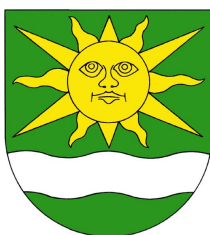


ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU VĚDOMICE



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního
plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Vědomice

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední
osoby pořizovatele:

Ing. Kamila Kloubská,
vedoucí oddělení úřadu územního
plánování

Otisk úředního razítka:

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování,
Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

Projektant: Ing. Petr Laube, Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

09 / 2026

Název dokumentace:	Změna č.2 územního plánu Vědomice
Objednatel:	Obec Vědomice Na průhonu 270, 413 01 Roudnice nad Labem
Určený zastupitel:	Jana Salcmanová
Pořizovatel:	Městský úřad Roudnice nad Labem stavební úřad, úřad územního plánování Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice
Autorský kolektiv:	Ing. Petr Laube

Obsah:**I. Textová část změny č.2 územního plánu****Seznam použitých zkratk:**

LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚSK	Územní studie krajiny
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán ve znění změn č.1a a 2
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.10 (E1)

Obec Vědomice

Ve Vědomicích, dne 2.9.2026

Zastupitelstvo obce Vědomice jako orgán příslušný k vydání územně plánovací dokumentace podle § 27 odst. 1 a § 104 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č.2 územního plánu Vědomice

Změnou č.2 se mění Územní plán Vědomice takto:

Textová část Změny č.2 (výroková část) je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Vědomice ve znění Změny č.1 s vyznačením změn provedených ve Změně č.2 Vědomice (= srovnávacím textem), tzn. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem** a zrušený text je uveden **přeškrtnutým modrým písmem**.

Důvodem této formy zpracování je přehlednost. Vzhledem k tomu, že podstatným předmětem Změny č.2 je převedení platného ÚP do jednotného standardu a uvedení do souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. (náležitosti nového stavebního zákona), dochází tak k velkému množství textových úprav, k nahrazování ucelených částí, ke změnám označení všech ploch RZV, jejich číslování, a j. Obvyklý způsob výroku výpisem nově vloženého a rušeného textu by byl značně nepřehledný a nesrozumitelný.

I. Textová část změny č.2 územního plánu

a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů, ~~dříve zpracované územně plánovací dokumentace a aktualizovaných průzkumů v terénu k 31.8.2014, Změnou č.1 ÚP Vědomice je aktualizováno k 31.12.2022~~ **10.3.2026** a je přehledně vyznačeno ve výkrese základního členění území, resp. hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Vědomice.

~~Hranice zastavěného území vychází z hranice intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), zachycené v mapách KN, která je rozšířena o aktuální zastavěné či jinak využitě pozemky.~~ Hranice vymezuje hlavní ~~souvislé~~ zastavěné území sídla Vědomice s částí Zavadilka, samostatnou lokalitu sportovního areálu Pod Lipou za silnicí II/240 a dále produkční areál uvnitř lesního masivu na severním okraji řešeného území a další samostatně dislokované lokality – jednotlivé chaty v lokalitě Ostende a izolované zahrádky.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ~~ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

Koncepce rozvoje obce Vědomice vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení nových rozvojových ploch jako nástroje stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené zemědělské krajině s cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Navržený rozsah zastavitelných ploch je vymezen zejména s ohledem na dynamiku rozvoje blízkých středisek osídlení s významnou ekonomickou základnou (Roudnice nad Labem, Štětí, resp. Litoměřice) a dále s ohledem na výhodnou polohu obce v blízkosti dálnice D8 a sportovně rekreačního areálu ve vysoce kvalitním přírodním prostředí.

~~Změnou č.1 ÚP Vědomice je v souladu s aktuální nadřazenou ÚPD umístěn~~ **V souladu se ZÚR ÚK je navržen** koridor přeložky silnice II/240 **(CNZ.DS32)** do polohy západního obchvatu Vědomic maximálně odsunutého od zastavěného území na okraj katastrálního území ~~a zároveň jsou do~~

~~územního plánu doplněny plochy individuálního bydlení, což nemá zásadní dopad na celkovou koncepci rozvoje obce.~~

Stávající plochy individuální rekreace (zejména chaty v lokalitě Ostende) zůstanou ve stávajícím rozsahu zachovány striktně však bez dalšího rozšiřování či dokonce nové výstavby dislokované mimo vymezené zastavěné území.

V území řešeném ÚP Vědomice se vyskytují přírodní hodnoty vázané především na vodní tok řeky Labe, šířeji pak na významnou krajinnou i historickou dominantu celého regionu - horu Říp (mimo vlastní řešené území), nejsou zde však registrována žádná zvláště chráněná území přírody.

Jediná nemovitá kulturní památka – areál poplužního dvora s barokním statkem, rejstříkové číslo 43355/5-2423, je územním plánem plně respektována, do jeho pohledového okolí a zájmového území není navrhována žádná nová aktivita. Stejně tak je respektována v ÚAP definovaná hodnota krajinného rázu (řeka Labe a okolí, lesy mezi Vědomicemi, Kyškovici, Chodouny a Vrbicí), podpořená výše uvedeným návrhem zmenšení CHLÚ Vědomice a doplněním lesa na severním okraji řešeného území v návaznosti na přeložku silnice II/240. Řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy. Definované prvky kulturního dědictví, odrážející historické souvislosti vývoje řešeného území, jsou v návrhu ÚP plně respektovány.

Vymezení chráněného ložiskového území Vědomice na výhradním ložisku šterkopísku 300220000 Kyškovice – Vědomice je s ohledem na definované hodnoty území (viz ÚAP ORP Roudnice nad Labem) navrženo omezit o okraje lesního porostu, kde je vymezen **územní** systém ekologické stability **krajiny** – LBC a LBK. Výhledově tak nedojde ke střetu zastavěného či zastavitelného území se zájmy těžby.

c. Urbanistická koncepce ~~včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

Hlavní zásadou celkové urbanistické koncepce nového ÚP Vědomice je kontinuita vývoje území a urbanistické struktury a obnova dochovaných hodnot při nabídce možnosti jejího rozvoje. Návrh tak sestává nejen z vymezení ploch pro novou výstavbu, ale také z návrhu regenerace stávajících fondů i ostatních tradičních prvků a hodnot řešeného území. Návrh rozvojových ploch je tedy navrhován jako dlouhodobá prostorová limita zastavitelného obvodu sídla, prioritně však musí být vyvinut tlak na využití a záchranu (regenerace či přestavba) stávajících ploch a stavebních fondů před extenzivním přelitím výstavby na volné plochy. Cílem je zejména ochrana krajiny a ZPF a zamezení vzniku nevyužívaných či nevhodně užívaných lokalit uvnitř sídla, kde je možná obnova, resp. ještě lépe orientace na drobnou podnikatelskou činnost v oblasti výrobních a nevýrobních služeb apod.

Nové plochy zejména pro bydlení a rekreaci jsou navrženy při zohlednění všech vymezených limitů a omezení jednak jako ~~plochy přestavby~~ **transformační plochy**, tj. ~~přestavba~~ **transformace** či regenerace stávajících ploch, zástavba proluk, resp. zástavba ploch zahrad a záhumnků uvnitř zastavěného území (označeny indexem **PT**), zároveň návrh ÚP Vědomice vymezuje ~~nová zastavitelná území~~ **nové zastavitelné plochy** (označena indexem **Z**) v kontaktu se stávající zástavbou a to pro převažující funkci bydlení a smíšenou zástavbu. Pro rozvojové plochy v centru obce ~~je zpracován a vydán regulační plán Vědomice, kde se předpokládá díky připravenosti výstavby v nejbližším období~~ **jsou stanoveny podmínky pro území s prvky regulačního plánu U.2.**

V ÚP Vědomice je dále vymezena plocha územní rezervy (**ÚRR.1**) ~~pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby s využitím VD - výroba drobná a služby~~ v návaznosti na stávající zemědělský areál ~~a dopravní trasy a dále územní rezerva pro plochy dopravní infrastruktury a to zejména jako ochrana tohoto území pro dlouhodobě definované zájmy.~~

~~Změnou č.1 ÚP Vědomice je aktualizováno využití ploch (BI, BV, RZ) a do územního plánu je doplněna plocha zastavitelná (Z1/5) a plocha přestavby (P1/4), obě s funkcí individuálního bydlení se stanovenými podmínkami (viz kapitola f).~~

Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z Hlavního výkresu (grafická část, výkres č.2), jednotlivé zastavitelné plochy a ~~plochy přestavby~~ **transformační plochy** jsou označeny indexy uvedenými také ve Výkrese základního členění území č.1 s následující specifikací a předpokládanou kapacitou:-

PLOCHY ZMĚN:

