

Obec Pňov - Předhradí

ÚZEMNÍ PLÁN

PŇOV - PŘEDHRADÍ

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Prosinec 2025

Zadavatel : Obec Pňov - Předhradí

Pořizovatel dokumentace: Městský úřad Kolín, Odbor investic a územního plánování,
odd. investic, rozvoje a územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Pavel Krolák
Zázvorkova 1998
155 00 Praha 5
IČO: 66896274, Číslo autorizace ČKA 03 - 539

Autorský tým: Ing. arch. Pavel Krolák, autorizovaný architekt
Ing. arch. Radana Jarolímová

Speciální profese: Ing. Eva Řezníčková, autorizovaná pro ÚSES
Ing. Michal Šatava

Prosinec 2025

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Přílohy územního plánu

| čís. | název | měřítko |
|------|---|----------|
| 1 | Výkres základního členění území | 1:10 000 |
| 2 | Hlavní výkres | 1:5 000 |
| 3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |

Přílohy odůvodnění územního plánu

| čís. | název | měřítko |
|------|--------------------|---------|
| O1 | Koordinační výkres | 1:5 000 |

OBSAH

ČÁST I.

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ | 6 |
| 2. | ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE | 6 |
| 2.1 | ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE | 6 |
| 2.2 | OCHRANA A ROZVOJ CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ | 6 |
| 3. | URBANISTICKÁ KONCEPCE | 9 |
| 3.1 | PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT | 9 |
| 3.2 | URBANISTICKÁ KONCEPCE | 9 |
| 3.3 | ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ) | 11 |
| 3.4 | ZASTAVITELNÉ PLOCHY (V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ) | 11 |
| 3.5 | ZÁSADY PRO PLOCHY PŘESTAVBY | 12 |
| 3.6 | ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLE | 12 |
| 4. | KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY | 13 |
| 4.1 | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA | 13 |
| 4.2 | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA | 16 |
| 4.3 | OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA) | 18 |
| 4.4 | DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ (OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ) | 18 |
| 4.5 | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ | 18 |
| 5. | KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY | 19 |
| 5.1 | NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY | 19 |
| 5.2 | NÁVRH ÚSES | 21 |
| 5.3 | PROSTUPNOST KRAJINY | 23 |
| 5.4 | PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ | 23 |
| 5.5 | OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM | 24 |
| 5.6 | VYMEZENÍ PLOCH PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY | 24 |
| 5.7 | KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY | 24 |
| 5.8 | VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN | 25 |
| 6. | PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ | 25 |
| 6.1 | PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A OBECNÁ CHARAKTERISTIKA JEJICH PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ | 25 |
| 6.2 | STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU | 41 |
| 7. | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI | 43 |
| 7.1 | PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (V) | 43 |
| 7.1.7. | PLOCHY ASANACÍ (VA) | 44 |
| 8. | KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY | 44 |
| 9. | VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM | |

| | |
|---|----|
| ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH | 44 |
| GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU - viz samostatná příloha grafické části | |

ČÁST II.

| | |
|---|----|
| 1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV | 47 |
| 2. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU | 47 |
| 3. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE | 47 |
| 4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU | 47 |
| 5. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ | 48 |
| 6. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ | 48 |
| 7. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE | 48 |
| 8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚJÍCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU | 48 |
| 9. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY | 48 |
| 10. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ | 48 |

ÚZEMNÍ PLÁN

Textová část

ČÁST I.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území je provedeno k 1. 11. 2019 a je upřesněno v grafické části – Výkrese základního členění území – č. 1, Hlavním výkrese – č. 2 a informativně zobrazeno ve výkresech dalších.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Rozvoj obce Pňov - Předhradí bude založen na těchto rozvojových potenciálech:

- 1) podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a zadních pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu, při respektování urbanistické struktury historické zástavby, která bude revitalizována především obnovou náměstí, veřejných prostranství, a dále na rozvojových plochách v návaznosti na stávající zastavěné území s přechodem zástavby do krajiny.
- 2) podpora nezátěžujícího rozvoje cest. Ruchu a podnikání v rámci stávajícího občanského vybavení, veřejných prostranství, veřejné zeleně a vyhrazených stezek pro turisty v oblasti Labského luhu
- 3) podpora rozvoje podnikání, přednostně v rámci nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch v rozvojové ose za účelem zvýšení nabídky pracovních míst, služeb a rozvoje veřejné infrastruktury při důsledné ochraně složek životního prostředí a krajinného rázu.
- 4) zamezení aktivit omezujících splnění předcházejících cílů 1), 2) a 3) při současném respektování urbanistické struktury sídel (připustit pouze pozitivní koncepční rozvoj)
 - podpora rozvoje bydlení
 - využívat možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách
 - posílení ploch občanské a technické vybavenosti, posílení veřejných prostranství a veřejné zeleně v sídlech.
- 5) posílení prostupnosti krajiny, především prostřednictvím krajinné zeleně podél vodních toků a cest v zemědělské krajině.
- 6) vyřešení závad dopravní infrastruktury v celém správním území na silnicích I.třídy (úprava koridoru stávající silnice) i hlavních místních komunikacích, včetně podpory vedení přeložky I.třídy v trase dle připravované projektové dokumentace při zajištění bezkolizního křížení se stávajícími komunikacemi, cestami a navrženými turistickými a cyklistickými trasami.
- 7) podpora rozvoje jednotlivých sídel s ohledem na zachování identifikovaných hodnot krajinného rázu coby přírodních a kulturních hodnot území.
- 8) plochy nevyužívaných komunikací v rámci obce, případně zanedbaných ploch veřejných využít pro veřejnou zeleň a vedlejší komunikace převádět do dopravně zklidněného režimu – na obytné ulice

2.2 OCHRANA A ROZVOJ CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH

HODNOT V ÚZEMÍ

Rozvoj obce bude vycházet z hlavních cílů Programu rozvoje územního obvodu Středočeského Kraje:

- kraj s kvalitní zdravotní a sociální péčí pro své obyvatele,
- kraj s možnostmi pro další vzdělávání, kulturní, společenské, sportovní a rekreační vyžití obyvatel,
- kraj s kvalitní, kapacitní a nezatěžující dopravní a technickou infrastrukturou a dopravní obslužností,
- kraj hospodářsky silný, s výrobou a zemědělstvím používající inovativní postupy a technologie, šetrné k životnímu prostředí.

Územní plán vytyčuje přesněji tyto hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot, které přímo souvisí s předchozími body, v rámci dílčích cílů:

- 1) Zlepšování podmínek pro podnikání v kraji, zvýšení konkurenceschopnosti podnikatelských subjektů
- 2) Zajištění kvalitní sítě dopravní a technické infrastruktury
- 3) Podpora dostupnosti občanské vybavenosti v obcích. Vytváření podmínek pro stabilizaci a nárůst obyvatel. Péče o památky a kulturní dědictví
- 4) Zlepšování podmínek pro bydlení a zaměstnání v malých obcích. Dopravní dostupnost a občanská vybavenost malých obcí.
- 5) Péče a ochrana jednotlivých složek životního prostředí

MIMO TYTO CÍLE STANOVUJE OCHRANU, ROZVOJ TĚCHTO SPECIFICKÝCH HODNOT:

- ochrana venkovských stavení a kulturně i esteticky hodnotných zahrad včetně hospodářských budov navazujících na tato stavení,
- ochrana návesních prostorů v sídlech a jejich přeměna na pobytovou funkci se zelení,
- ochrana vodních prvků, pramenišť a zamokřených ploch a podpora k zajištění jejich správné funkce,
- ochrana, obnova a zakládání liniových prvků zeleně pro zajištění protierozní ochrany půdy a ekologické stability území,
- ochrana a rozvoj zeleně v sídlech a především po jejich obvodech, s cílem přechodu sídel do krajiny,
- rozvoj rekreační funkce v návaznosti na vodní plochy pro zajištění krátkodobé rekreace v území, zpřístupnění příbřežních ploch pro turisty a vybavení mobiliářem, zelení a ploch pro specifické sportovní využití (rybolov, windsurfing, potápění, ježdění na pramicích, atd.)

2.2.1 ZACHOVÁNÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY OBCE

Územní plán stanovuje :

- 1) Zachovat hospodářské dvory a domkářská stavení (menší historická) ve všech místních částech, jejichž ráz bude dále zachován zastavováním novou zástavbou ohleduplného vzhledu. Stávající moderní zástavbu při její rekonstrukci upravovat obdobně.
- 2) Při využití proluk nebo stávajících (stabilizovaných) ploch zachovávat strukturu zástavby (tj. uliční čáru, stavební čáru, orientaci os k veřejnému prostranství), charakter a architektonický výraz dle okolní historické zástavby.
- 3) Bytovou výstavbu spolu s rodinnou výstavbou z poválečného rozvoje obce doplnit o střechy s možností vestavby podkroví, stávající podkroví upravovat pro nové bytové jednotky.
- 4) Nepodporovat zastavování dočasnými stavbami. Stávající objekty tohoto typu

asanovat nebo komplexně regenerovat.

- 5) Dokomponovat nově vzniklé lokality samostatných RD z přelomu 20. Století novými plochami pro rozvoj bydlení, rekreace a odpočinku.
- 6) Asanovat nevyužívané budovy po zemědělské výrobě a ponechané modernizovat a přestavět do podoby hospodářských dvorů.
- 7) Nové výrobní areály umisťovat přednostně v rámci volných ploch stávajících výrobních areálů, nové výrobní plochy rozčlenit na menší celky se zástavbou, která bude skryta v ochranné zeleni.
- 8) Zachovat propojení všech místních částí do krajiny a upravovat cesty pro využití turisty a cykloturisty a doplnit je o zeleň.
- 9) Při budování obchvatu obce zachovat napojení všech sídel na tento obchvat při současné realizaci protihlukových opatření a opatření ke snížení imisního zatížení sídel.

2.2.2 DOKOMPONOVÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Územní plán plánuje:

- 10) Revitalizovat Návsi všech sídel na funkci převážně pobytovou se zelení.
- 11) Vodní plochy v krajině a zeleň kolem těchto ploch ponechat volně přístupné pro zajištění krátkodobé rekreace obyvatel a rekreatantů vždy s ohledem na regulativy jednotlivých ploch a zájmy ochrany přírody.
- 12) V rozvojových plochách nad 2ha navazujících na plochy zeleně realizovat rozsah veřejné zeleně dle zákresu s přihlédnutím k požadavkům vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.
- 13) Plochy nevyužívaných komunikací v rámci obce, případně okolních ploch veřejných využít pro veřejnou zeleň nebo pro předzahrádky přiléhajících domů a vedlejší komunikace převádět do dopravně zklidněného režimu.

2.2.3 OCHRANA VÝZNAMNÝCH SOUČÁSTÍ OBRAZU KRAJINY

Územní plán ukládá:

- 14) Chránit celé území na základě navrženého řešení využitím ploch nejen v zastavěném území a zastavitelných plochách, ale důsledně i v územích nezastavěných.
- 15) V rozvojových plochách nad 2ha požadovat vypracování územní studie, která prověří napojení ploch na systém dopravní infrastruktury a naplánuje optimální parcelaci pozemků a plochy pro rozvoj veřejných prostranství a veřejné zeleně.
- 16) Nevyužívat plochy vysoké a nízké zeleně a cesty (ostatní pozemky, ttp) v krajině přímo pro zemědělskou produkci a umožnit tak přirozenou obnovu remízů, podobně nezakládat a rekultivovat meliorace a umělá koryta vodotečí pro obnovení přirozeného stavu zemědělské krajiny.
- 17) Rozvíjet prvky liniové zeleně podél komunikací, cest a v rámci prvků ÚSES.
- 18) Vhodně doplnit ráz rovinné krajiny – nepodporovat výstavbu výškových dominant, zachovat stávající kulturní dominanty a rozvíjet přírodní prostor v oblasti Labského luhu.
- 19) prostor aktivní zóny Labe využít pro retenci a akumulaci vody v krajině a mimoprodukční funkce zemědělství – omezovat odnos půdních částic korytem vodního toku např. změnou kultury.

