

ÚZEMNÍ PLÁN VĚDOMICE



Úplné znění po změnách č.1 a č.2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Vědomice
Datum nabytí účinnosti:	
Pořadové číslo poslední změny:	2
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

Název dokumentace:	Územní plán Vědomice – úplné znění po změnách č.1 a č.2
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:

a.	Vymezení zastavěného území.....	4
b.	Základní koncepce rozvoje území obce.....	4
c.	Urbanistická koncepce	4
d.	Koncepce veřejné infrastruktury	6
e.	Koncepce uspořádání krajiny	8
f.	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	9
g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	22
h.	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.....	23
i.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	23
j.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	23
k.	Vymezení definic pojmů	23
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	25

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)

a. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů k 10.3.2026 a je přehledně vyznačeno ve výkrese základního členění území, resp. hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Vědomice.

Hranice vymezuje hlavní 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

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 sportovního rekreačního areálu ve vysoce kvalitním přírodním prostředí.

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.

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, šířejí 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 – LBC a LBK. Výhledově tak nedojde ke střetu zastavěného či zastavitelného území se zájmy těžby.

c. Urbanistická koncepce

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 transformační plochy, tj. transformace či regenerace stávajících ploch, zástavba proluk, resp. zástavba ploch zahrad a záhadenků uvnitř zastavěného území (označeny indexem T), zároveň návrh ÚP Vědomice vymezuje 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 jsou stanoveny podmínky pro území s prvky regulačního plánu U.2.

V ÚP Vědomice je dále vymezena plocha územní rezervy (R.1) s využitím VD - výroba drobná a služby v návaznosti na stávající zemědělský areál .

Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z Hlavního výkresu (grafická část, výkres č.2), jednotlivé zastavitelné plochy a 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
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	91 RD	1
	SV		10 SM-V	
	VD		VD	
Z.8	BI	K Ostende	-	1
Z.9	DS	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
T.1	BI	Na Zavadilce sever	2 RD	1
T.2	BI	Na Zavadilce	1 RD	1
T.3	BI	Na Zavadilce - Nová	8 RD	1
T.4	BI	Zahradní - U nového lesa	10 RD	1
T.5	BI	Ovocná	2 RD	1
T.6	BI	Na Zavadilce - Ovocná	1 RD	1
T.7	BI	Zahradní sever	2 RD	1
T.8	BI	Ovocná	1 RD	1
T.9	BI	Ovocná	1 RD	1
T.11	BI	Zahradní - Bezejmenná	1 RD	1
T.12	BI	Zahradní	0 RD (do Z.4)	1
T.13	BI	Chovatelů - Pod Lesem	6 RD	1
T.14	BI	Chovatelů	2 RD	1
T.15	OV	Na Průhonu	OV (k Z.10)	1
T.16	BI	Chovatelů – jih	4 RD	1
T.18	SV, BI	Na Průhonu – Ke statku	14 RD	1
T.19	VD	Ke statku	VD	1

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 plochami ZS - zeleň sídelní ostatní v ploše Z.7.

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

V ÚP Vědomice je navrženo rozšíření ploch OV - občanské vybavení veřejné v návaznosti na stávající areál Obecního úřadu, další zařízení mohou být umístěna i plochách SV - smíšené obytné venkovské jako součást obytných objektů – vestavěná vybavenost. V lokalitě „Pod Lipou“ je zbudován nový areál vodních sportů (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 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 umístování 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 plochy T.16, Z.6 ze silnice II/240.

Plocha Z.1-5 bude dopravně 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 plochy Z.7, kde byla dále navržena přeložka vodovodního přivaděče DN 350a 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 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.

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.

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 T.4, T.7.

Zásobování elektrickou energií

Tranzitní trasa VN 22 kV, procházející podél jižního okraje zástavby místní části Zavadilka, koliduje s plochami navrhované zástavby (Z.7). 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 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.

Plocha **Z.1/5** bude napojena na dostupné inženýrské sítě uložené v přilehlých místních komunikacích.

e. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání historicky zemědělské krajiny vychází zejména z potřeby respektování jejích 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.

Základem ÚSES v řešeném území je zpřesněný vymezený nadregionální biokoridor NRBK.11 Stříbrný roh – Polabský luh s vodní i nivní částí a vymezená část regionálního biocentra RBC.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.. Z LBC se pak LBK rozvětjuje – 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 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 nátokům 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, 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 nezhorsí 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. 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 (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.

Územní plán navrhuje plochy změn v krajině K.2 a K3 s využitím ZO - zeleň ochranná a izolační.

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. 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), transformační plochy, plochy změn v krajině a plochy zastavitelné (v grafice jsou odlišeny rastrem a indexem T, K, resp. Z s číselným kódem) a plocha územní rezervy (index R – v grafice překryvná vrstva jako lemovka plochy s určením budoucí funkce, přičemž platí stávající využití území).