Číslo	funkce	lokalita	kapacita	etapa
Z1	DI-S	Na Zavadilce	západní obchvat II/240	
Z.2	BI	V lese	5 RD	1
Z.3	BI	V lese	2 RD	1
Z.4	BI	Zahradní, Květinová	8 RD	1
Z.5	BI	Na Průhonu	5 RD	1
Z.6	BI	Chovatelů	4 RD	1
Z.7	BI	Regulační plán	92-91 RD	1
	SM-VSV		10 SM-V	
	VD		VD	
Z.8	BI	K Ostende	2-RD-	1
Z.9	DIS-SDS	Sportareál sever	parking, ČSPHM	1
Z.10	OV	Na Průhonu	obč. vybavenost	1
Z.1-5	BI	U hrušky	1RD	1

PLOCHY PŘESTAVBY:

Číslo	funkce	lokalita	kapacita	etapa
P.T.1	BI	Na Zavadilce sever	4-2 RD	1
P2-T.2	BI	Na Zavadilce	6-1 RD	1
P3-T.3	BI	Na Zavadilce - Nová	10-8 RD	1
P4-T.4	BI	Zahradní - U nového lesa	10 RD	1
P5-T.5	BI	Ovocná	2 RD	1
P6-T.6	BI	Na Zavadilce - Ovocná	4-1 RD	1
P.T.7	BI	Zahradní sever	2 RD	1
P8-T.8	BI	Ovocná	1 RD	1
P9-T.9	BI	Ovocná	1 RD	1
P10	BI	Zahradní	1 RD	1
P11-T.11	BI	Zahradní - Bezejmenná	4-1 RD	1
P12-T.12	BI	Zahradní	0 RD (do Z.4)	1
P13-T.13	BI	Chovatelů - Pod Lesem	6 RD	1
P14-T.14	BI	Chovatelů	2 RD	1
P15-T.15	OV	Na Průhonu	OV (k Z.10)	1
P16-T.16	BI	Chovatelů – jih	5-4 RD	1
P18-T.18	SM-VSV, BI	Na Průhonu – Ke statku	20-14 RD	1
P19-T.19	VD	Ke statku	VD	1
P1/4	BI	Zahradní-U nového lesa		

Kromě návrhu nového využití ploch je v územním plánu jako komplexní územně plánovací dokumentaci zakotveno doplnění komunikační sítě včetně veřejných prostranství a zařízení technické infrastruktury jako podmínky pro rozvoj řešeného území.

V návaznosti na vysoké kvality krajinné zeleně se návrh systému sídelní zeleně soustřeďuje na ochranu zastavěného území před nepříznivými vlivy převládajících větrů a zároveň eliminaci vlivů navržené přeložky II/240, tj. návrh pásu izolační zeleně na západním okraji sídla a doplnění lesních pozemků taktéž s izolační funkcí na severovýchodním okraji zastavitelných ploch. Systém sídelní veřejné zeleně parkově rekreačního charakteru, vázaný zejména na plochy podél Labe, je doplněn ~~koridory zeleně na veřejných prostranstvích~~ **plochami ZS - zezeň sídelní ostatní** v ploše Z.7 ~~podle platného regulačního plánu.~~

~~Změnou č.1 ÚP Vědomice jsou v souladu s aktuálním využitím upraveny podmínky pro využití ploch zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) jejich doplněním o možnost umístění drobných staveb~~

~~souvisících s užíváním veřejného prostranství (např. bistro, pergoly či další prvky drobné architektury).~~

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách:

- BI - bydlení individuální
- BV - bydlení venkovské
- SV - smíšené obytné venkovské
- OV - občanské vybavení veřejné
- OK - občanské vybavení komerční
- OS - občanské vybavení sport
- RZ - rekreace v zahrádkářských osadách
- RI - rekreace individuální
- VD - výroba drobná a služby
- TU - technická infrastruktura všeobecná
- VL - výroba lehká
- PU - veřejná prostranství všeobecná
- DS - doprava silniční
- WT - vodní a vodních toků
- ZS - zeleň sídelní ostatní
- ZO - zeleň ochranná a izolační
- AT.2 - trvalé kultury - zahrady, sady

d. ~~Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití~~

V ÚP Vědomice je navrženo rozšíření ploch ~~občanského vybavení veřejné infrastruktury~~ ~~(OV)~~ **OV - občanské vybavení veřejné** v návaznosti na stávající areál Obecního úřadu, další zařízení mohou být umístěna i plochách ~~smíšených (SM-V)~~ **SV - smíšené obytné venkovské** jako součást obytných objektů – vestavěná vybavenost. V lokalitě „Pod Lipou“ je zbudován nový areál vodních sportů ~~(OV-S)~~ **OS - občanské vybavení sport** jehož výstavba je vyvolána lokalizací malé vodní elektrárny v místě stávajícího kanálu pod mostem na Labi.

V hlavním výkrese jsou vymezeny plochy ~~veřejných prostranství (PV)~~ **PU - veřejná prostranství všeobecná** sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví pozemků a to jak stávající, tak i nově navržené - jedná se o prostranství k umístění komunikací, zeleně a rekreačních ploch v nové zástavbě.

Doprava

Vedení silniční sítě je v území dlouhodobě stabilizováno, na silnici II/240 z Roudnice nad Labem na Polepy jsou v jediné křižovatce připojeny silnice III/24053 do Kyškovic a III/24052, která je ukončena ve Vědomicích. V souladu s nadřazenou ÚPD je navržen koridor přeložky silnice II/240 **(CNZ.DS32)** do polohy západního obchvatu Vědomic maximálně odsunutého od zastavěného území na okraj k. ú. Vědomice, navazující na umístění nového mostu přes Labe (ÚP Roudnice nad Labem). Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržený, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umístění a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro kterou byl koridor vymezen. Koridor je zároveň vymezen jako veřejně prospěšná stavba **VD.DS32**).

V rámci ploch veřejných prostranství jsou navrženy přístupové komunikace, které zpřístupňují navrhované rozvojové lokality. Podle potřeby a možností budou provedeny úpravy (modernizace)

současných přístupových komunikací ke stávající i nově uvažované zástavbě - dílčí rozšíření v rámci stávajících profilů a zkvalitnění povrchů, to platí i pro přístup do ~~lokality plochy P16T.16~~, Z.6 ze silnice II/240.

~~Změnou č.1 ÚP Vědomice do územního plánu doplněné plochy individuálního bydlení Plocha P1/4 a Z.1/-5 budou bude~~ dopraveně ~~napojeny-napojena~~ z přilehlých místních komunikací.

Odstavná stání u nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů, stejně tak i parkovací nároky případných provozoven. V klínu mezi současnou silnicí II/240 a přístupovou komunikací ke sportovnímu areálu je navrhována parkovací plocha zejména pro rozsáhlý sportovní areál, doplněná čerpací stanicí pohonných hmot.

Řešeným územím vede nadmístní cyklostezka č.2 „Labská stezka“, na kterou jsou napojeny navazující cyklotrasy, vedené po stávajících místních a účelových komunikacích.

Labská vodní cesta je v území stabilizována, ostatní druhy dopravy nejsou v území zastoupeny.

Vodní režim v území

V řešeném území je vymezeno záplavové území řeky Labe s jeho aktivní zónou, zasahuje do něj i hranice zvláštní povodně VD Orlík bez dopadu na urbanistickou koncepci ÚP Vědomice. Na realizované protipovodňové opatření – zemní val k lokalitě Ostende navazuje protipovodňová ochrana předmostí silnice II/240.

Zásobování pitnou vodou

Vodovodní síť je v dobrém technickém stavu a územním plánem nejsou navrhovány žádné koncepční změny, návrhy na úpravu vodovodní sítě vycházejí z potřeby zásobování rozvojových ploch pitnou vodou. Největší úpravy, resp. nové vodovodní řady napojené na stávající vodovodní síť, byly navrženy v rámci ~~platného regulačního plánu (plocha Z7)~~ plochy Z.7, kde byla dále navržena přeložka vodovodního přivaděče DN 350. ~~Distribuční vodovodní řady navržené v rámci regulačního plánu nejsou do územního plánu přebírány, v grafické příloze jsou zakresleny pouze přeložka nadřazeného vodovodního přivaděče a největší navrhovaný okruh, vedoucí podél východního a jižního okraje rozvojových ploch. Další navrhované záměry a přestavbové plochy jsou napojitelné ze stávající vodovodní sítě.~~

Kanalizace

Návrh respektuje stávající splaškovou kanalizační síť vč. čerpacích stanic, která není koncepčně měněna stejně tak jako čištění odpadních vod na centrální čistírně odpadních vod na břehu Labe. Největší úpravy na stávající kanalizační síti byly navrženy ~~opět v rámci platného regulačního plánu (plocha Z7)~~ v ploše Z.7 – jedná se o nové stoky, napojené na stávající jednotnou kanalizační síť a dále dílčí přeložka stávající hlavní stoky. Hlavní kanalizační sběrač je však respektován a byl nad ním navržen zelený pás. ~~Úpravy stokové sítě navržené v rámci regulačního plánu nejsou do územního plánu přebírány, v grafické příloze je zakreslena pouze přeložka stávající kanalizace vedoucí podél východního a jižního okraje rozvojových ploch.~~

Navrhované plochy ploch změn a přestavby se nacházejí v dosahu stávající stokové sítě a budou napojeny prostřednictvím krátkých přívodů.