2.2.4 OCHRANA PŘED NEKONCEPČNÍM ROZVOJEM OBCE

Územní plán stanovuje:

- 20) Nebudou překročeny hodnoty maximálního nárůstu obyvatel o 200 trvale ubytovaných osob (o 37% více než dnes – celkem 740 obyv.) na jejichž kapacitu jsou navrženy rozvojové plochy.
- 21) Vzhledem ke konfiguraci obce nedovolit využívání rozvojových ploch bez vybudování navržených přístupových komunikací a veškerých potřebných sítí veřejné infrastruktury – předpoklad je až 20 let, během kterých by mohl být návrh územního plánu zrealizován.
- 22) Rozvoj zástavby na zastavitelných plochách mimo zastavěné území realizovat směrem od hranic zastavěného území k budoucím hranicím nezastavěného území.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT

| kód k. ú. | název k. ú. | označení pro potřeby ÚP | dílčí lokality / prostorově odloučená zastavěná území |
|-----------|-------------|-------------------------|---|
| 722 774 | Klipec | KL | Klipec |
| 722 782 | Pňov | PN | Pňov |
| 722 791 | Předhradí | PŘ | Předhradí |

Přesnější vymezení urbanistických jednotek a lokalit je obsaženo ve výkresu základního členění území číslo 1.

3.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.2.1 ZÁSADY ROZVOJE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A FUNKČNÍHO VYUŽITÍ SÍDEL

Územní plán obce počítá s maximálním nárůstem obyvatel přibližně do 740 trvale ubytovaných osob.

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Urbanistická struktura sídla bude citlivě dokončována v rámci stávajícího zastavěného území a pomocí nové zástavby na okrajích rozšířena do ucelených kompaktních sídelních jednotek v zemědělské krajině.

- 1) Osídlení v rámci sídla Pňov - Předhradí se bude rozvíjet především v návaznosti na západní okraj zastavěného území a přístupové komunikace. V sídle Klipec bude zástavba rozvíjena v jižním směru podél stávající komunikace III. třídy.
- 2) V případě umístění zástavby v záplavovém území mimo aktivní zónu bude zvýšena niveleta obytných částí nad úroveň Q100 a případné oplocení zahrad bude bez podezdívek tak, aby nedošlo k vytvoření překážek bránících odtoku vod. Návrhy konkrétních řešení dalších projektových fází posoudí Povodí Labe.
- 3) Pro další územní rozvoj budou především využity zastavitelné plochy přímo navazující na zastavěné území (s ohledem na ochranná pásma veřejné infrastruktury a ochranu přírody a krajiny).

- 4) Mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy se nepřipustí vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny, omezeného využití ploch pro související technické vybavení, zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, opatření a staveb pro turistiku a rekreaci.

OBYTNÁ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ

- 5) Bydlení bude rozvíjeno ve vlastních sídlech a bude umožněno v omezeném rozsahu v lokalitách přímo navazujících na zastavěné území sídel ve vymezených rozvojových plochách.
- 6) V území se počítá s využitím pro ubytování a hromadnou rekreaci. Jsou pro ně vymezeny především plochy smíšené v jednotlivých sídlech.
- 7) S menšími ubytovacími kapacitami (privát) a individuální rekreací se počítá v celém správním území obce.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ, SPORTOVNÍ PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VOLNÉHO ČASU

- 8) Zřizování občanského vybavení sloužícího občanům v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje obce a místních částí se umožní v rámci ploch se smíšeným využitím a ploch občanského vybavení.
- 9) Umisťování obchodu a služeb sloužících místním občanům je možné zejména v rámci ploch smíšených a komerčního občanského vybavení, eventuálně v parteru obytných domů u návsí a hlavních komunikací.
- 10) Umisťování nových sportovních a volnočasových stanovišť je možné v rámci stávajících ploch sportovních zařízení, sloužících k rekreaci nejen místním občanům, na plochách rekreačních luk (omezené využití) a na plochách hřišť v rámci veřejných prostranství ve všech sídlech (nepřevažující využití na pozemcích ostatních – sídelní zeleně).

URBANISTICKÁ KOMPOZICE

- 11) V rámci celého správního území obce bude chráněna dochovaná cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem rozvoje jejich vzájemných harmonických vztahů. Mezi ně se řadí pohledové horizonty, panoramata, urbanistické a pohledové osy, průhledy, dominanty, přiměřené měřítko a proporce zástavby.

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1

V řešeném území se mimo regulativy funkčního využití uvedené v části 6. Uplatní též další regulativy týkající se podmiňujících staveb infrastruktury.

Plochy a veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu (předpoklad je do roku 2035), pouze se závislostí na podmiňujících VPS. (K výstavbě pro rodinné a bytové domy v rozvojových plochách nebude možné vyžadovat investice na financování technické a dopravní infrastruktury pro tyto pozemky.) Pokud nebude v době přípravy investice reálně počítat s napojením na veřejnou kanalizaci, lze z hlediska územního plánu podmíněně připustit výstavbu na níže uvedených plochách za předpokladu, že investor až do doby napojení zajistí individuální čištění odpadních vod v kvalitě odpovídající požadavkům zákona a dotčených orgánů.

3.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ)

Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v zastavitelných plochách

(tabulky podrobněji specifikují využití funkčních ploch s důrazem na nutné vybudování podmiňujících VPS před samotnou výstavbou na ploše)

| označ. lokality | plocha rozdílného využití | pořadové číslo plochy | hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch | podmiňující veřejně prospěšné stavby |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|---|--------------------------------------|
| KL | BV | Z.53 | rodinné domy - venkovské | |
| | | Z.54 | | |
| | OS | Z.55 | tělovýchova a sport | |
| | TI | Z.56 | inženýrské stavby | |
| PN | BV | Z.31 | rodinné domy – venkovské <i>s podmínkou hlukového posouzení</i> | |
| | | Z.37 | | |
| | Z.38 | rodinné domy – venkovské | | |
| PŘ | BV | Z.6 | rodinné domy - venkovské <i>s podmínkou nenapojení na silnici I/38</i> | |
| | | Z.7 | rodinné domy – venkovské | |
| | | Z.8 | rodinné domy – venkovské <i>s podmínkou hlukového posouzení</i> | |
| | | Z.10 | | |
| | | Z.11 | rodinné domy – venkovské | |
| | | Z.12 | rodinné domy – venkovské <i>s podmínkou hlukového posouzení</i> | |
| | | Z.17 | rodinné domy – venkovské | |
| | SV | Z.14 | plochy smíšené obytné - venkovské | |
| | OM | Z.14b | občanské vybavení | |
| | OS | Z.5 | tělovýchova a sport | |

3.4 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ)

Vymezení zastavěného území je provedeno v grafické části - Hlavním výkrese -č. 2 a dalších Zastavitelné plochy v zastavěném území se nacházejí v těchto lokalitách:

Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v zastavitelných plochách

| označ. Lokality | plocha rozdílného využití | pořadové číslo plochy | hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch | podmiňující veřejně prospěšné stavby |
|-----------------|---------------------------|-----------------------|---|--------------------------------------|
|-----------------|---------------------------|-----------------------|---|--------------------------------------|

| označ. Lokality | plocha rozdílného využití | pořadové číslo plochy | hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch | podmiňující veřejně prospěšné stavby |
|-----------------|---------------------------|------------------------------|---|--------------------------------------|
| PN | BV | Z.32 Z.33 Z.34 Z.35 | rodinné domy - venkovské | |
| PŘ | BV | Z.19 | rodinné domy - venkovské | |

3.5 ZÁSADY PRO PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v přestavbovém území nejsou vymezeny.

3.6 ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLE

Poloveřejná zeleň (předzahrádky)

12) Územní plán umožňuje podmíněné využití těchto pozemků (plochy ZS a PU mezi obytnými plochami a komunikacemi) v případě přičlenění k přiléhajícím domům a jejich soukromé využití.

Veřejná zeleň (ZP, ZO)

13) Stanovuje se maximální podíl zpevněných ploch v plochách parkové zeleně do 15%.

14) Plánují se následující nové parkové plochy (na veřejných prostranstvích)

| označ. Lokality | plocha rozdílného využití | pořadové číslo plochy | hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch | související veřejně prospěšné stavby a opatření |
|-----------------|---------------------------|-----------------------|---|---|
| PŘ | ZP | Z.16 Z.18 | veřejná zeleň | |

15) Plánují se následující nové plochy ochranné zeleně:

| označ. Lokality | plocha rozdílného využití | pořadové číslo plochy | hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch | související veřejně prospěšné stavby a opatření |
|-----------------|---------------------------|-----------------------|---|---|
| PN | ZO | K.36 | zeleň – ochranná a izolační | |

16) Plocha ochranné zeleně bude v celé ploše tvořena keřovými bloky a stromovými skupinami na trvalém travním porostu.

17) Při realizaci obchvatu Pňov - Předhradí a úpravách koridoru I/38 budou zbytkové plochy po realizaci dopravní stavby navraceny do ZPF, případně využity jako izolační a ochranná zeleň.

Veřejná prostranství (PU, PX) viz kapitola Veřejná infrastruktura

Zahrady (ZS/ZZ)

18) Plánují se změny kultur na zahrady v místech přechodu zástavby do krajiny.

19) Úpravy stávajících zahrad budou mít charakter obytný, rekreační nebo samo pěstitelský.

20) V místech, kde nevytváří plocha zahrad (zahrádek, vysoké zeleně) mezi plochami zastavěnými či zastavitelnými a plochami zemědělskými přechod do krajiny, bude v rámci ploch určených pro zástavbu povinně vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.

21) Plánují se následující nové plochy zahrad a sadů:

| označ. Lokality | plocha rozdílného využití | pořadové číslo plochy | hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch | související veřejně prospěšné stavby a opatření |
|-----------------|---------------------------|-----------------------|---|---|
| KL | ZS | Z.52 | zeleň soukromá - zahrada | |
| | | Z.57 | | |
| PN | ZZ | K.39 | zeleň soukromá – zahrada nezastavěná | |
| | | K.40 | | |
| | ZS | Z.38a | zeleň soukromá - zahrada | |
| PŘ | ZS | Z.6a | zeleň soukromá – zahrada | |
| | | Z.7a | | |
| | | Z.14a | | |
| | ZZ | K.3 | zeleň soukromá – zahrada nezastavěná | |

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

4.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán Pňov - Předhradí uvažuje se silniční sítí a místními komunikacemi (dále MK) jako stabilizovanými, umožňuje však jejich rekonstrukci. Plochy silnic jsou součástí ploch dopravní infrastruktury – silniční.

Plochy účelových a místních komunikací (všech tříd bez rozlišení) jsou součástí ploch veřejných prostranství.