Takto specifikované plochy mají dále v textu stanoveno hlavní využití (funkce) a případné podmínky prostorového uspořádání:

PŘEHLED PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

BI - bydlení individuální BV - bydlení venkovské
 RI - rekreace individuální
 RZ - rekreace v zahrádkářských osadách
 OV - občanské vybavení veřejné
 OK - občanské vybavení komerční
 OS - občanské vybavení sport
 SV - smíšené obytné venkovské
 VD - výroba drobná a služby
 VZ - výroba zemědělská a lesnická
 TU - technická infrastruktura všeobecná
 PU - veřejná prostranství všeobecná
 DS - doprava silniční
 WT - vodní a vodních toků
 AP - orná půda
 AL - trvalé travní porosty
 AT.1 - trvalé kultury - chmelnice
 AT.2 - trvalé kultury - zahrady, sady
 LU - lesní všeobecné
 ZS - zeleň sídelní ostatní
 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 BI - bydlení individuální a ploch BV - bydlení venkovské, 2,5 NP pak u plochy 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 plotkové 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.
- nepřipustné 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.
- nepřipustné 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.
- nepřípustné 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 pobytových 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 pláští 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

BI - bydlení individuální

a) 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

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 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 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 T.4, T.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
- 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

BV - bydlení venkovské

a) 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

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 stavebních pozemků max. 30%, z toho 20% stavba hlavní a 10% stavby vedlejší a zpevněné plochy
- minimální velikost 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

RI – rekreace individuální

a) 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

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) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

RZ - rekreace v zahrádkářských osadách

a) 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

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) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

OV - občanské vybavení veřejné

a) 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

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

nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

OK - občanské vybavení komerční

a) 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

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) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

OS - občanské vybavení sport

a) 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 obytových ploch
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- 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

SV - smíšené obytné venkovské

a) 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 obytových 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

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 stavebních pozemků 800 m²
- zastavitelnost stavebních pozemků max. 45%, z toho 20% stavba hlavní a 25% stavby vedlejší a zpevněné plochy
- přípouští 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

VD - výroba drobná a služby

a) 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

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) 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

VZ - výroba zemědělská a lesnická

a) 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, vážících 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

TU - technická infrastruktura všeobecná

a) 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, vážících se k funkci technického vybavení
- prvky ÚSES

d) nepřípustné 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

PU - veřejná prostranství všeobecná

a) 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

d) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

DS - doprava silniční

a) 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. náspy, 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

d) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

WT - vodní a vodních toků

a) 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

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) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

AP - orná půda

a) 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

d) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

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

AT.1 - trvalé kultury - chmelnice

a) 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

d) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a

AT.2 - trvalé kultury - zahrady, sady

a) 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

d) podmínky prostorového uspořádání

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

e) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

LU - lesní všeobecné

a) 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

d) nepřípustné využití

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

ZS - zeleň sídelní ostatní

a) 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

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

ZO - zeleň ochranná a izolační

a) 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

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

V samostatném výkrese č.3 ÚP Vědomice jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby a opatření:

Veřejně prospěšné stavby:

VD.DS32 – koridor přeložky silnice II/240

VD.2 – plochy veřejných prostranství v, ve kterých budou umístěny nové místní komunikace,

VT.1 – přeložka vodovodního přivaděče DN 350

VT.2 – hlavní vodovodní řad

VT.3 – přeložka závlahového řadu

VT.4 – hlavní stoky splaškové kanalizace

VT.5 – přeložka stávající nadzemní trasy VN

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

VT.7 – navrhovaný středotlaký plynovod

Veřejně prospěšná opatření :

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

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

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. 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.

i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Ve výkresech č.1 a 2 ÚP Vědomice je vymezena plocha územní rezervy (R.1) s 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.

j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Ve výkrese základního členění území č.1 jsou vymezeny rozvojové plochy Z.6 (US.1), T.14 (US.2) a T.16 (US.3) a dále plocha přestavby T.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.

Lhůta pro pořízení územní studie se stanovuje do 30.6.2032.

k. Vymezení definic pojmů**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

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 nadezdávka 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 zatravnovací 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

malooobchod = 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 zeleň je považována pouze plocha na terénu schopná vsakování a současně nezakrytá jakoukoliv konstrukcí neumožňující dopad dešťové vody ze svislého směru; za zeleň stavebního pozemku nelze považovat žádnou část výplně zatravněvacích dlaždic ani záhony s nepropustným dnem. Do ploch zeleně se nezapočítává žádná zeleň, pod kterou jsou podzemní stavby typu podsklepení. Zeleň 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 |