Zásobování plynem

Stávající koncepce plynofikace řešeného území není územním plánem měněna.

~~Největší úpravy na stávající vodovodní síti byly navrženy v rámci platného regulačního plánu (plocha Z7) – navržené nové plynovodní řady jsou napojené na stávající středotlakou plynovodní síť, přičemž tyto distribuční řady nejsou do územního plánu přebírány.~~

V grafické příloze je zakreslen pouze navrhovaný plynovod vedoucí podél východního okraje rozvojových ploch. Plochy změn a přestavby nově vymezené územním plánem s nárokem na plynofikaci zemním plynem budou zásobovány ze stávající středotlaké plynovodní sítě. Krátké přívodní větve ze stávající plynovodní sítě jsou navrženy pro zásobování ploch P4T.4, P7T.7.

Zásobování elektrickou energií

Tranzitní trasa VN 22 kV, procházející podél jižního okraje zástavby místní části Zavadilka, koliduje s plochami navrhované zástavby (Z.7). ~~Návrhy přeložek sítě rozvodů elektrické energie byly~~

~~podrobně řešeny v platném regulačním plánu a do územního plánu jsou v plném rozsahu převzaty. Návrhy spočívají v~~ Územní plán navrhuje přeložení stávající nadzemní trasy a nahrazení její části kabelovým vedením, v rámci kabelizace jsou navrženy 2 nové trafostanice **TSN 1** a **TSN 2**, které budou sloužit k zásobování ploch ~~řešených regulačním plánem~~ elektrickou energií.

Jiné zásahy do sítě rozvodů elektrické energie na úrovni VN 22 kV nejsou v územním plánu navrhovány. Vymezené rozvojové plochy budou zásobovány elektrickou energií ze stávajících trafostanic (nutné bude zřejmě zvýšení výkonu transformátorů v některých stávajících TS). Rozšíření sítě NN do nově navrhovaných ploch není územním plánem řešeno.

V objektu jezu na pravém břehu řeky Labe je malá vodní elektrárna, elektrický výkon z elektrárny je vyveden podél komunikace II/240 a zaústěn do stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV vedoucího k trafostanici sportovního areálu.

Telekomunikace a radiokomunikace

Nepočítá se s koncepčními změnami stávajících tele- ani radiokomunikačních sítí.

~~Změnou č.1 ÚP Vědomice do územního plánu doplněné plochy individuálního bydlení Plocha P1/4 a Z.1/5 budou bude napojeny napojena~~ na dostupné inženýrské sítě uložené v přílehlých místních komunikacích.

e. ~~Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně~~

Koncepce uspořádání historicky zemědělské krajiny vychází zejména z potřeby respektování jejich vysokých hodnot včetně prvků nadregionálního a regionálního ÚSES. Celkové uspořádání krajiny řešeného území s dominantní osou Labe je v zásadě stabilizované, návrh lokalizace rozvojových ploch pak vychází ze snahy o zachování a ochranu krajinného rázu. Tomu odpovídá i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území s minimálními návrhy na jejich změny (viz Hlavní výkres č.2), které jsou navrženy jako ochranná zeleň zastavěného území a navrženého dopravního koridoru ~~CNZ.DS32 a doplnění lesních ploch~~.

Základem ÚSES v řešeném území je zpřesněný vymezený nadregionální biokoridor NRBK ~~K10.11~~ Stříbrný roh – Polabský luh s vodní i nivní částí a vymezená část regionálního biocentra RBC ~~4298.136~~ Bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj, které pokračuje směrem severním do k.ú. Kyškovice. Z RBC je směrem severním veden propojovací lokální biokoridor LBK-g, který je v celém řešeném území funkční, vymezený na lesních pozemcích. V lese na tomto LBK je umístěno lokální biocentrum LBC-5, ~~kteřé je oproti plánu ÚSES (I.M. Rothbauer – projekční kancelář Ústí nad Labem, prosinec 2003) a ÚAP posunuto na okraj lesa a zastavěného území.~~ Z LBC se pak LBK rozvětňuje – LBK-g vede směrem severním a v souladu s ÚP Kyškovice pokračuje na jeho katastrální území, LBK j pokračuje po okraji lesa směrem severozápadním do k.ú. Černěves. Lokální biocentrum a lokální biokoridory, vymezené v hlavním výkrese, jsou zároveň definované jako veřejně prospěšná opatření v kapitole g)- a ve výkrese č.3.

Návrhem ÚP Vědomice není narušena prostupnost krajiny, jsou zachovány všechny místní i účelové komunikace v krajině, navazující na dopravní systém zastavěného území. Tyto komunikace jsou pak využity i ~~při návrhu sítě cyklostezek~~ pro síť **cyklotras**, kde místní trasy jsou navázány na nadmístní cyklostezku č.2 „Labská stezka“.

S ohledem na lokalizaci zastavěného území v ploché nivě, ze severu ohraničené lesním masivem, nejsou navrhována protierozní opatření proti nátoky přívalových vod. Proti větrné erozi a jejím negativním vlivům na zastavěné území je navržen z návětrné západní strany izolační pás zeleně **(K.1)** v šířce cca 50-70 metrů, který přímo navazuje na stávající a navrhovanou zástavbu s cílem tuto ochránit také proti případným negativním vlivům z provozu na navržené přeložce silnice II/240.

V řešeném území byla po ničivé povodni v roce 2002 již realizována protipovodňová opatření ~~(viz grafická část – obnova původního protipovodňového valu)~~, která byla doplněna další částí těchto opatření zejména z hlediska ochrany předmostí – tělesa silnice II/240. Navrhovaná přeložka silnice II/240 překonává vymezené záplavové území na mostním tělese a nezhorší tedy odtokové poměry v území, naopak zemní val této přeložky od mostu dále na sever může působit jako ochrana proti případnému zpětnému rozlivu. Rozhodujícím aspektem protipovodňové ochrany je pak skutečnost, že do vymezeného záplavového území nejsou navrženy žádné rozvojové plochy. Všechny lužní a travní

porosty jako doprovod řeky Labe jsou zachovány a stanovením regulativů pro jednotlivé funkční druhy zeleně je ochráněna jejich prioritní funkce při odvádění a absorpci vody.

Rekreace je významnou funkční součástí obce Vědomice, kde vedle vysoce kvalitního přírodního prostředí vhodného ke každodenní rekreaci jsou lokalizována zařízení nadmístního významu – sportovní areál Pod Lipou a plavecký areál. Také nově zřízené hřiště nad statkem má z hlediska užívání nadmístní charakter (školské zařízení), nicméně je zakomponováno do budoucího rozhodujícího rozvojového celku Vědomic (~~viz regulační plán~~). V poslední době byla rekreační funkce posílena o nový areál vodních sportů pod mostem do Roudnice nad Labem v návaznosti na nově dokončený plavecký areál s řadou doplňkových služeb. Všechny tyto rekreační aktivity budou propojeny cyklostezkou „Labská stezky č.2“.

Vymezení chráněného ložiskového území na výhradním ložisku štěrkopísku 300220000 Kyškovice – Vědomice je s ohledem na definované hodnoty území (~~viz ÚAP ORP Roudnice nad Labem~~) navrženo omezit o okraje lesního porostu, kde jsou vymezeny lokální biokoridory (LBK) s vloženým lokálním biocentrem (LBC). Výhledově tak nedojde ke střetu zastavěného či zastavitelného území se zájmy těžby.

~~Změnou č.1 ÚP Vědomice byly na základě kladného vyjádření orgánu ochrany lesa změněny pozemky p.č. 213/1 a 215/3 v k.ú. Vědomice z plochy lesní (PUPFL) na plochu zeleně ochranné a izolační (ZO). Územní plán navrhuje plochy změn v krajině K.2 a K3 s využitím ZO - zeleň ochranná a izolační. Požadavky vyplývající z územní studie krajiny jsou podrobně vyhodnoceny v Odůvodnění bez dopadu na řešení Změny č.1 ÚP Vědomice.~~

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v nezastavěném území:

PU - veřejná prostranství všeobecná

DS - doprava silniční

WT - vodní a vodních toků

LU - lesní všeobecné

ZO - zeleň ochranná a izolační

AP - orná půda

AL - trvalé travní porosty

AT.1 - trvalé kultury - chmelnice

AT.2 - trvalé kultury - zahrady, sady

f. ~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu~~ Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu využití jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), ~~plochy přestavby~~ transformací plochy, plochy změn v krajině a plochy zastavitelné (v grafice jsou odlišeny rastrem a indexem ~~PT~~, K, resp. Z s číselným kódem) a plocha územní rezervy (index ~~ÚR-R~~ – v grafice překryvná vrstva jako lemovka plochy s určením budoucí funkce, přičemž platí stávající využití území).