DOPRAVA V POHYBU

Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury jsou uvedeny níže u jednotlivých typů komunikací. V místech nových komunikací je potřeba zajistit uliční prostor v zástavbě

rodinných domů a v zástavbě bytových domů dle příslušné vyhlášky, který by umožnil bezkolizní umístění sítí technické infrastruktury. Bude zajištěn přístup ke všem novým stavbám pro požární techniku dle příslušných ČSN a předpisů, zároveň nebude ztížen přístup ke stávajícím stavbám. Případné neprůjezdné komunikace budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle příslušných ČSN a předpisů.

SILNICE I.TŘÍDY:

- 1) Řešení územního plánu navrhuje koridor **CNZ.D049** přeložky silnice I. třídy v šíři 300m (dle ZÚR) pro obchvat sídel Pňov - Předhradí.
- 2) Obecně je koridor dopravní infrastruktury možno využít v celé jeho šíři při respektování prostorových požadavků daných platnou legislativou. V koridoru nebudou umístovány stavby, které by znemožnily či podstatně ztížily umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen.
- 3) Stávající obytná i rekreační zástavba bude řešena z hlediska nadměrné hlukové expozice z dopravy.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

- 4) Skelet místních komunikací bude postupně doplňován (rozvojové lokality) a stavebně a technicky vylepšován (stávající komunikace). Budou upřednostňovány dopravně zklidněné komunikace.
- 5) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu jsou vymezeny tyto nové místní komunikace:
 - PU – Z.1 a Z.2- komunikace vedoucí podél silnice I. třídy
 - PU – Z.9 – komunikace zpřístupňující rozvojové plochy bydlení BV – Z.7, Z.8, Z.10
 - PU – Z.13 – komunikace zpřístupňující rozvojovou plochu smíšené obytné zástavby SV – Z.14
 - PU – Z.41 – komunikace vedoucí paralelně se silnicí I. třídy a III. třídy ve směru z Pňova do Velimi
 - PU – Z.60 – převzatý návrh komunikace z komplexních pozemkových úprav (KPÚ) při severovýchodním okraji sídla Předhradí
 - PU – Z.71 – převzatý návrh komunikace z KPÚ na jihovýchodním okraji sídla Pňov
 - PU – Z.73 – převzatý návrh komunikace z KPÚ na východním okraji sídla Pňov
 - PU – Z.76 – převzatý návrh komunikace z KPÚ rozšiřující stávající příjezdovou komunikaci do sídla Klipec na normované parametry

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- 6) V územním plánu je vyznačen stávající skelet základních funkčních účelových komunikací v krajině.
 - PX – Z.15 – komunikace vedená paralelně se silnicí I. třídy západně od zastavěného území sídla Pňov - Předhradí
 - PX – Z.51 – komunikace zpřístupňující rekreační objekt v sídle Klipec
 - PX – Z.58 – převzatý návrh komunikace z KPÚ v severní části k. ú. Předhradí
 - PX – Z.59 – převzatý návrh komunikace z KPÚ při severním okraji sídla Předhradí
 - PX – Z.61 – převzatý návrh komunikace z KPÚ v severozápadní části k. ú. Předhradí
 - PX – Z.62 – převzatý návrh komunikace z KPÚ spojující jihozápadní část k. ú. Předhradí a severozápadní část k. ú. Pňov
 - PX – Z.63 – převzatý návrh komunikace z KPÚ v jihozápadní části k. ú. Pňov

- PX – Z.64, Z.65 – převzatý návrh komunikace z KPÚ v jihovýchodní části k. ú. Pňov
 - PX – Z.66, Z.67 – převzatý návrh komunikace z KPÚ v jižní části k. ú. Pňov
 - PX – Z.68, Z.69 – převzatý návrh komunikace z KPÚ v jihovýchodní části k. ú. Pňov
 - PX – Z.70, Z.72 – převzatý návrh komunikace z KPÚ na jihovýchodním okraji sídla Pňov
 - PX – Z.74 – převzatý návrh komunikace z KPÚ spojující jihovýchodní část sídla Předhradí a východní část sídla Pňov
 - PX – Z.75 – převzatý návrh komunikace z KPÚ v k. ú. Klipec a k. ú. Pňov severně od sídla Klipec
 - PX – Z.77, Z.78 – převzatý návrh komunikace z KPÚ v k. ú. Pňov západně od sídla Klipec
 - PX – Z.79, Z.80 – převzatý návrh komunikace z KPÚ v k. ú. Pňov jižně od sídla Klipec
- 7) V souvislosti s úpravami využití krajiny bude území zpřístupněno účelovými komunikacemi včetně doprovodné zeleně na základě pasportu stezek a cest v krajině a zpracovaného návrhu plánu společných zařízení z komplexních pozemkových úprav v katastrálních území Pňov, Předhradí a Klipec.
- 8) Při realizaci cestní sítě bude zakládána doprovodná liniová zeleň s geograficky původním druhovým složením.

DOPRAVA V KLIDU

- 9) Budou vymezena potřebná stání pro vozidla v uličním profilu anebo vestavováním do objektů na pozemcích domů, citlivě k daným terénním podmínkám dle předpokladu úpravy místních komunikací na komunikace zklidněné obytné.
- 10) Všechny nově navrhované plochy pro trvalé bydlení, komerční vybavení i smíšené plochy musí povinně splňovat požadavky platných předpisů na odstavování a parkování vozidel.
- 11) Pro rozvojové lokality bydlení, areály výroby, služeb a maloobchodu a pro stavební rozvoj v zastavěném území budou potřebná odstavňá parkovací stání řešena v rámci navrhovaných stavebních pozemků. Výjimečně lze připustit parkování v uličním prostoru, který na to musí být přizpůsoben.
- 12) Pro návštěvníky budou vymezena nová veřejná parkoviště v rámci úprav veřejných prostranství.

4.1.2 HROMADNÁ DOPRAVA

Územní plán neplánuje úpravy místní hromadné dopravy a dopravních zařízení. Navrhuje se zachovat obsluhu místních částí hromadnou dopravou včetně zachování zastávek.

4.1.3 TURISTICKÉ PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ KOMUNIKACE

Jedná se o cesty, stezky a pěšiny, po kterých vedou trasy a jejich propojení pro pěší, cyklistické a další rekreační využití. V místech těchto komunikací jsou vymezeny koridory upřesněné dle způsobu využití a s případnými podmínkami v šířce 2m na obě strany od osy.

PĚŠÍ TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY

- 13) Plánují se nové cyklistické trasy propojením navrhovaných cyklostezek okolních územních plánů. Cílem je vytvoření spojitě sítě cyklistických tras spojující jednotlivá sídla a vytvoření alternativní formy dopravy v rámci celého řešeného území:
- Od Velimi přes Klipec do Pňova – Předhradí a Sokolče.
 - Od Nové Vsi do Osečku s odbočkou na Velim a Sokoleč.

- Okružní trasa Pňov – Klipec.

4.1.4 VODNÍ DOPRAVA

Územní plán vymezuje koridor **CNZ.VD1** vodní cesty, Labe, Horní Počáply – Týnec nad Labem, převzatý ze ZÚR. Dále územní plán vymezuje plochu územní rezervy **R.1** pro vybudování druhé plavební komory na jezu.

4.1.5 DOPRAVNÍ VYBAVENOST

V územním plánu se další dopravní vybavenost nepředpokládá.

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V územním plánu se technická infrastruktura řeší v koridorech v šíři dle jednotlivých druhů.

Podmínky pro umístování technické infrastruktury jsou uvedeny níže u jednotlivých typů. Obecně je koridor možno využít v celé jeho šíři při respektování prostorových požadavků daných platnou legislativou. V koridorech nebudou umístovány stavby, které by znemožnily či podstatně ztížily umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen.

4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

Koridory hmotových systémů mají šíři 2m od osy na obě strany.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

- 1) V územním plánu je navržen nový vodovod napojený na vodojem min. 100m³, v případě potřeby se počítá i se zásobováním sousední obec Oseček.
- 2) Plánuje se zřízení zásobních a rozvodných řadů do všech stávajících i navrhovaných lokalit.
- 3) V rámci místních částí budou při výstavbě vodovodní sítě osazeny hydranty pro požární účely dle příslušných ČSN a předpisů. Do doby vybudování vodovodu budou zabezpečeny přístupové cesty k vodním plochám pro požární techniku v blízkosti všech stavebních lokalit dle příslušných ČSN a předpisů.
- 4) Zásobování užitkovou vodou z domovních studní zůstane zachováno.
- 5) V území budou podporována krajinná opatření podporující zadržování vody v krajině (zatravňování, rušení meliorací a obnova mokřadů).

KANALIZACE

- 6) V územním plánu je předpokládáno vybudování oddílné kanalizace pro všechny zastavěné plochy. Vždy s novou částí splaškovou napojenou na stávající ČOV západně od Pňova a se stávající či novou kanalizací využívanou pro odvod atmosférických srážek.
- 7) Návrh předpokládá modernizaci a intenzifikaci technologického zařízení ČOV v Předhradí, které funguje zároveň i pro okolní obce, pro budoucí napojení rozvojových ploch.
- 8) Před otevřením větších rozvojových lokalit (nad 10RD) bude posílena ČOV obce pro rozšíření její čistící kapacity na max. 1000 E.O. pro samotnou obec Pňov - Předhradí.
- 9) Na plochách určených k zástavbě budou odtokové poměry řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb. Požaduje se 30% retence a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.
- 10) Nové domovní ČOV budou zpracovávat odpadní vodu zvlášť z černých (splaškových) vod a zvlášť z šedých (odpadních) vod, které budou akumulovány v nádržích a využívány jako užitková voda.

- 11) Zpevněné plochy a povrchy hlavních komunikací budou odvodněny samostatnými dešťovými sběrači, mohou být odvodněny do průlehů, které zpomalí odtok a zajistí částečné vsakování a vypaření.

VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

- 12) Ve všech místních částech budou zachovány všechny vodní plochy (i po vybudování vodovodní sítě – nový vodojem sice pokryje hasební zásah, může však jeho následkem zkolabovat dodávka do domácností) a zároveň musí být zachovány přístupové cesty k nádržím.
- 13) Stanovuje se komplexní řešení protipovodňové a protieroční ochrany pomocí přírodě blízkých opatření:
- Vodní toky s významně upraveným vodním režimem na zemědělské půdě budou revitalizovány snížením kapacity koryta a zvýšením kapacity rozlivů do údolní nivy
 - Zkapacitnění koryt vodních toků na požadovaný návrhový průtok bude požadován pouze v rámci zastavěných území.

4.2.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY

Koridory energetických systémů mají šířky dle způsobu vedení - u kabelového vedení elektro 22kV 2m od osy, u vzdušného vedení elektro 22kV 7m od osy a u vzdušného vedení elektro 400kV 50m od osy na obě strany.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

- 14) Územní plán plánuje zdvojení stávajícího vedení VVN 400kV dle požadavku ZÚR a vymezuje pro něj koridor **CNZ.E33** o šířce 50m od osy na obě strany.
- 15) Návrh využívá část zbylých kapacit výkonu stávajících trafostanic 22/0,4 kV pro zajištění odběrů pro navržené nové lokality v celém řešeném území, navrhuje jejich posílení v rámci stávajících trafostanic, příp. výměnu za moderní v případě, že jejich kapacita nestačí.
- 16) Pro odběry v nových lokalitách na severu Předhradí a na jihu Pňova jsou navrženy nové kompaktní trafostanice : TSN1 max. 400kVA a TSN2 max. 400kVA. Připojeny jsou jako koncové TS samostatným kabelovým vn vedením 22 kV do stávající trafostanice, respektive do soustavy vzdušného vn vedení vedoucího po hraně intravilánu Pňova.
- 17) Připojení nových lokalit na spotřební síť rozvodu nn 0,4 kV bude realizováno jednak samostatnými kabely na výstupním rozvaděči nn 0,4 kV příslušné trafostanice, případně na nejbližším síťovém rozvaděči stávajících rozvodů nn.
- 18) Návrh předpokládá postupné snášení stávajících vrchních sítí nn do kabelů a nepovolování tohoto typu připojení pro nové a upravované objekty.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

- 19) Plánuje se doplnění veřejného osvětlení v rozvojových plochách včetně potřebné rekonstrukce stávající soustavy.