Takto specifikované plochy ~~jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst.4 podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část – Hlavní výkres č.2) a mají dále v textu stanoven~~ hlavní účel využití (funkce) a případné podmínky prostorového uspořádání:

PŘEHLED PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

~~ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÉ PLOCHY~~

~~Plochy bydlení~~

~~BI~~ — bydlení v rodinných domech — městské a příměstské **BI - bydlení individuální**

~~BV~~ — bydlení v rodinných domech venkovské **BV - bydlení venkovské**

Plochy rekreace

~~RI~~ — plochy pro individuální rodinnou rekreaci **RI - rekreace individuální**

~~RZ~~ — plochy rekreace — zahrádkové osady **RZ - rekreace v zahrádkářských osadách**

Plochy občanského vybavení

~~OV~~ — plochy občanského vybavení — veřejná infrastruktura **OV - občanské vybavení veřejné**

~~OV-KM~~ plochy občanského vybavení — komerční zařízení — malá a střední **OK - občanské vybavení komerční**

~~OV-S~~ plochy občanského vybavení — tělovýchovná a sportovní zařízení **OS - občanské vybavení sport**

Plochy smíšené obytné

~~SM-V~~ plochy smíšené obytné venkovské **SV - smíšené obytné venkovské**

Plochy výroby a skladování

~~VD~~ — plochy výroby a skladování — drobná a řemeslná výroba, služby **VD - výroba drobná a služby**

~~VZ~~ — plochy výroby a skladování — zemědělská a lesnická výroba **VZ - výroba zemědělská a lesnická**

Plochy technické infrastruktury

~~TI~~ — plochy technické infrastruktury **TU - technická infrastruktura všeobecná**

Plochy veřejných prostranství

~~PV~~ — plochy veřejných prostranství **PU - veřejná prostranství všeobecná**

Plochy dopravní infrastruktury

~~DI-S~~ — plochy dopravní infrastruktury silniční **DS - doprava silniční**

— NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Plochy vodní a vodohospodářské

~~V~~ plochy vodní a vodohospodářské **WT - vodní a vodních toků**

Plochy zemědělské

~~Z-O~~ — plochy zemědělské — orná půda **AP - orná půda**

AL - trvalé travní porosty

~~Z-CH~~ — plochy zemědělské — chmelnice **AT.1 - trvalé kultury - chmelnice**

~~Z-Z~~ plochy zemědělské — zahrady, sady **AT.2 - trvalé kultury - zahrady, sady**

Plochy lesní

~~PUPFL~~ plochy lesní **LU - lesní všeobecné**

Plochy systému sídelní zeleně

~~ZV~~ — plochy zeleně na veřejných prostranstvích **ZS - zeleň sídelní ostatní**

~~ZO~~ — plochy zeleně ochranná a izolační **ZO - zeleň ochranná a izolační**

Podmínky pro území s prvky regulačního plánu

Pro vymezené území označené indexem U.1 (viz výkres č.1 Výkres základního členění území) platí společné podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu :

- nepřípustné jsou architektonické typy domů a prvky nesourodé s charakterem venkovské, resp. navazující zástavby (sruby, roubenky apod.)
- maximální přípustná podlažnost je 1,5 nadzemního podlaží (1,5 NP) u ploch ~~bydlení v rodinných domech — městské a příměstské (BI)~~ **BI - bydlení individuální** a ploch ~~bydlení v rodinných domech venkovské (BV)~~ **BV - bydlení venkovské**, 2,5 NP pak u plochy ~~smíšené obytné venkovské (SM-V)~~ **SV - smíšené obytné venkovské**, tzn. přízemí resp. přízemí s patrem a využitelné podkroví (prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení s max. výškou svislé nadezdívky 1,3m od úrovně podlahy), event. ustupující patro v rozsahu max. 75% přízemí, tzn. nepovolují se plná 2 nadzemní podlaží („kostka“ s plochou střechou a dvěma patry, případně s využitelnou střechou např. pro pobytovou terasu)
- v případě dostaveb proluk bude dodržena založená stávající stavební čára a umístění sousedních hlavních staveb - v případě nejednotnosti umístění sousedních staveb ve vazbě na

- veřejné prostranství bude nová stavba posuzována vždy individuálně tak, aby jejím umístěním bylo prokázáno, že nedošlo k narušení urbanistické struktury sídla
- na každém pozemku určeném pro výstavbu budou realizována 2 parkovací místa na 1 bytovou jednotku bez ohledu na rozlohu bytu
 - oplocení pozemků musí respektovat vymezená veřejná prostranství, tzn. že ploty budou umístěny na uliční čáře a do veřejného prostranství budou průhledné nebo poloprůhledné (dřevěné plaňkové oplocení či drátěná pole) – nepřipustné je plné oplocení z tvárníc, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek apod., které tvoří nepropustnou a neprůhlednou bariéru. Maximální výška oplocení bude do 180cm s max. výškou podezdívky 60cm, pokud je plot tvořen hustou vegetací (živý plot), pak do maximální výšky 2m.
 - tvary střech jsou předepsány sedlové, event. polovalbové souměrné se sklonem od 27 do 45 stupňů u objektů hlavních, krytiny budou použity skládané (keramické či betonové, příp. z jiných materiálů s charakterem skládané krytiny) v barvě červené nebo červenohnědé, hnědé, u ploch BI se vyjma výše uvedených přípouští střecha barvy šedé, případně černé
 - v ploše BI se vyjma vedlejších staveb přípouští plochá střecha pouze u bungalovů s tím, že nebude využitelná jako pobytová terasa

Pro vymezené území označené indexem U.2 (viz výkres č.1 Výkres základního členění území) platí společné podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu:

- materiálové a vizuální provedení vlastního oplocení:
 - celková výška oplocení od přilehlého chodníku: max.180 cm
 - maximální výška podezdívky (plné části): 60 cm
 - materiál podezdívky (plné části): povrchově upravený beton, betonové tvarovky (plotovky), cihly bílé příp. šamotové, přírodní kámen, omítané zdivo
 - materiál výplně: pletivo napínané, pletivo v rámech
při použití dřevěných tyčových prvků bude poměr mezi plochou prvku a mezery max. 50%
 - výjimkou může být oplocení objektů na v částech území při silnici II. třídy a části přiléhající k ploše výroby drobné a služeb, kde ploty mohou být neprůhledné plné, tzn. plné výplně s podezdívkou o maximální výšce 180 cm nad úroveň přilehlého terénu
- stavební čára - 7,0m od hranice pozemku veřejného prostranství tak, aby před vjezdem do garáže bylo umožněno zastavení na vlastním pozemku, resp. zaparkování druhého vozidla – nevztahuje se na stávající hlavní stavby, nebo na povolené hlavní stavby
- procento zastavitelnost pozemku – max. 35%, z toho 25% stavba hlavní a 10% stavby vedlejší
- max. podíl zpevněných ploch - 15 %.
- minimální koeficient zeleně 50%
- maximální přípustná podlažnost je pro obytnou zástavbu stanovena na 1,5 nadzemního podlaží (1,5 NP), tzn. přízemí a využitelné podkroví.
- tvary střech jsou předepsány sedlové, event. polovalbové se sklonem od 27 do 45 stupňů u objektů hlavních, v architektonicky odůvodněném případě je možno u staveb vedlejších, doplňkových připustit střechy pultové či ploché.
- krytiny budou použity skládané (keramické či betonové, příp. z jiných materiálů s charakterem skládané krytiny) v barvě červené, červenohnědé, hnědé, šedé, případně černé.
- nepřipustné jsou architektonické typy domů a prvky nesourodé s charakterem venkovské, resp. navazující zástavby (sruby, roubenky apod.)

Pro vymezené území označené indexem U.3 (viz výkres č.1 Výkres základního členění území) platí společné podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu:

- materiálové a vizuální provedení vlastního oplocení:
 - celková výška oplocení od přilehlého chodníku: max.180 cm
 - maximální výška podezdívky (plné části): 60 cm
 - materiál podezdívky (plné části): povrchově upravený beton, betonové tvarovky (plotovky), cihly bílé příp. šamotové, přírodní kámen, omítané zdivo
 - materiál výplně: pletivo napínané, pletivo v rámech

při použití dřevěných tyčových prvků bude poměr mezi plochou prvku a mezery max. 50%

- výjimkou může být oplocení objektů na východním okraji území při silnici II třídy a části přiléhající k ploše výroby drobné a služeb, kde ploty mohou být neprůhledné plné (plné výplně s podezdívkou i konstrukce zděné) o maximální výšce 180 cm nad úrovní přilehlého terénu
- bude respektována stávající stavební čára v rozsahu 5,0m od hranice pozemku veřejného prostranství v rámci založené uliční fronty
- součástí dosud nezastavěných stavebních pozemků budou minimálně dvě neoplocená parkovací stání umístěná v návaznosti na uliční profil pro parkování rezidentů a jejich návštěv
- procento zastavitelnost pozemku – max. 35%, z toho 25% stavba hlavní a 10% stavby vedlejší
- max. podíl zpevněných ploch - 15 %.
- minimální koeficient zeleně 50%
- maximální přípustná podlažnost je pro obytnou zástavbu stanovena na 1,5 nadzemního podlaží (1,5 NP), tzn. přízemí a využitelné podkroví.
- tvary střech jsou předepsány sedlové, event. polovalbové se sklonem od 27 do 45 stupňů u objektů hlavních, v architektonicky odůvodněném případě je možno u staveb vedlejších, doplňkových připustit střechy pultové či ploché.
- krytiny budou použity skládané (keramické či betonové, příp. z jiných materiálů s charakterem skládané krytiny) v barvě červené, červenohnědé, hnědé, šedé, případně černé.
- nepřípustné jsou architektonické typy domů a prvky nesourodé s charakterem venkovské, resp. navazující zástavby (sruby, roubenky apod.)

Pro vymezené území označené indexem U.4 (viz výkres č.1 Výkres základního členění území) platí společné podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu:

- materiálové a vizuální provedení vlastního oplocení:
 - celková výška oplocení od přilehlého chodníku: max.180 cm
 - maximální výška podezdívky (plné části): 60 cm
 - materiál podezdívky (plné části): povrchově upravený beton, betonové tvarovky (plotovky), cihly bílé příp. šamotové, přírodní kámen, omítané zdivo
 - materiál výplně: pletivo napínané, pletivo v rámech
při použití dřevěných tyčových prvků bude poměr mezi plochou prvku a mezery max. 50%
 - výjimkou může být oplocení objektů na východním okraji území při silnici II třídy a části přiléhající k ploše výroby drobné a služeb, kde ploty mohou být neprůhledné plné (plné výplně s podezdívkou i konstrukce zděné) o maximální výšce 180 cm nad úrovní přilehlého terénu
- stavební čára - 15,0m od hranice pozemku veřejného prostranství tak, aby před vjezdem do garáže bylo umožněno zastavení na vlastním pozemku, resp. zaparkování druhého vozidla – nevztahuje se na stávající hlavní stavby, nebo na povolené hlavní stavby
- procento zastavitelnost pozemku – max. 35%, z toho 25% stavba hlavní a 10% stavby vedlejší
- max. podíl zpevněných ploch - 15 %.
- minimální koeficient zeleně 50%
- maximální přípustná podlažnost je pro obytnou zástavbu stanovena na 1,5 nadzemního podlaží (1,5 NP), tzn. přízemí a využitelné podkroví.
- tvary střech jsou předepsány sedlové, event. polovalbové se sklonem od 27 do 45 stupňů u objektů hlavních, v architektonicky odůvodněném případě je možno u staveb vedlejších, doplňkových připustit střechy pultové či ploché.
- krytiny budou použity skládané (keramické či betonové, příp. z jiných materiálů s charakterem skládané krytiny) v barvě červené, červenohnědé, hnědé, šedé, případně černé.
- nepřípustné jsou architektonické typy domů a prvky nesourodé s charakterem venkovské, resp. navazující zástavby (sruby, roubenky apod.)

Pro vymezené území označené indexem U.5 (viz výkres č.1 Výkres základního členění území) platí společné podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu:

- materiálové a vizuální provedení vlastního oplocení:
 - celková výška oplocení od přilehlého chodníku: max.180 cm
 - maximální výška podezdívky (plné části): 60 cm

- materiál podezdívky (plné části): povrchově upravený beton, betonové tvarovky (plotovky), cihly bílé příp. šamotové, přírodní kámen, omítané zdivo
- materiál výplní: pletivo napínané, pletivo v rámech
při použití dřevěných tyčových prvků bude poměr mezi plochou prvku a mezery max. 50%
- výjimkou může být oplocení objektů na východním okraji území při silnici II třídy a části přiléhající k ploše výroby drobné a služeb, kde ploty mohou být neprůhledné plné (plné výplně s podezdívkou i konstrukce zděné) o maximální výšce 180 cm nad úrovní přilehlého terénu
- stavební čára - 7,0m od jihozápadní hranice pozemku veřejného prostranství (zeleně ochranné a izolační) tak, aby před vjezdem do garáže bylo umožněno zastavení na vlastním pozemku, resp. zaparkování druhého vozidla
- procento zastavitelnost pozemku – max. 35%, z toho 25% stavba hlavní a 10% stavby vedlejší
- max. podíl zpevněných ploch - 15 %.
- minimální koeficient zeleně 50%
- maximální přípustná podlažnost je pro obytnou zástavbu stanovena na 1,5 nadzemního podlaží (1,5 NP), tzn. přízemí a využitelné podkroví.
- tvary střech jsou předepsány sedlové, event. polovalbové se sklonem od 27 do 45 stupňů u objektů hlavních, v architektonicky odůvodněném případě je možno u staveb vedlejších, doplňkových připustit střechy pultové či ploché.
- krytiny budou použity skládané (keramické či betonové, příp. z jiných materiálů s charakterem skládané krytiny) v barvě červené, červenohnědé, hnědé, šedé, případně černé.
- nepřipustné jsou architektonické typy domů a prvky nesourodé s charakterem venkovské, resp. navazující zástavby (sruby, roubenky apod.)

Vyloučení staveb v nezastavěném území podle §122, odst. (1)

V ploše řešené ÚP se vylučují stavby podle §122, odst. (1):

1. v ploše ZO a LU:
 - stavby nebo soubor staveb pro těžbu nerostů (s výjimkou ploch ležících v CHLÚ)
 - stavby nebo soubor staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (s výjimkou staveb pro lesnictví – krmelce a posedy bez pobytočných místností)
 - stavby nebo soubor staveb (součet) nad 15 m²; a výšky více než 3 m nad niveletou přilehlého terénu
 - regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 3 ha; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 300 m
 - přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení
2. v ostatních plochách AP, AL, AT.1:
 - stavby nebo soubor staveb v záplavovém území (s výjimkou vodohospodářských staveb a staveb dopravní a technické infrastruktury)
 - stavby nebo soubor staveb pro těžbu nerostů (s výjimkou ploch ležících v CHLÚ)
 - stavby nebo soubor staveb ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa
 - stavby nebo souboru staveb (součet) nad 15 m²; a výšky více než 3 m nad niveletou přilehlého terénu
 - regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 5 ha bez další stavby; podmínky musí být splněny obě; minimální vzdálenost mezi jednotlivými stavbami je pak 500 m
 - přípustná stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna a nesmí obsahovat hygienická zařízení

Regulace staveb se netýká staveb pro cestovní ruch typu orientační tabule, tabule naučných stezek, mobiliáře v krajině (lavičky apod.) a drobných církevních a sakrálních staveb (boží muka, kapličky, křížky apod.). Za mobiliář v krajině nelze považovat žádnou stavbu, která umožňuje pobyt osob pod střechou a je z více než 50% uzavřená bočními konstrukcemi.

3. v plochách ÚSES:
 - terénní úpravy a zpevnění ploch, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení prvků)
 - cesty, komunikace pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví) nebo pěší propojení, u kterých by mohlo dojít k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj), křížení možné je
 4. ve všech plochách oplocení kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné:
 - lesní školky
 - dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.
 - zemědělské ohrazení pastvy typu bradla, ohradník apod.
- Pro stavby v bodu 1 až 4 neplatí výškové omezení pro technologické stavby a zařízení, které jsou součástí technické nebo dopravní infrastruktury – např. sloupy, stožáry, rozhledny, vysílače apod. Omezení ale platí pro veškerá zařízení OZE, s výjimkou níže uvedených v bodě 7.
5. V souladu s §122, odst. (1) se v nezastavěném území dále výslovně vylučuje umístění staveb:
 - pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 30 m od okraje lesa;
 - pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
 - pro rekreaci typu ekologická a informační centra
 6. V případě stavby pro zemědělství a lesnictví v souladu s §122, odst. (1) lze umístit FVE nebo větrnou elektrárnu ostrovního systému do 5kW, ale u FVE pouze na střešním pláště dané stavby; u větrné elektrárny do vzdálenosti 20 m od této stavby, výška je vždy omezena na 12 m (včetně pohybu vrtule).
 7. Vyloučeny jsou dále větrné elektrárny (v rozsahu půdorysného průmětu pohybu vrtule) v plochách:
 - ÚSES
 - v plochách významných krajinných prvků
 - ve vzdálenosti menší než 750 m od ploch bydlení nebo smíšeného bydlení
 - na půdách I. nebo II. třídy ochrany, týká se i nových přístupových komunikací k zařízení