ALTERNATIVNÍ ENERGETICKÉ ZDROJE

- 20) Navrhuje se konverze solární radiace na el. energii (např. využití pro osvětlení domovních vstupů, zahrad, veřejného osvětlení, svislých dopravních značek na pozemních komunikacích). Vždy je nutné tyto zdroje kombinovat se zdroji konvenčními.
- 21) Pro rodinné domy je možné využívat i tepelná čerpadla napojená na odběr nízko potenciálního tepla z atmosféry, případně zemních vrtů. Nelze opomenout ani biomasu, především odpadní dřevní hmotu, ke konverzi na teplo, (především vhodné pro RD).

22) Větrné ani solární elektrárny nebudou povolovány (samostatně stojící).

4.2.3 PŘENOS INFORMACÍ

TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤ MTO

23) Návrh ÚP propojuje budoucí zástavbu v nových lokalitách, uvnitř intravilánu, kabelovým napojením na stávající SR, lokality mimo intravilán sídla, připojuje samostatnými kabely z automatické digitální ústředny. V nových lokalitách jsou tyto radiální větve ukončeny UR (uživatelskými rozvaděči).

4.2.4 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

24) Územní plán doplňuje systém o nová stanoviště pro sběr tříděných komponentů, především u nových ploch určených k zástavbě.

25) Pro likvidaci biologických látek se plánuje zřídit obecní (případně jako součást zařízení pro údržbu veřejné zeleně) kompostovou deponii a kompostovou hmotu využívat ke kultivaci obecní zeleně.

26) Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů.

4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA)

Návrh územního plánu navrhuje rozšíření kapacity základního občanského vybavení a to především v rámci stávajících funkčních ploch, popřípadě adaptací vhodných objektů. Dále je vymezena nová plocha pro komerční občanské vybavení v návaznosti na silnici I. třídy v Pňově.

4.4 DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

(OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ).

Pro umístování zařízení komerčního vybavení sloužícího místním občanům (obchod, služby) jsou vhodné především vymezené rozvojové plochy a dále plochy ve smíšeném venkovském území podél os tvořenými návsemi a hlavními komunikacemi.

Další rozvoj občanského vybavení je možný využitím přípustných funkcí rozvojových ploch - ploch občanského vybavení, ploch výrobních, ploch technické infrastruktury a ploch dopravních. Pro sportovní vybavení (hřiště) jsou vyhrazeny plochy sportovního vybavení a veřejných parků ve všech sídlech správního území obce.

4.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

1) Součástí veřejných prostranství (PU, PX) jsou plochy účelových a místních komunikací (všech tříd bez rozlišení).

2) Dále jsou mezi veřejná prostranství zařazeny plochy veřejné zeleně jako zeleň v sídle (ZP viz kap. 3.6)

3) Bude zachován volný přístup k vodním plochám vždy s ohledem na regulativy jednotlivých ploch a s ohledem na požadavky ochrany přírody.

OBECNÉ POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PU, PX)

4) Stanovuje se maximální podíl zeleně v plochách veřejných prostranství do 85%.

- 5) V nových lokalitách pro výstavbu budou povinně vznikat veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemky vymezené jako veřejná zeleň. Minimální velikost na 2Ha zastavitelných ploch je 1000m² veřejných prostranství bez obslužných komunikací.
- 6) Nové místní a nadřazené komunikace budou mít vymezen zelený pás, aby byla umožněna výsadba stromů (příp. keřů). Do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě.
- 7) Při ukládání nových či rekonstruovaných inženýrských sítí při stávajících místních komunikacích musí být vytvořen pás pro umístění zeleně, do stávajících ploch pro veřejnou zeleň nesmí být sítěmi zasahováno takovým způsobem, který by ohrozil dřeviny.
- 8) Prostor hlavních komunikací z návší všech místních částí spolu s postranními veřejnými prostory změnit z převážně dopravní funkce na převážně obytnou, s doplněním o vzrostlou zeleň.
- 9) Prostory návší dokonponovat novými prvky parteru včetně parkingu a parkové úpravy při zachování optického propojení prostoru s architektonickými dominantami.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1

5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- 1) Cílem koncepce uspořádání krajiny je obnova, diverzifikace, zvýšení ekologické stability zemědělské kulturní krajiny a zvýšení retenčních vlastností krajiny.
- 2) Využití půdy zůstane zachováno dle druhů katastrálních pozemků, se změnami dle přípustného využití jednotlivých zemědělských ploch nebo dle návrhu územního plánu.
- 3) Hospodářské využití musí ve všech případech respektovat zájmy ochrany přírody a ÚSES. Na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům budou zachovávány břehové porosty. Tam, kde se tyto porosty nenacházejí, budou doplňovány.
- 4) Mokřady, prameniště a vodní toky budou udržovány v přirozeném stavu a dále bude podporována jejich ekologická a retenční funkce jako přirozené opatření podporující využití retenčních kapacit v době sucha.
- 5) Neobhospodařované sukcesní plochy budou měněny v souladu s ekologickými podmínkami stanoviště s ohledem na zajištění vhodných podmínek pro rozvoj biodiverzity.
- 6) V ploše EVL Libické Luhy bude respektován souhrn doporučených opatření pro zajištění požadovaných biotopů a optimální biologickou diverzitu.

LOUKY A PASTVINY, OBNOVA MEZÍ (AL)

- 7) Plochy současných travních porostů budou chráněny před samovolným zarůstáním.
- 8) Navýšení ploch trvalých travních porostů na úkor orné půdy je vyžadováno především na svazích a v údolnicích, ale také na pozemcích navazujících na zastavěná území a vodní plochy. V lužním prostoru mezi řekou a sídly bude podpořena retenční a

retardační schopnost krajiny. U vodních prvků bude zatravnění přesahovat manipulační pásmo vodního toku a jiných vodních útvarů.

- 9) Územní plán ukládá chránit a dále rozvíjet remízy a meze ve volné krajině.

LESY (LU)

- 10) Územní plán nepřipouští takové změny v území, které by negativně ovlivnily imisní zátěž lesních porostů, která se v současné době pohybuje v pásmu D – nejnižší patrná imisní zátěž.
- 11) Lesní hospodaření bude v celém území podléhat zájmům ochrany přírodních léčivých zdrojů Poděbrady a v ploše EVL bude navíc respektovat Plán doporučených opatření.
- 12) Lesy budou v plochách ÚSES postupně nahrazovány ekologicky stabilnějšími porosty (dle cílových ekosystémů nebo dle cílových hospodářských souborů).

MIMOLESNÍ VYSOKÁ ZELEŇ (NU)

- 13) Je navrženo začlenění stávajících výrobních objektů do krajiny – doplnění ozelenění obvodu stávajících zemědělských areálů.
- 14) Rozptýlenou zeleň v krajině pojímá ÚP jako pozůstatky tradičního hospodaření a uspořádání krajiny v minulosti a ukládá povinnost vlastníkům pozemků tyto prvky zachovat a dále rozvíjet. Toto však neplatí v případě neudržovaných ploch, které jsou evidovány katastrem jako jiná plocha. Prvky rozptýlené zeleně budou zrevidovány pro návrh na vyhlášení Krajinných prvků dle nařízení vlády.
- 15) Místní komunikace v zastavěném území i v krajině se plánují osázet stromořadími. Současná stromořadí budou revidována, popř. doplněna o nové dřeviny.

MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU

Správní území Pňov - Předhradí je součástí oblasti krajinného rázu Nymbursko a územní plán v něm vymezuje místa krajinného rázu (dále jen MKR) v rámci svého správního území:

Labský luh – tradiční krajina utvářená přírodními jevy (záplavy) a činností člověka.

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto přírodní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Zachovalé lužní porosty.
- Vodní prvky v krajině (slepá ramena, jezero, vodní toky).
- Značné zásoby štěrkopísků.

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto kulturní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Přítomnost plošně chráněných lužních porostů.
- Přítomnost vodní cesty pro plavbu lodí.
- Přítomnost historických sídel (Pňov – Předhradí), které vznikly ve vazbě na starší osídlení (Hrad Oldříš).

Negativní projevy kulturní charakteristiky krajinného rázu, pro které platí níže uvedená opatření:

- Regulace vodního toku spojená se zazemňováním slepých ramen, v jehož důsledku dochází k úbytku biodiverzity.
- Areály brownfield využívané ke skladování a zemědělské výrobě v návaznosti na

Labský luh

- Novodobý rozvoj obce nerespektující tradiční urbanistické uspořádání, orientaci budov ani sklon a tvar střech

Opatření k ochraně MKR Labský Luh:

- Zemědělské pozemky využívat výhradně pro zajištění mimoprodukčních funkcí zemědělství.
- Zajistit revitalizaci areálů po bývalé zemědělské a průmyslové výrobě včetně výsadby ochranné zeleně
- Zajistit ochranu Labského luhu prostřednictvím EVL a Nadregionálního biocentra.
- Urbanistický rozvoj moderní zástavby navázat na tradiční hodnoty sídel a směřovat ho k posílení funkce centrálních částí sídla včetně občanského vybavení

Klipec – krajina dlouhodobě utvářená zemědělským hospodařením.

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto přírodní a kulturní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Kvalitní zemědělská půda na rovinách nebo mírných svazích s hlubokým orničním horizontem a bez skeletu.
- Krajina členěná vodními strouhami a účelovými komunikacemi s porosty břehové vegetace.
- Liniové sídlo Klipec se štíty orientovanými k silnici a s částečně zachovanými zahradami.

Negativní projevy kulturní charakteristiky krajinného rázu, pro které platí níže uvedená opatření:

- Dlouhodobě narušovaná přírodní rovnováha území a jednostranné využívání přírodních zdrojů (zemědělské půdy).
- Regulovaný vodní režim krajiny a jeho svedení do opevněných strouh.
- Rozorané zahrady navazující na rodinné domy v Klipci.

Opatření k ochraně MKR Klipec:

- Zachování a rozšíření břehových porostů podél vodních strouh a drobných vodních toků do minimální vzdálenosti odpovídajícímu manipulačnímu pásmu toku.
- Zachování urbanistické struktury sídla Klipec a zachování a obnova zahrad navazující na zástavbu.
- Ozelenění účelových a místních komunikací v krajině.

5.2 NÁVRH ÚSES

Na prvcích ÚSES je vyžadováno zajištění migrace i trvalé existence přirozené rostlinné a živočišné říši. V rámci těchto prvků budou cílová společenstva odpovídat mapovaným cílovým nebo náhradním ekosystémům, které na úrovni biochor udávají, jak by se vyvíjel vegetační pokryv bez přítomnosti člověka.

Regulativy pro existující biocentrum

Dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (tj. např. produkční funkce). Rušivé činnosti (jako je umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření atd.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřijatelné. V rámci nadregionálního biocentra budou

vymezeny plochy trvalých travních porostů využitelné jako rekreační louky pro krátkodobou rekreaci v přírodě. V rámci těchto ploch bude umožněno budování turistického mobiliáře. V případě překryvu se zvláště chráněným územím přírody bude ochrana a management podléhat vypracovanému souhrnu doporučených opatření.

Regulativy pro existující biokoridor

Bude umožněna migrace všech organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalá existence v biokoridoru. Proto jsou přípustné širší možnosti hospodářského využití - biokoridor může být z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb (příčné křížení), vodohospodářských zařízení, čistíren odpadních vod atd. Ostatní změny a činnosti zhoršující ekologickou stabilitu jsou vyloučeny.

Regulativy pro prvky ÚSES navržené k založení

Nelze připustit takovou změnu ve využití území, která budoucí realizaci znemožní nebo výrazně ztíží - jsou vyloučeny činnosti a změny využití území zhoršující jeho ekologickou stabilitu. V rámci nefunkčních biocenter budou umožněny širší způsoby využití, tak aby byla zajištěna alespoň minimální biologická diverzita, např. výsadba ovocných dřevin nad rámec předepsaných cílových ekosystémů. Pro optimální rozvoj biodiverzity bude přípustné zastínění vysazenými dřevinami do max. 50%. Zbytek plochy bude tvořen extenzivně obhospodařovaným travním porostem.

5.2.1 NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM

| kód | název | kat. území | význam | Plocha (ha) | Cílové (náhradní) ekosystémy |
|-----------------|--------------|--|-----------------------------|-------------|--|
| NRBC.7 | Polabský Luh | Přov, Předhradí | Vymezené funkční hydrofilní | 203,1 | LOLT, LOLM, LOPK, VOV, VOVS, VOLT, VOLS, (MTH) |
| Návrh opatření: | | Režim ÚSES bude podléhat v ploše EVL schválenému plánu doporučených opatření. V ostatních plochách bude udržovaný současný způsob využití pozemků směřující k zajištění druhové ochrany a biologické diverzity. Plochy zeleně budou druhově směřovány k mapovaným cílovým ekosystémům. Na lučních porostech budou podporována vlhkomilná společenstva trávníků. Vodní prvky budou chráněny před zanášením a zazemňováním a bude podporována jejich retenční a akumulární funkce. | | | |

5.2.2 LOKÁLNÍ BIOCENTRA

| kód LBC | název | kat. území | význam | rozloha ha | Cílové ekosystémy |
|---------|----------|------------|---|------------|------------------------------|
| LBC.1 | Klipecká | Klipec | Vymezené částečně funkční – mezofilní, hydrofilní | 3,2 | LONJ, LOMO (VOVS, VOLS, MTH) |

5.2.3 LOKÁLNÍ BOKORIDORY

| kód LBK | název | kat. území | význam | délka m | Cílové ekosystémy |
|---------|-------|------------|--|---------|-----------------------------------|
| LBK.1 | | Pňov | Vymezené funkční – mezofilní, hydrofilní | 1013 | LONJ, LOMO (VOVS, VOLS, MTH) |
| LBK.2 | | Klipec | Vymezené funkční – mezofilní, hydrofilní | 1500 | HDH, LONJ, LOMO (VOVS, VOLS, MTH) |

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Jednou z hlavních priorit územního plánu je vytvoření prostupné krajiny. Územní plán vytváří krajinu prostupnou pro člověka (zakládání turistických tras) i živočichy (sít' ÚSES). Tyto prvky ukládá územní plán chránit.

V rámci územního plánu proto budou realizována opatření v krajině. Požaduje se realizace zeleně na nefunkčních částech ÚSES na základě regulativů a cílových ekosystémů a zajištění prostupnosti koryt vodních toků pro vodní živočichy a přiléhajících břehových a doprovodných porostů. Zeleň v návaznosti na vodní plochy bude udržována a bude zajištěna jejich přístupnost.

V krajině budou zachovány všechny stávající účelové komunikace, které budou zároveň sloužit pro turisty. Součástí všech účelových komunikací bude pás na každou stranu pro zatravnění a výsadbu stromořadí.

Zemědělskou krajinu je žádoucí obohacovat o krajinné prvky podle nařízení vlády a to především mimo prvky ÚSES.

5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V místech zvýšené erozní ohroženosti (svahy bez ochranné vegetace) je vyžadováno dodržování správné zemědělské praxe (preventivní vrstevnicové obdělávání, přerušovací pásy, zakládání zatravněných teras v ojedinělých případech i suchých poldrů). Bude také zvyšována výměra lesních pozemků zalesňováním nevhodně situovaných ploch, vše při dodržení vhodné druhové skladby nové výsadby.

Územní plán vyžaduje zatravnění svažitéch částí pozemků a údolnic, které jsou prokazatelně ohrožovány vodní erozí. Je navržena obnova a zřízení liniové zeleně a remízky na takto identifikovaných místech a dále kolem stávajících polních cest a na plochách ÚSES. Na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům budou zachovávány břehové porosty. Tam, kde se tyto porosty nenacházejí, budou doplňovány v pásu nezorněné půdy či nekosených luk o šířce přesahující manipulační pásmo stanovené od břehové čáry vodního toku a jiných vodních útvarů, čímž bude přirozeně vytvořen dostatečně široký zatravněný pás i s dřevinami.

Konkrétněji bude řešit protierozní ochranu půdy v krajině komplexní pozemková úprava v jednotlivých katastrech. S ohledem na klimatický region a pravděpodobnost četnosti srážek bude v rámci pozemkových úprav důsledně řešena ochrana zemědělské půdy před vodní erozí (PROTIEROZNÍ OCHRANA ZEM. PŮDY ČSN 75 45 00) souborem opatření organizačních (protierozní rozmístění plodin, pásové pěstování plodin, delimitace kultur atp.), agrotechnických a technických (protierozní příkopy záchytné, sběrné, svodné, průlehy, vsakovací pásy, ochranné nádrže, polní cesty s protierozní funkcí atp.).

Na plochách určených k zástavbě budou odtokové poměry řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb. Požaduje se 30% retence a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.

5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Plánuje se rozvíjet komplexní krajinná opatření s ochranným protipovodňovým účinkem. V lužních porostech bude respektována hranice aktivní zóny záplavového území a zvyšována bude jejich retenční schopnost. Do aktivní zóny nebudou umisťovány žádné objekty včetně účelových zařízení pro obhospodařování krajiny.

V zemědělské krajině bude řešeno opatření proti povodním adaptačními opatřeními s cílem zvýšení retenční schopnosti, omezení eroze a splachů ze zpevněných ploch. Budou rozšiřovány břehové porosty podél vodních toků, zakládána zeleň podél místních a účelových komunikací a v zastavěných územích budou zakládány retenční pásy pro zachycování srážkových vod.

Tato opatření budou současně posilovat autoregulační schopnost krajiny před dlouhotrvajícími suchy. Nebudou dále povolovány opatření k úpravě vodního režimu půdy – odvodňování, závlahy, napřimování malých vodních toků, a naopak budou podporovány pozemkové úpravy s cílem optimální skladby kultur: les - pole – louky, obnova cestní sítě a doprovodné zeleně, atd.

5.6 VYMEZENÍ PLOCH PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

16) Jsou vymezeny plochy změn v krajině:

| označ. lokality | plocha rozdílného využití | pořadové číslo plochy | hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch | související veřejně prospěšné stavby a opatření |
|-----------------|---------------------------|-----------------------|---|---|
| | | | | |

5.7 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

- 1) Pro větší využívání krajiny pro pěší a cyklistickou turistiku budou trasovány nové cyklostezky propojující jednotlivé obce na levém břehu řeky Labe. Územní plán vytváří předpoklady pro napojení sídel Nová Ves I. – Pňov - Předhradí – Oseček s odbočkami do Velimi a Sokolče. Dále je možnost využití v rámci obce Pňov - Předhradí alternativní trasu.
- 2) Rekreační využití krajiny bude částečně omezeno v územích podléhajících režimu ÚSES a v území Natura 2000. V EVL Libické Luhy se bude rekreační využití krajiny řídit Souhrnem doporučených opatření. Rekreační využití v rámci Nadregionálního biocentra bude podléhat regulativům jednotlivých ploch a plochy ÚSES.
- 3) Letní rekreační využití krajiny bude spočívat především v nenáročných formách – cykloturistice a pěší turistice a nezatěžujících sportovních aktivitách v rámci ploch pro sport a specifickou rekreaci. Poměrně nízká intenzita předpokládaného rekreačního využití nebude mít negativní důsledky na přírodní prostředí.
- 4) U jednotlivých sídel se rekreační využití krajiny omezí na plochy sportovní, veřejné zeleně, vodní plochy a výhledově též na možnosti přiměřeného využívání nově založených ploch ochranné, vysoké zeleně a luk pro každodenní rekreaci.

5.8 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V území se nachází plocha určená k těžbě ložisek nerostných surovin:

| označ. lokality | plocha rozdílného využití | pořadové číslo plochy | hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch | související veřejně prospěšné stavby a opatření |
|-----------------|---------------------------|-----------------------|---|---|
| PŘ | GD | K.4 | Plochy těžby šterkopísků | |

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A OBECNÁ CHARAKTERISTIKA JEJICH PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ

6.1.1 STRUKTURA PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHL. 157 / 2024 SB.

V následující tabulce jsou uvedeny všechny plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „funkční plochy“) zastavěného, nezastavěného území a zastavitelných ploch v řešeném území.

Do funkčních ploch v tabulce nejsou zahrnuty stávající a navrhované pozemní komunikace s podrobným rozdělením dle typu (na rozdíl od grafické části) a také podrobné rozdělení ostatních ploch využívaných sezónně nebo pouze místně (turistické stezky, cyklistické tratě, plochy lesního hospodářství, atd.)

Pro územní plán jsou stanoveny tyto podrobněji členěné plochy funkčního využití :

Plochy bydlení – BV, BH

Plochy smíšené obytné – SV

Plochy občanského vybavení – OK, OV, OS, OH

Plochy smíšené výrobní - HU

Plochy výroby a skladování –VL, VZ

Plochy zeleně – ZO, ZS, ZZ, ZK, ZP

Plochy rekreace – RI, RX

Plochy technické infrastruktury – TW, TE, TO

Plochy dopravní infrastruktury – DS, DD

Plochy zemědělské – AP, AL

Plochy lesní – LU

Plochy přírodní – NU

Plochy těžby nerostů – GD

Plochy vodní a vodohospodářské – WT

Plochy veřejných prostranství – PU, PX

Plochy smíšené nezastavěného území - nejsou uvažovány

Stanovené dělení je včetně obecné (předpokládané) charakteristiky hlavního využití uvedeno v následující tabulce :