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ~~-ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÉ PLOCHY~~

~~plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)~~ **BI - bydlení individuální**

a) ~~převažující účel~~ hlavní využití

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

b) přípustné využití

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

c) ~~podmíněně přípustné~~

- ~~- bytové domy~~
- ~~- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území~~
- ~~- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území~~
- ~~- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek~~
- ~~- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení~~

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- zastavitelnost ~~nových~~ ~~stavebních~~ pozemků max. 30%, z toho 20% stavba hlavní a 10% stavby vedlejší a zpevněné plochy (pokud není v území s prvky regulačního plánu stanoveno jinak)
- minimální velikost ~~nových~~ ~~stavebních~~ pozemků 1.000 m² (v zastavitelných plochách a plochách přestavby)
- minimální velikost stavebního pozemku vzniklého dělením nebo zcelováním pro rodinný dům uvnitř zastavěného území je stanovena na 600 m²
- v případě vydaného územního rozhodnutí na západní obchvat silnice II/240 je následné umístění budoucí obytné zástavby v plochách ~~PT.4,~~ ~~PT.7~~ a ~~Z.4~~ podmíněno prokázáním vhodnosti lokality z hlediska hlukové problematiky s případným návrhem PHO k zajištění podlimitních hodnot hluku z provozu západního obchvatu II/240 vůči nejbližším chráněným venkovním prostorům budoucí obytné zástavby. Vůči stávající obytné zástavbě budou účinná PHO řešena v rámci návrhu západního obchvatu II/240
- ~~plocha přestavby P1/4 je pouze doplněním zahrady již stávajícího RD o část pozemku p.č.151/9 bez dalšího umístění stavby hlavní~~
- v zastavitelné ploše ~~Z.1/-5~~ je případná výstavba 1RD podmíněna respektováním ochranného pásma silnice II/240 a ochranného pásma vedení VN s dopravním napojením z ulice U Hrušky

e) nepřipustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV)~~ **BV - bydlení venkovské**a) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru převážně původní zástavby s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

b) přípustné využití

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva a pěstitelským zázemím pro vlastní potřebu
- bydlení ve stávajících bytových domech
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- ~~penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek~~
- ~~zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce~~
- ~~zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení~~

c) ~~podmíněně přípustné~~

- ~~~ penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek~~
- ~~~ zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce~~
- ~~~ zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení~~

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- zastavitelnost ~~nových~~ ~~stavebních~~ pozemků max. 30%, z toho 20% stavba hlavní a 10% stavby vedlejší a zpevněné plochy
- minimální velikost ~~nových~~ ~~stavebních~~ pozemků 1.000 m²

- minimální velikost stavebního pozemku vzniklého dělením nebo zcelováním pro rodinný dům uvnitř zastavěného území je stanovena na 600 m²

e) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy pro rodinnou rekreaci (RI)~~ **RI – rekreace individuální**

a) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- slouží pro rodinnou rekreaci formou chat a rekreačních domků a chalup

b) přípustné **využití**

- plochy staveb pro rodinnou rekreaci, např. chaty, rekreační domky a chalupy, zahradní domky a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací
- plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro rodinnou rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce apod. pro vlastní potřebu
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- **plochy lesa (PUPFL) a ostatní přírodní zeleně**
- **přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku**

~~c) podmíněně přípustné~~

- ~~- plochy lesa (PUPFL) a ostatní přírodní zeleně~~
- ~~- přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku~~

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výměra zastavěné plochy rekreačních objektů (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 60 m².
- v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba
- výška objektů nepřekročí 1NP a podkroví

e) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)~~ **RZ - rekreace v zahrádkářských osadách**

a) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií, kde mohou být povolovány stavby, pro které jsou stanoveny specifické zejm. prostorové regulativy

b) přípustné **využití**

- plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobnou zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
- zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
- oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody
- **přístřešky pro drobnou zahradní techniku**
- **nezbytná dopravní a technická infrastruktura**

~~c) podmíněně přípustné~~

- ~~- přístřešky pro drobnou zahradní techniku~~
- ~~- nezbytná dopravní a technická infrastruktura~~

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výměra zastavěné plochy rekreačních objektů (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 8% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 60 m².
- v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba
- výška objektů nepřekročí 1,0 NP s výškou okapové hrany max. 3,0 m od přilehlého terénu a výškou hřebene max. 6,0 m, jedním podzemním podlažím do hloubky max.3,0 m

e) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)~~ **OV - občanské vybavení veřejné**a) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- umístění převážně nekomerčních zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy, ochranu obyvatelstva

b) přípustné **využití**

- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- účelová zařízení církví
- zařízení veřejné administrativy a správy
- kulturní zařízení, muzea, památníky
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zařízení pro ochranu obyvatelstva
- **ostatní ubytovací zařízení, byty služební nebo majitelů zařízení**

~~c) podmíněně přípustné~~~~– ostatní ubytovací zařízení, byty služební nebo majitelů zařízení~~

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM)~~ **OK - občanské vybavení komerční**a) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- umístění zařízení komerční občanské vybavenosti například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby;
- vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- při rekonstrukcích obytných objektů povinnost zachování min. 30% ploch obytných

b) přípustné **využití**

- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
- maloobchodní zařízení do 800 m² obytových ploch

- veřejné ubytování a stravování
- kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska
- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- **ostatní ubytovací zařízení, byty služební nebo majitelů zařízení**

~~c) podmíněně přípustné~~

- ~~- ostatní ubytovací zařízení, byty služební nebo majitelů zařízení~~

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

e) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S) OS - občanské vybavení sport~~

a) ~~převažující účel~~ hlavní využití

- umístění tělovýchovných a sportovních zařízení

b) přípustné **využití**

- sportovní stadiony a hřiště
- účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
- sportovní, rehabilitační a lázeňská zařízení
- veřejné stravování a ubytování, maloobchodní zařízení do 200 m² odbytových ploch
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- **vodní plochy**

~~c) podmíněně přípustné~~

- ~~- vodní plochy~~

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

e) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy smíšené obytné venkovské (SM-V) SV - smíšené obytné venkovské~~

a) ~~převažující účel~~ hlavní využití

- bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou

b) přípustné **využití**

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- obchodní zařízení do 200 m² odbytových ploch, veřejné stravování a ubytování
- administrativa a veřejná správa
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, odstavná a parkovací stání
- zahradnictví
- bytové domy

c) ~~podmíněně přípustné~~

- ~~~zahradnictví~~
- ~~- bytové domy~~

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- minimální velikost ~~nových~~ **stavebních** pozemků 800 m²
- zastavitelnost ~~nových~~ **stavebních** pozemků max. 45%, z toho 20% stavba hlavní a 25% stavby vedlejší a zpevněné plochy
- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

e) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)~~ **VD - výroba drobná a služby**

a) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- umístění a rozvoj drobné výroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních a nevýrobních služeb a to zejména těch, která nemohou být umístěna v jiných územích

b) přípustné **využití**

- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
- sklady a veřejné provozy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- odstavné plochy a garáže, odstavná a parkovací stání
- **ostatní ubytovací zařízení, ubytovny**
- **obchodní, administrativní a správní budovy**
- **veřejné stravování**
- **sběrné dvory**

c) ~~podmíněně přípustné~~

- ~~~ostatní ubytovací zařízení, ubytovny~~
- ~~~obchodní, administrativní a správní budovy~~
- ~~~veřejné stravování~~
- ~~~sběrné dvory~~

d) podmínky prostorového uspořádání

- zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 65%, tzn. min 35% výměry pozemků bude tvořit zeleň
- maximální celková výška staveb nepřekročí 9,0 metrů nad přilehlým rostlým terénem
- pro využití návrhových ploch je podmínkou zachování trasy kanalizačního sběrače jako věcného břemene pozemků a zároveň k využití pro napojení nových kanalizačních řadů. Pro vlastní výstavbu jsou určeny pozemky mimo trasu tohoto sběrače s tím, že odstupová vzdálenost budoucích staveb od sběrače bude definitivně určena v územním, resp. stavebním řízení.

e) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov

- stavby velkých větrných elektráren tj. zařízení, jejichž nosný sloup je vyšší než 35 metrů a staveb souvisejících

~~plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba (VZ)~~ **VZ - výroba zemědělská a lesnická**

a) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- umístění zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb

b) přípustné **využití**

- zařízení zemědělské a lesnické výroby
- sklady a skladové plochy
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- administrativa a správa
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- **byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny**
- **zařízení výroby a služeb, vázících se k zemědělství a lesnictví**
- **sběrné dvory**

~~c) podmíněně přípustné~~

- ~~~ byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny~~
- ~~~ zařízení výroby a služeb, vázících se k zemědělství a lesnictví~~
- ~~~ sběrné dvory~~

d) podmínky prostorového uspořádání

- zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 65%, tzn. min 35% výměry pozemků bude tvořit zeleň

e) nepřípustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov
- stavby velkých větrných elektráren tj. zařízení, jejichž nosný sloup je vyšší než 35 metrů a staveb souvisejících

~~plochy technické infrastruktury (TI)~~ **TU - technická infrastruktura všeobecná**

a) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- umístění a rozvoj ploch, staveb a ostatních zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu (zásobování vodou – vodojemy a vodovodní sítě včetně zařízení, odkanalizování – čistírny odpadních vod, dešťové usazovací nádrže, záchytné nádrže včetně sítí a zařízení, centrální zásobování teplem - výtopny, kotelny a sítě včetně zařízení, zásobování zemním plynem – zařízení pro skladování plynů a sítě včetně zařízení, zásobování elektrickou energií – sítě včetně zařízení, elektronické komunikace - telefonní ústředny, vysílací zařízení a datová centra)

b) přípustné **využití**

- plochy a zařízení technické infrastruktury
- odstavné plochy a garáže
- nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura
- **byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení**
- **zařízení výroby a služeb, vázících se k funkci technického vybavení**
- **prvky ÚSES**

~~c) podmíněně přípustné~~

- ~~~ byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení~~
- ~~~ zařízení výroby a služeb, vázících se k funkci technického vybavení~~
- ~~~ prvky ÚSES~~

d) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- stavby a činnosti, které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy
- stavby fotovoltaických elektráren mimo fasády a střechy budov
- stavby velkých větrných elektráren tj. zařízení, jejichž nosný sloup je vyšší než 35 metrů a staveb souvisejících

plochy veřejných prostranství (PV) PU - veřejná prostranství všeobecnáa) ~~převažující účel~~ hlavní využití

- plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí sloužící jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

b) přípustné **využití**

- ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky
- dětská hřiště
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- **parkoviště, odstavná stání**

c) ~~podmíněně přípustné~~

~~~parkoviště, odstavná stání~~

d) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**~~plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S) DS - doprava silniční~~**a) ~~převažující účel~~ hlavní využití

- plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu

b) přípustné **využití**

- silnice nadmístního významu (dálnice, silnice I. II. a III. třídy a místní komunikace I. a II. třídy) a jejich součásti (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- doprovodná a izolační zeleň
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, terminály a zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)
- jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou
- v případě vydaného územního rozhodnutí pro obytnou zástavbu v plochách P.4, P.7 a Z.4 je následná realizace západního obchvatu II/240 podmíněna návrhem protihlukových opatření (PHO), zajišťujících podlimitní hodnoty hluku vůči chráněným venkovním prostorům obytné zástavby stávající i územním rozhodnutím schválené.
- **nezbytná zařízení technické infrastruktury**

c) ~~podmíněně přípustné~~

~~~nezbytná zařízení technické infrastruktury~~

d) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

koridor dopravní infrastruktury silniční (DI-S)**a) převažující účel využití**

- ~ koridor pro přeložku silnice II/240

b) přípustné

- ~ koridor pro přeložku silnice II/240 včetně připojení navazujících úseků silnic a jejich součástí (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a lávky)
- ~ doprovodná a izolační zeleň
- ~ nezbytná zařízení technické infrastruktury

c) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- ~ koridor je vymezen jako překryvná funkce nad stávajícím využitím území případně jeho změnami s tím, že toto jiné využití může být povoleno výhradně po realizaci předmětné dopravní stavby nebo po prokázání, že využitím ploch či jejich změnou nedejde k omezení či dokonce ohrožení realizace dopravní stavby

d) nepřipustné

- ~ všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**plochy vodní a vodohospodářské (V) WT - vodní a vodních toků****a) převažující účel hlavní využití**

- vodní plochy a toky a vodohospodářské stavby na nich, sloužící k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů

b) přípustné využití

- vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
- přemostění a lávky, stavidla a hráze
- krmná zařízení pro chovné rybníky
- rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
- zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- ~ nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
- v záplavovém území upřednostnit trvalé travní porosty, postupně vyloučit orné půdy

e) nepřipustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zemědělské - orná půda (Z-O) AP - orná půda**a) převažující účel hlavní využití**

- produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu

b) přípustné využití

- orná půda
- ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
- izolační a doprovodná zeleň
- zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky

- účelové komunikace
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- změny kultury

~~c) podmíněně přípustné~~

- ~~- nezbytná dopravní a technická infrastruktura~~
- ~~- změny kultury~~

d) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti ~~včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu~~

AL – trvalé travní porosty

a) hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

b) přípustné využití

- izolační a doprovodná zeleň
- zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
- účelové komunikace
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy zemědělské – chmelnice (Z-CH)~~ AT.1 - trvalé kultury - chmelnice

a) ~~převažující účel~~ hlavní využití

- chmelnice a ostatní speciální zemědělské produkční plochy

b) přípustné využití

- chmelnice a ostatní speciální zemědělské produkční plochy
- izolační a doprovodná zeleň
- účelové komunikace
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

~~c) podmíněně přípustné~~

- ~~- nezbytná dopravní a technická infrastruktura~~

d) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a ~~činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu~~

~~plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z)~~ AT.2 - trvalé kultury - zahrady, sady

a) ~~převažující účel~~ hlavní využití

- produkční sady pro pěstování ovoce a zahradnictví

b) přípustné využití

- sady na pěstování ovoce, zahradnictví
- trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň
- účelové komunikace
- stavby a zařízení na uskladnění, zpracování a prodej zemědělské produkce.
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- účelové stavby k ukrytí před nepohodou, sociální zázemí
- přístřešky pro techniku

~~c) podmíněně přípustné~~

- ~~- nezbytná dopravní a technická infrastruktura~~
- ~~- účelové stavby k ukrytí před nepohodou, sociální zázemí~~
- ~~- přístřešky pro techniku~~

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%

e) nepřípustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy lesní (PUPFL)LU - lesní všeobecnéa) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- slouží jako lesy evidované jako pozemky určené k plnění funkce lesa

b) přípustné **využití**

- pozemky určené k plnění funkce lesa, tzn. lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky
- drobné vodní plochy
- trvalé travní porosty
- pěší komunikace a prostory, cyklistické stezky, jezdecké stezky využívající stávajících a nově budovaných účelových lesních cest, pokud budou splněny požadavky na ochranu lesních ploch a jejich funkčnost, nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a ekologické funkce ploch
- **nezbytná dopravní a technická infrastruktura**
- **stavby a zařízení pro provoz lesního hospodářství**
- **areály zdraví, turistické přístřešky a rozhledny**

~~c) podmíněně přípustné~~

- ~~- nezbytná dopravní a technická infrastruktura~~
- ~~- stavby a zařízení pro provoz lesního hospodářství~~
- ~~- areály zdraví, turistické přístřešky a rozhledny~~

d) nepřípustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti ~~včetně hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu~~

plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)ZS - zeleň sídelní ostatnía) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce urbanizované zeleně přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

b) přípustné **využití**

- trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení a s prvky drobné architektury (kašny, drobné vodní plochy, plastiky, altány apod.)
- pěší komunikace a prostory umožňující celoroční bezkolizní užívání
- cyklostezky a in-line dráhy a trasy umožňující celoroční bezkolizní užívání
- hřiště, víceúčelové travnaté a mlatové plochy s doplňky a doprovodnými zařízeními
- užití zdobných druhů včetně kultivarů
- **účelové cesty a dráhy např. pro bicross či skatepark a ostatní plochy pro rekreaci vyžadující i zpevněný povrch**
- **drobné stavby související s užíváním veřejného prostranství (např. bistro, pergoly či další prvky drobné architektury) při dodržení podmínek vyplývajících z lokalizace v záplavovém území**
- **nezbytná dopravní a technická infrastruktura**

e) ~~podmíněně přípustné~~

- ~~účelové cesty a dráhy např. pro bicross či skatepark a ostatní plochy pro rekreaci vyžadující i zpevněný povrch~~
- ~~drobné stavby související s užíváním veřejného prostranství (např. bistro, pergoly či další prvky drobné architektury) při dodržení podmínek vyplývajících z lokalizace v záplavovém území~~
- ~~nezbytná dopravní a technická infrastruktura~~

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání:

- případné zastavěné plochy nesmí přesahovat 15% plochy parku
- v plochách obsahujících prvky ÚSES je vyloučené užití konifer, kultivarů a introdukovaných dřevin a bylin

e) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) ZO - zeleň ochranná a izolačnía) ~~převažující účel~~ **hlavní** využití