| značka | název funkční plochy | obecná charakteristika |
|--------|------------------------------|---|
| BV | bydlení venkovské | bydlení venkovského typu v rodinných domech, resp. v dvoj domech - nízkopodlažní zástavbě s možným spojením se zemědělskou činností - hospodářským využitím pozemků (rostlinná výroba, chov drobného domácího zvířectva) - vždy pouze pro vlastní potřebu a nenarušujícím obytné objekty sousedů, případně rekreační chalupy s vlastní zahradou, vyhovující definici rodinného domu dle stavebního zákona |
| BH | bydlení hromadné | bydlení v bytových domech s možným nebytovým využitím parterů (T.j. 1. nadzemních podlaží) nerušícími obslužnými funkcemi místního významu |
| SV | smíšené obytné venkovské | bydlení v rodinných domech; občanské vybavení pouze v druzích a rozsahu potřebném pro obsluhu místních obyvatel |
| OK | občanské vybavení komerční | plochy komerčního vybavení (obchod, administrativa, ubytování, stravování), supermarkety a obdobné komerčně obchodní areály |
| OV | občanské vybavení veřejné | plochy určené pro plnění funkcí občanského vybavení – školství, zdravotnictví, veřejná správa, kultura, tělovýchova, služby, obchod |
| OS | občanské vybavení sport | plochy a objekty sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházející ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel |
| OH | občanské vybavení hřbitovy | hřbitov |
| HU | smíšené výrobní všeobecné | výrobní a provozovny živnostenského charakteru – např. sídla firem, služby, hranice negativních vlivů nad přípustnou mez bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku souvisejícího s provozovnou) |
| VL | výroba lehká | plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu |
| VZ | výroba zemědělská a lesnická | výrobní a provozovny zemědělského charakteru, ochranné pásmo plynoucí z rozsahu ploch rostlinné či živočišné výroby nesmí zasáhnout plochy s bydlením |
| ZO | zeleň ochranná a izolační | izolační zeleň, liniová zeleň podél komunikací a vodotečí |
| ZS | zeleň sídelní ostatní | plochy soukromé zeleně – zahrady, sady |

| značka | název funkční plochy | obecná charakteristika |
|---------------|-----------------------------|---|
| ZZ | zeleň zahradní a sadová | plochy soukromé zeleně – sady se zemědělskou funkcí v nezastavěném území |
| ZK | zeleň krajinná | plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu |
| RI | rekreace individuální | chaty a chalupy stavebně neuzpůsobené pro celoroční obývání, kempy |
| RX | rekreace jiná | břeh zatopeného pískového lomu pouze s nezbytným technickým vybavením a volnočasovým inventářem tábořiště |
| TW | vodní hospodářství | objekty a provozy technického vybavení území - zejména objekty technické infrastruktury – vodárny, vodojemy, ČOV, apod. |
| TE | energetika | plochy energetických zařízení – vedení, trafostanice, apod. |
| TO | nakládání s odpady | účelové objekty a zařízení pro tuhé komunální odpady – plochy skládek, sběrných dvorů, apod. |
| GD | těžba a dobývání nerostů | plochy těžby (povrchových dolů, pískoven, lomů, výsypek, odvalů, kališť, rekultivací) a souvisejícího technického vybavení a staveb |
| DS | doprava silniční | silniční infrastruktura, garážování nebo parkování vozidel; čerpací stanice pohonných hmot, odstavné plochy |
| DD | doprava drážní | tratě, zastávky, stanice, vlečky, apod. |
| AP | orná půda | orná půda; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, slámy, hnoje, posedy) |
| AL | trvalé travní porosty | louky a pastviny, extenzivní zeleň, sady; specifické využití ploch TTP; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, přístřešky pro pastvu, mobilní včelíny, posedy) |
| LU | lesní všeobecné | lesní porosty; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování dřeva, krmiva, krmelce, posedy, lesní cesty) |
| NU | přírodní všeobecné | plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu, meze a remízky stavby nezbytné pro obhospodařování (např. mobilní včelíny, posedy) |
| WT | vodní a vodních toků | vodní toky a plochy |

| značka | název funkční plochy | obecná charakteristika |
|--------|----------------------------------|--|
| PU | veřejná prostranství všeobecná | veřejná prostranství – ulice, náměstí, návsi, tržiště a další veřejné prostory - při rozdělení dle typu upřesněné na umístění místních nebo účelových komunikací |
| PX | veřejná prostranství jiná | veřejná prostranství – upřesněné na umístění účelových komunikací |
| ZP | zeleň parková a parkově upravená | plochy veřejné zeleně – parky a parkově upravená zeleň, uliční zeleň jako součást veřejného prostoru |

Vymezení jednotlivých funkčních ploch v řešeném území je předmětem grafické části – Hlavní výkres číslo 2.

Definice užívaných pojmů :

Hlavní využití – Funkce, které lze v území připustit a které by měly být v území vždy zastoupeny (**převažující využití**). Rozvojové (návrhové) plochy mají upřesněný účel využití blíže specifikován v kapitole 3, obecně všechny pak v kapitole 6.1.1.

Přípustné využití. – Funkce, které lze v území obecně připustit. Případně funkční a prostorové kolize je třeba řešit především s ohledem na hlavní využití.

Podmíněně přípustné využití. – Funkce, jejíž negativní dopad na plochy rozdílného využití musí být eliminován návrhem vhodných opatření. Proto jsou zavedeny pro takto označené účely využití podmínky, které budou řešeny následujícím způsobem:

Při zpracování projektových dokumentací musí být zpracováno podrobnější řešení dokladující konkrétní účely využití plochy předpokládané k využití i ploch okolních a jejich možného vzájemného ovlivnění tak, aby nebylo schvalované využití na újmu přípustnému a zejména hlavnímu využití v území (funkční ploše).




Podmínky u funkcí bez číselného označení musí být splněny, jinak jsou funkce nepřipustné.

| číslo podmínky | popis |
|----------------|---|
| 0 | s podmínkou, že rozsah podmíněného účelu využití nebude větší než rozsah přípustného využití stavebního pozemku |
| 1 | s podmínkou více bytových jednotek v zástavbě tvořené viladomy (tj. architektonicky a hmotově odpovídající velké rodinné domy (vily)) |
| 2 | s podmínkou zachování odstupových vzdáleností platných pro rekreaci |
| 3 | s podmínkou návaznosti na zástavbu stejného charakteru |
| 4 | s podmínkou zachování odstupových vzdáleností platných pro bydlení |
| 5 | s podmínkou nenarušení obytného prostředí nadměrným hlukem |
| 6 | s podmínkou umístění parkovacích stání dle normových parametrů pro občanské vybavení na vlastním (pronajatém) pozemku |
| 7 | s podmínkou zajištění hlukového odclonění podmíněného účelu využití |
| 8 | s podmínkou zajištění hlukového odclonění zásobovacího dvora na pozemku vůči obytným plochám |
| 9 | s podmínkou nenarušení klidových ploch rekreace nadměrným hlukem |
| 10 | s podmínkou zajištění hygienického oddělení podmíněného účelu využití (hranice negativních vlivů nad přípustnou mez bude na hranici vlastního pozemku se zástavbou) |

| | |
|----|---|
| 11 | s podmínkou návaznosti na veřejný prostor (neoplocený veřejně přístupný pozemek) |
| 12 | s podmínkou umístění na vlastním pozemku se zástavbou, pokud tím nedojde k porušení kontinuity veřejného prostoru a narušení uliční čáry |
| 13 | s podmínkou, že zalesnění nepřesahuje výměru 5000m ² , současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkce lesa, je umístěno mimo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a mimo BPEJ 1. a 2. třídy ochrany. Osázení rychle rostoucími dřevinami je z hlediska využití v územním plánu považováno za zvláštní typ zalesnění – vztahují se na ní stejné podmínky (viz výše). |
| 14 | s podmínkou, že se jedná o skladování sena, slámy, dřeva, krmiva anebo přístřešky pro pastvu, nepřesahující výměru 50m ² |
| 15 | s podmínkou, že nedojde k ohrožení významného krajinného prvku anebo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů anebo by došlo ke snížení druhové rozmanitosti |
| 16 | s podmínkou, že oplocení je možné jen jako dočasné, a to pouze mimo přírodní krajinné prvky, významné krajinné prvky a územní systém ekologické stability, a to při zachování průchodnosti a prostupnosti krajiny |
| 17 | s podmínkou, že bude zachováno přirozené koryto toku, spolu s vodní plochou nesmí být zrušeno (vodní prvky bez zásahů do nich) |
| 18 | s podmínkou, že umístění staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu krajiny a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny. |

Nepřípustné využití – Funkce, jejíž negativní dopad na plochy rozdílného využití nelze připustit. Tímto se však nevylučuje umístování staveb dle §18 odst.5 Stavebního zákona v nezastavěném území.

Použité značky

| | |
|---|---|
|  | Přípustné využití |
|  | Podmíněně přípustné využití s číslem podmínky |
|  | Nepřípustné využití |

6.1.2 PLOCHY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

(termín „**ostatní**“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úžeji specifikované)

| JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH> | BV | BH | SV | OV | OK | OS | OH | HU | VL | VZ | ZP | ZS | ZK | RI | TW,T E | TO | DS | DD | PU |
|--|-------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|----------------|--------------------------------|
| | ÚČELY VYUŽITÍ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úžeji specifikované)</i> | bydlení venkovské | bydlení hromadné | smíšené obytné venkovské | občanské vybavení veřejné | občanské vybavení komerční | občanské vybavení sport | občanské vybavení hřištiny | smíšené výrobní všeobecné | výroba lehká | výroba zemědělská a lesnická | zeleň parková a parkově upravená | zeleň sídelní ostatní | zeleň krajinná | rekreace individuální | vodní hospodářství, energetika | nakládání s odpady | doprava silniční | doprava drážní | veřejná prostranství všeobecná |
| trvalé bydlení v rodinných domech volně stojících, event. dvojdomech | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| trvalé bydlení v rodinných domech řadových | 3 | | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| bydlení ve vícebytových domech | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ubytování v zařízeních pensionového nebo internátního typu | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| služební byty, pohotovostní ubytování nebo bydlení majitele – podmínka max.2 byty | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| pronajímatelné rekreační ubytovací zařízení | 6 | | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| rekreační chalupy a rekreační domky stavebně uzpůsobené pro celoroční užívání (splňující požadavky na trvalé bydlení) | 4 | | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| rekreační chalupy a rekreační domky stavebně neuzpůsobené pro celoroční užívání | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH> | BV | BH | SV | OV | OK | OS | OH | HU | VL | VZ | ZP | ZS | ZK | RI | TW,T E | TO | DS | DD | PU |
|---|---------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----------|----|----|----|----|
| | ÚČELY VYUŽITÍ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| zahrádkářské chaty | | | | | | | | | | | | 2 | | 0 | | | | | |
| základní školská a výchovná zařízení (jesle, mateřské a základní školy, školní družiny a kluby) | 0 | 5 | 5 | | 5 | | | | | | | | | | | | | | |
| ostatní školská a vzdělávací zařízení míst. významu (např. hudební, jazykové a výtvarné školy, autoškoly) | 0 | | | | 5 | | | | | | | | | | | | | | |
| kulturní zařízení místního významu (například knihovny a čtenářské kluby) | 0 | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | | |
| zařízení pro kulturu – obecně | | | | | 5 | | | | | | | | | | | | | | |
| lokální zařízení církví | 0 | | 5 | | 5 | | | | | | | | | | | | | | |
| denní stacionáře a výcviková střediska zdravotně postižených | | 5 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| azylové domy a domovy seniorů | | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| zařízení pečovatelské služby | | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| zařízení sociální péče – ostatní | | 6 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| jednotlivá zařízení základní zdravotní péče (například lékařské ordinace) | 0 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| zdravotnická zařízení místního významu (obvodní zdravotní střediska) | | 5 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lékárny | 8 | 8 | | 8 | | | | | | | | | | | | | | | |
| služby první pomoci | | 5 | 5 | 5 | | | | | | | | | | | | | 0 | 0 | |

| JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH> | BV | BH | SV | OV | OK | OS | OH | HU | VL | VZ | ZP | ZS | ZK | RI | TW,T E | TO | DS | DD | PU | |
|--|---------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----------|----|----|----|----|--|
| | ÚČELY VYUŽITÍ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| stanice nebo služebny záchranné služby | | | | 7 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| hřbitov | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů | 5 | 5 | 5 | 7 | 7 | | | | | | | | | 9 | | | | | | |
| veřejná prostranství obecně | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sportovní hřiště | | 5 | | 7 | 7 | | | | | | | | | 9 | | | | | | |
| kryté sportovní haly, kuželny, plavecké bazény, jízdárny apod. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sportovní areály a stadiony, přírodní koupaliště | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| drobné maloobchodní prodejny (do 100m2) | 8 | 8 | | | | 8 | | | 10 | 10 | | | | | | | | | | |
| maloobchodní prodejny potravinářské (do 200m2) | 8 | 8 | | | | 8 | | | 10 | 10 | | | | | | | | | | |
| maloobchodní prodejny nepotravinářské (do 200m2) | 8 | 8 | | | | 8 | 7 | | 10 | 10 | | | | | | | | | | |
| obchodní domy a nákupní centra (nad 200m2) | | | | | 6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| tržnice a soustředěný stánkový prodej potravin a drobného zboží – s podmínkou bez staveb | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily) | | | | | 6 | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| autobazary | | | | | 0 | | | 7 | | | | | | | | | | | | |