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně

b) přípustné **využití**

- drobné stavby a zařízení dopravní infrastruktury zajišťující obsluhu navazujících pozemků, zejména vjezdy, sjezdy a dopravní napojení, pokud nedojde k podstatnému omezení nebo narušení hlavní funkce plochy,
- trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení
- umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch
- vymezení skladebných prvků ÚSES
- opatření a zařízení k zvyšování retence území, součást zasakovacích pásů.
- protihluková zařízení a opatření
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

e) ~~podmíněně přípustné~~

- ~~umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch~~
- ~~vymezení skladebných prvků ÚSES~~
- ~~opatření a zařízení k zvyšování retence území, součást zasakovacích pásů.~~
- ~~protihluková zařízení a opatření~~
- ~~nezbytná dopravní a technická infrastruktura~~

d) nepřipustné **využití**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

V samostatném výkrese č.3 ÚP Vědomice jsou vymezeny ~~plochy pro následující~~ veřejně prospěšné stavby a opatření, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s jejich identifikačními indexy:~~

Veřejně prospěšné stavby:

D1/10VD.DS32 – koridor přeložky silnice II/240

D2VD.2 – plochy veřejných prostranství v ~~lokalitě Z7~~, ve kterých budou umístěny nové místní komunikace, ~~zeleň i potřebné inženýrské sítě~~

V1-VT.1 – přeložka vodovodního přivaděče DN 350

V2-VT.2 – hlavní vodovodní řad v ~~lokalitě Z7~~

V3-VT.3 – přeložka závlahového řadu v ~~lokalitě Z7~~

K2-VT.4 – hlavní stoky splaškové kanalizace v ~~lokalitě Z7~~

E1-VT.5 – přeložka stávající nadzemní trasy VN

E2-VT.6 – přeložka stávající nadzemní trasy VN a nahrazení její části kabelovým vedením, včetně kabelového svodu a trafostanice

E3 – trafostanice

E4 – kabelový svod

P1-VT.7 – navrhovaný středotlaký plynovod v lokalitě **Z4, Z7**

Veřejně prospěšná opatření :

U1-VU.LBC5 – lokální biocentrum LBC 5 na lokálním biokoridoru g, k.ú. Vědomice

U2-VU.LBKg – lokální biokoridor LBK g, k.ú. Vědomice

U3-VU.LBKj – lokální biokoridor LBK j, k.ú. Vědomice

V ÚP Vědomice nejsou navrženy žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy určené k asanaci.

h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

V ÚP Vědomice nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb ani plochy pro veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i.h. Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

ÚP Vědomice na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje nebylo nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí, zároveň byl vyloučen vliv na ptačí oblasti a evropsky významné lokality a proto žádná kompenzační opatření nejsou navrhována.

j.i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Ve výkresech č.1 a 2 ÚP Vědomice je vymezena plocha územní rezervy (ÚRR.1) s funkcí ~~drobné řemeslné výroby a služeb (VD)~~ využitím **VD - výroba drobná a služby** jako funkční plocha s dlouhodobým horizontem využití včetně potřebných zařízení veřejné infrastruktury. Podmínkou pro využití plochy územní rezervy je prověření tohoto území z hlediska koordinace funkčních ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury území, ~~zahrnutí plochy územní rezervy do platného ÚP Vědomice musí být řešeno změnou ÚP Vědomice.~~

k.j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti

Ve výkrese základního členění území č.1 jsou vymezeny rozvojové plochy **Z.6 (US.1), P14T.14 (US.2) a P16T.16 (US.3)** a dále plocha přestavby **P18T.18 včetně již zastavěných částí (US.4)**, jejichž využití je podmíněno zpracováním územních studií vždy pro celou takto vymezenou lokalitu.

Cílem studie je prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury předmětných území. Jedná se o lokality, které jsou exponované a problematické z hlediska urbanistické koncepce a kde je nutné v podrobnosti prověřit umístění stavebních pozemků ve vazbě na vymezení veřejných prostranství zejména pro dopravní a technickou infrastrukturu.

~~Pro takto vymezené plochy budou nejpozději do 4 let od doby nabytí účinnosti tohoto územního plánu zpracovány územní studie, které budou projednány a schváleny pořizovatelem včetně vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti a to před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území.~~ **Lhůta pro pořízení územní studie se stanovuje do 30.6.2032.**

~~l. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu~~

~~Pro lokalitu Z7 byl zpracován a vydán regulační plán Vědomice, který je v celém rozsahu zapracován do územního plánu – viz výkres základního členění území. Pro rozhodování o změnách využití v takto vymezeném území platí podmínky vydaného regulačního plánu.~~

~~m. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části~~

~~Územní plán Vědomice obsahuje celkem 25 stran A4 textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 4 výkresy:~~

| | |
|---|----------------------|
| 1) Výkres základního členění území | 1 : 5.000 |
| 2) Hlavní výkres..... | 1 : 5.000 |
| 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5.000 |
| 4) Koordinační výkres | 1 : 5.000 |

k. Vymezení definic pojmů**~~n. Použité zkratky~~**

| | |
|-------------------|--|
| ČOV | čistírna odpadních vod |
| ČSN | česká státní norma |
| KN | katastr nemovitostí |
| LBC | lokální biocentrum ÚSES |
| LBK | lokální biokoridor ÚSES |
| NRBK | nadregionální biokoridor |
| PUPFL | pozemky určené k plnění funkce lesa |
| RBC | regionální biocentrum |
| RD | rodinný dům / rodinné domy |
| RBK | regionální biokoridor |
| TI | technická infrastruktura |
| TS | transformační stanice |
| ÚP | územní plán |
| ÚPD | územně plánovací dokumentace |
| ÚSES | územní systém ekologické stability |
| VN | vysoké napětí |
| VPO | veřejně prospěšné opatření |
| VPS | veřejně prospěšná stavba |
| VTL | vysokotlaký plynovod |
| ZM | zastupitelstvo města |
| ZPF | zemědělský půdní fond |
| ZÚR ÚK | Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje |

~~o. Použité pojmy, vysvětlivky :~~

~~1,5 NP~~ přízemní objekt s využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy přízemí

podkroví – podkroví je prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení, svislá nadezdívka v interiéru od úrovně podlahy může být max. 1,3m vysoká

zastavitelnost pozemků – poměr zastavěné a nezastavěné části předmětného pozemku, přičemž do zastavěné části se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

zpevněná plocha - veškeré zastavěné plochy včetně chodníků, cest, zpevněných parkovacích stání, teras, pergol apod., za zpevněnou plochu je považována i plocha, u které nedochází k přirozenému zasakování povrchových vod např. cesta zpevněná zatravněvací dlaždicí

nerušící provozy služeb a drobné výroby - takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí

plocha (funkce, činnost apod.) místního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

sloužící pro obsluhu (potřeby) území = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

areály = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně

nerušící bydlení, ostatní funkce = takové doplňkové funkce (jedná se o obslužné funkce, např. řemeslnické provozy, provozy služeb a drobné výroby) k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

zařízení veřejné (komunální) správy = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území

školská zařízení = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání

kulturní, zdravotnická, sociální zařízení = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury

kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska = příklady komerčních zařízení občanského vybavení

obchodní, administrativní a správní budovy = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti

maloobchod = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům

veřejné stravování a ubytování = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony

zařízení drobné řemeslnické výroby, výrobních a nevýrobních služeb = areály výroby a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou příslušnými předpisy neovlivňují sousední plochy a stavby

zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce jsou takové stavby a zařízení, která umožní skladování, zpracování a prodej vlastní, tj. individuální zemědělské rostlinné i živočišné produkce

stavby a zařízení lesního hospodářství – stavby související s lesním hospodařením a myslivostí (např. krmelce, posedy, apod.) nesmí zahrnovat stavby pro rekreaci nebo bydlení, a to ani v doplňkové funkci.

koeficient zeleně - určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku. Za zeď je považována pouze plocha na terénu schopná vsakování a současně nezakrytá jakoukoliv konstrukcí neumožňující dopad dešťové vody ze svislého směru; za zeď stavebního pozemku nelze považovat žádnou část výplně zatravněvacích dlaždic ani záhony s nepropustným dnem. Do ploch zeleně se nezapočítává žádná zeď, pod kterou jsou podzemní stavby typu podsklepení. Zeď nad jímkami na dešťovou vodu a jinými šachtami se započítává, pokud je mocnost vegetačního souvrství více než 0,6m a vsak je možný dále mimo jímky.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Územní plán Vědomice obsahuje celkem 25 stran A4 textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

- | | |
|--|-----------|
| 1) Výkres základního členění území | 1 : 5.000 |
| 2) Hlavní výkres..... | 1 : 5.000 |
| 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5.000 |

Poučení

Proti změně č.2 územního plánu Vědomice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

.....
Jana Slacmanová
starostka obce

.....
Ing. Tomáš Hájek, MBA
místostarosta obce