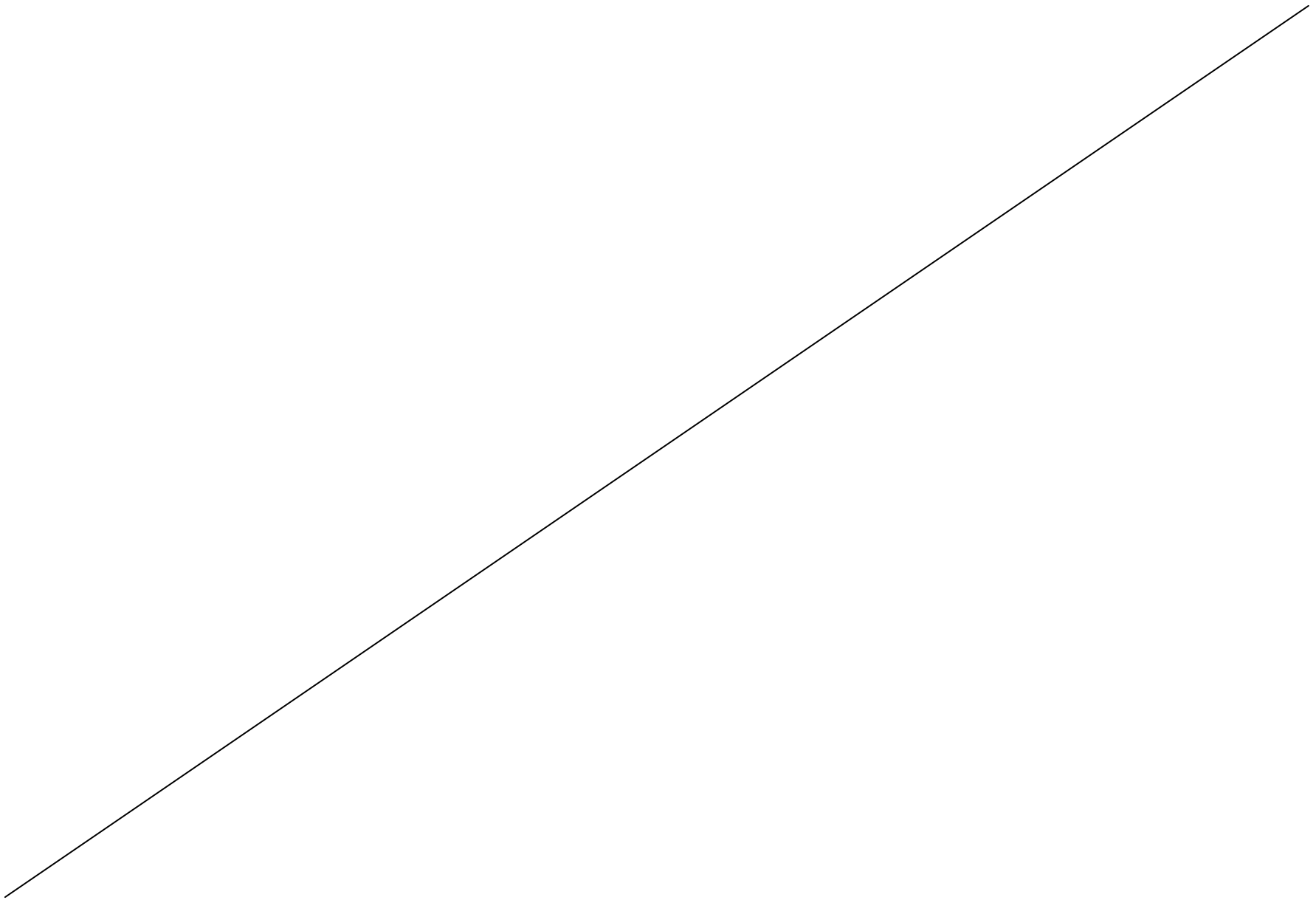
| JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH> | BV | BH | SV | OV | OK | OS | OH | HU | VL | VZ | ZP | ZS | ZK | RI | TW,TE | TO | DS | DD | PU |
|--|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-------|----|----|----|----|
| klubová zařízení bez stravovacího a občerstvovacího provozu - kromě heren a erotických klubů | | 5 | | | | | | | | | | | | 9 | | | | | |
| zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem | 8 | 8 | | | | 8 | | 10 | 10 | | | | | | | | 10 | 10 | |
| restaurační a pohostinská zařízení s denním provozem - kromě heren a erotických klubů | 8 | | | | | 8 | | 10 | 10 | | | | | | | | | | |
| klubová, restaurační a pohostinská zařízení kromě heren a erotických klubů - ostatní | | | 8 | 8 | | 8 | | | | | | | | | | | | | |
| tělovýchovná (fit-centra), sauny pro veřejnost a relaxační zařízení - kromě erotických salonů | | 5 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| herny – kasina (dle zákona o loteriích) | | | 5 | | 7 | | | | | | | | | | | | | | |
| komerční zař. volného času (např. kina, diskotéky, centra vol. času) – kromě heren a erotických klubů - obecně | | | 6 | 6 | | 6 | | | | | | | | | | | | | |
| noční kluby a erotické salóny | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| hotely a penziony | | | 5 | 6 | | 6 | | | | | | | | | | | | | |
| autokempy nebo tábořiště pro karavany | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| hostely, turistické ubytovny a další obdobná zařízení bez stravovacího provozu | | | 6 | | | 6 | | | | | | | | | | | | | |
| hostely, ubytovny a zařízení pro školy v přírodě a obdobná zařízení se stravováním pro ubytované | | | 8 | 8 | | 8 | | | | | | | | | | | | | |
| zařízení pro agroturistiku | 10 | | | | | 10 | | | | | | | | | | | | | |
| jednotlivé kanceláře jako součást obytných domů | | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH> | BV | BH | SV | OV | OK | OS | OH | HU | VL | VZ | ZP | ZS | ZK | RI | TW,T E | TO | DS | DD | PU |
|---|---------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----------|----|----|----|----|
| | ÚČELY VYUŽITÍ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| administrativa, správa, peněžnictví a pojišťovnictví - obecně | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | 0 | |
| policejní stanice a služebny | | | 6 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| sociální provozy obsluhující provozovny a areály: stravování, zdravotní péče, rehabilitace, služby zaměstnancům | | | 6 | | | 6 | | | | 10 | | | | | | | | | |
| archivy a depozitáře | | | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | | | | | | | | | | |
| drob. a nerušící nevýr.sloužby a sběrný služeb - kromě autoservisů (do 200m2) | | | | 6 | | 6 | | | | 10 | | | | | | | | 6 | |
| malé autoservisy (do 200m2) | | | 7 | | 0 | | | | | | | | | | | 10 | 6 | | |
| nevýrobní služby a sběrný služeb – ostatní | | | 7 | | 0 | | | 7 | | 10 | | | | | | | | | |
| drobné a nerušící řemeslnické provozovny a opravy (do 200m2) | 7 | 7 | 7 | | 0 | | | | | 10 | | | | | | | | | |
| nerušící výrobní provozy | 7 | 7 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| výrobní, zpracovatelské a opravárenské provozy a areály - ostatní | | | | | | | | 10 | | 10 | | | | | | | | | |
| vzorkovny a pohotovostní sklady zboží | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| sklady včetně pronajímatelných | | | | | 0 | | | | | 10 | | | | | | | | | |
| dvory pro údržbu pozemních komunikací, vozovny, překladiště | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | 0 | |
| doplňkové stavby - skleníky, altány a bazény aj. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH> | BV | BH | SV | OV | OK | OS | OH | HU | VL | VZ | ZP | ZS | ZK | RI | TW,TE | TO | DS | DD | PU |
|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-------|----|----|----|----|
| ÚČELY VYUŽITÍ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| doplňkové stavby pro chov drobných hospodářských zvířat (králíci, slepice apod.) | | | 10 | | | | | 10 | | | | 10 | | | | | | | |
| stavby a doplňkové stavby pro chov hospodářských a kozešinových zvířat | 10 | | 10 | | | | | 10 | | | | | | | | | | | |
| skladové stavby pro zemědělskou výrobu (například sklady krmiva, hnojiv apod.) | | | | | | | | 10 | 10 | | | | | | | | | | |
| kompostárna | | | | | | | | | | 10 | | | | | | | | | |
| zařízení pro místní sběr recyklovatelných komunálních odpadů | | | | | | | | 10 | 8 | 10 | | | | | 8 | | | | |
| zařízení komunální hygieny – ostatní (např. vodárenství, čištění odpadních vod) | | | | | | | | 10 | 10 | | | | | | | | | | |
| hasičské stanice | | | 7 | | | | | 10 | 10 | | | | | | 7 | | | | |
| technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny (trafo, výměňková stanice, obslužná komunikace apod.) | 10 | 10 | 10 | 10 | | 10 | 10 | | | | 10 | 10 | 10 | 10 | | | | | 10 |
| technické vybavení – ostatní | | | | | | | | 10 | 10 | | | | | | | | 0 | | |
| autobusová a vlaková nádraží / terminály/ zastávky | | | | | | | | 7 | 7 | | | | | | | | | | 10 |
| stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| objekty a zařízení pro údržbu a ochranu v areálech | | | | 7 | 7 | 7 | | | | | 9 | | | | | | | | |
| jednotlivé garáže (1 až 2 garáže) | | | | | | | | | 0 | | | | | 2 | 0 | | | | |
| řadové garáže (3 a více garáží) | | 7 | | | | | | 10 | 10 | 10 | | | | | | | | | |

| JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH> | BV | BH | SV | OV | OK | OS | OH | HU | VL | VZ | ZP | ZS | ZK | RI | TW,T E | TO | DS | DD | PU | |
|---|---------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----------|----|----|----|----|----|
| | ÚČELY VYUŽITÍ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| hromadné garáže pro osobní automobily | | 7 | | | 10 | | | 7 | 10 | 10 | | | | | | | | | | |
| manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky | | | | | 7 | | | 0 | 0 | 0 | | | | | 0 | | | | | |
| parkovací a odstavné plochy pro rezidenty / uživatele | | | | 7 | | | | | 0 | | | | | 9 | | | 5 | | | |
| parkovací a odstavné plochy a hromadné či skupinové garáže pro veřejnost | | | | | | | | | 10 | 10 | | | | | 10 | | | | | |
| parkoviště a odstavná stání vyhrazená pro hosty, návštěvníky a personál | 5 | 5 | 5 | 7 | | | | 10 | 10 | 10 | | | | | 10 | 10 | 5 | | | |
| čerpací stanice pohonných hmot | | | | | 10 | | | 10 | 10 | 10 | | | | | | | | | | |
| místní a účelové komunikace (dle zákona o pozemních komunikacích) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | | 3 | 3 | 3 | 3 | | 3 | 3 | 3 | | 3 | 3 | | |
| silniční infrastruktura (silnice, dálnice a související dopravní stavby) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3 |
| železniční infrastruktura (tratě, zastávky, vlečky a související dopravní stavby) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3 |
| drobné plochy veřejné zeleně sloužící převážně místním obyvatelům, s dětskými hřišti | | | 5 | 10 | | 10 | | | | | | | | 9 | | | 10 | | | |
| drobné plochy veřejné zeleně, dětská hřiště a hřiště pro mládež - ostatní | 5 | 5 | 5 | 7 | 7 | | | | | | | | | 9 | | | | | | 10 |
| rekreační odpočinkové plochy s drobným mobiliářem (pergoly, lavičky, lávky, malý sklad apod.) | | 5 | | 7 | 7 | | | 10 | 10 | 10 | | | | 9 | | | 7 | | | |
| veřejná a okrasná zeleň | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | | | 11 | | 11 | | 11 | 11 | 11 | | | | | | |
| ochranná a izolační zeleň | | | | | 12 | | | | | | | 12 | | 12 | | | | | | 12 |

| ÚČELY VYUŽITÍ | JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-------|----|----|----|----|--|
| | BV | BH | SV | OV | OK | OS | OH | HU | VL | VZ | ZP | ZS | ZK | RI | TW,TE | TO | DS | DD | PU | |
| vyhrazená a soukromá zeleň včetně oplocení | | 12 | | | 12 | | 12 | | | | 12 | | 12 | | 12 | 12 | 12 | | 12 | |
| půjčovny sportovních a rekreačních potřeb a skladiště těchto potřeb pro potřeby půjčovny | 5 | 5 | | | 0 | | | 10 | | 10 | 9 | | | 9 | | | | | | |
| vodní plochy | 0 | 0 | 0 | | | | | 0 | 0 | 0 | | | 0 | | | | | 0 | | |



6.1.3 PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZÁKAZ STAVEB DLE §122 ODS.1 SZ

Řešení územního plánu mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy nepřipouští vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny (funkčních ploch pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny), omezeného využití ploch pro související veřejnou technickou infrastrukturu (sítě TI), staveb, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (protierozní opatření - především plochy ochranné zeleně, vodní plochy, protipovodňová opatření a další vodní díla, která jsou uvedena ve vodním zákoně), a opatření a staveb pro turistiku a rekreaci (omezeného využití pro cyklistické stezky, účelové komunikace, oplocení, informační tabule, hygienická zařízení apod.)

Do nezastavěného území patří :

- PLOCHY REKREACE - rekreace jiná (RX)
- PLOCHY ZELENĚ - zeleň ochranná a izolační (ZO)
- zeleň zahradní a sadová (ZZ)
- PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ - těžba a dobývání nerostů (GD)
- PLOCHY PŘÍRODNÍ - přírodní všeobecné (NU)
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - orná půda (AP)
- trvalé travní porost (AL)
- PLOCHY LESNÍ - lesní všeobecné (LU)
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - vodní a vodních toků (WT)

| JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH> | ZZ | ZO | NU | AP | AL | LU | GD | WT |
|---|----|----|----|----|----|----|----|----|
| ÚČELY VYUŽITÍ | | | | | | | | |
| (termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úžeji specifikované) | | | | | | | | |
| ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v | | | | | | | | |
| zeleň zahradní a sadová | | | | | | | | |
| zeleň ochranná a izolační | | | | | | | | |
| přírodní všeobecné | | | | | | | | |
| orná půda | | | | | | | | |
| trvalé travní porosty | | | | | | | | |
| lesní všeobecné | | | | | | | | |
| těžba a dobývání nerostů | | | | | | | | |
| vodní a vodních toků | | | | | | | | |
| orná půda | | | | | | 15 | | 17 |
| maloplošná zeleň, louky, pastviny (TTP) | | | | | | 15 | | |
| extenzivní zeleň, meze, remízky | | | | | | 15 | | |

| JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH> | ZZ | ZO | NU | AP | AL | LU | GD | WT |
|--|----|----|----|----|----|----|----|----|
| ÚČELY VYUŽITÍ | | | | | | | | |
| sady, ochranná zeleň | | | | | 15 | | | |
| rychle rostoucí dřeviny | | | | 13 | | | | |
| lesní porosty | | | 13 | 13 | 13 | | | 13 |
| vodní plochy a toky | 17 | | | | | | | |
| stavby nezbytné pro obhospodařování | 14 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| úcelová komunikace | 15 | 15 | 15 | | 15 | | | 15 |
| oplocení | | | | | 16 | | | |
| plochy těžby a souvisejícího technického vybavení a dočasných staveb | | | | | | | | |

Pro dále vyjmenované lokality v krajině v řešeném území jsou pouze definována tato funkční využití, ostatní jsou nepřipustná:

| označ. lokality | plocha rozdílného využití | typ plochy | hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch |
|-----------------|---------------------------|---------------|---|
| KL | RX | stabilizovaná | Stavby technického a sportovního vybavení bez oplocení souvisejícího s tábořištěm |

6.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- 1) V místech, kde nevytváří plocha zahrad (zahrádek, vysoké zeleně) mezi plochami zastavěnými či zastavitelnými a plochami zemědělskými přechod do krajiny, bude v rámci ploch určených pro zástavbu povinně vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.
- 2) Ukazatele pro přípustnou intenzitu využití se týkají vždy stavebního pozemku včetně prostorově souvisejících pozemků nádvoří, zahrad apod., pokud mají tvořit se stavebním pozemkem jeden funkční a provozní celek (funkční plochu).
- 3) Intenzita využití stávající plochy (stabilizované) při úpravách (změnách) zastavění nepřekročí míru využití stejných funkčních ploch v blízkém okolí včetně výškové hladiny, případně (při nejasnostech) bude odpovídat míře využití a výškové regulaci zástavby stanovené pro nejbližší návrhovou stejnou funkční plochu.

Definice užívaných pojmů

- Výšková regulace zástavby – Počet nadzemních podlaží zástavby. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech zástavby liší, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě zástavby při přilehlé veřejné komunikaci. Pokud je stavebně upraveno k účelům využití podkroví o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, považuje se za zvláštní druh nadzemního podlaží zástavby. Označení výškové regulace zástavby se skládá z přípustného počtu nadzemních podlaží

- + označení „P“ v případech, kdy se připustí využití podkrovní.
- Nadzemní podlaží – podlaží s horním lícem podlah, který není níže než 0,80m pod úrovní okolního neupraveného terénu ve styku s lícem zástavby.
- Zastavěná plocha – obecně plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podlaží a komunikací do vodorovné roviny (přesné znění viz Stavební zákon).
- Minimální velikost stavebního pozemku (netýká se oddělování pozemku pod stavbou) – geodeticky oddělovaný pozemek musí mít minimálně tuto výměru (stávající pozemky již oddělené před schválením tohoto územního plánu mohou mít nižší, adekvátně se však snižuje i jejich maximální zastavěná plocha).

Stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití:

| Označení lokality | Pořadové číslo plochy | Funkční plocha | Výměra plochy – maximální velikost stavebního pozemku (včetně obslužných komunikací v ha) | Výšková regulace zástavby (počet podlaží+podkrovní) | Minimální velikost stavebního pozemku (m ²) | Maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m ²) |
|-------------------|-----------------------|----------------|---|---|---|--|
| PŘ | Z.5 | OS | 1,4089 | 1+P | 2 000 | 40%, max. 800 |
| | Z.6 | BV | 0,1113 | 1+P | 1 100 | 30%, max. 350 |
| | Z.7 | BV | 0,7802 | 1+P | 1 200 | 30%, max. 350 |
| | Z.8 | BV | 0,4609 | 1+P | 1 200 | 30%, max. 350 |
| | Z.10 | BV | 0,4609 | 1+P | 1 200 | 30%, max. 350 |
| | Z.11 | BV | 0,2893 | 1+P | 1 200 | 30%, max. 350 |
| | Z.12 | BV | 0,8910 | 1+P | 1 200 | 30%, max. 350 |
| | Z.14 | SV | 0,9861 | 1+P | 1 000 | 30%, max. 350 |
| | Z.14b | OK | 0,2201 | 2+P | 2000 | 40%, max. 800 |
| | Z.17 | BV | 0,0516 | 1+P | 500 | 30%, max. 350 |
| | Z.19 | BV | 0,3519 | 1+P | 1 000 | 30%, max. 350 |
| PN | Z.31 | BV | 0,8699 | 1+P | 1 200 | 30%, max. 350 |
| | Z.32 | BV | 0,0801 | 1+P | 800 | 30%, max. 350 |
| | Z.33 | BV | 0,1757 | 1+P | 850 | 30%, max. 350 |
| | Z.34 | BV | 0,1763 | 1+P | 850 | 30%, max. 350 |
| | Z.35 | BV | 0,1189 | 1+P | 1 000 | 30%, max. 350 |
| | Z.37 | BV | 5,1386 | 1+P | 1 200 | 30%, max. 350 |
| | Z.38 | BV | 0,3000 | 1+P | 1 200 | 30%, max. 350 |
| KL | Z.53 | BV | 0,2428 | 1+P | 1 200 | 30%, max. 350 |
| | Z.54 | BV | 1,4989 | 1+P | 1 200 | 30%, max. 350 |
| | Z.55 | OS | 0,3381 | 1+P | 1 500 | 40%, max. 600 |

| Označení lokality | Pořadové číslo plochy | Funkční plocha | Výměra plochy – maximální velikost stavebního pozemku (včetně obslužných komunikací v ha) | Výšková regulace zástavby (počet podlaží+podkrovi) | Minimální velikost stavebního pozemku (m ²) | Maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m ²) |
|-------------------|------------------------------|----------------|---|--|---|--|
| | Z.56 | TW | 0,2532 | 1+P | 2 000 | 50%, max. 1 000 |
| Celé území | všechny stabilizované | HU VZ VL | --- | 1+P | Bez omezení | 50% |

Charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby

- Při navrhování objektů bude dodržován vzhled dle původní historické venkovské zástavby, která je charakteristická výrazně obdélnými tvary půdorysů a střechami s možností vestavby podkrovi.
- Celková výška zástavby nesmí překročit 15m nad okolním terémem stavebního pozemku.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

7.1 PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (V) :

7.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO DOPRAVU, VYMEZENÍ KORIDORŮ (VD)

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 12 m vymezeným vždy 6 m od osy stavby pro dopravu, u VPS **D049** koridorem šířky až 300m vymezeným obdobně

| označení | katastr. území | účel stavby |
|----------------|----------------|--|
| VD.D049 | PN, PŘ, KL | Koridor CNZ.D049 silnice I/38: přeložka Oseček – Ohrada (mezi dálnicí D11 a silnicí I/12) |
| VD.03 | PŘ | Místní komunikace k obsluze rozvojových ploch |
| VD.06 | PŘ | Místní komunikace k obsluze rozvojových ploch |

7.1.2 STAVBY PRO VEŘEJNĚ TECHNICKÉ VYBAVENÍ, VYMEZENÍ KORIDORŮ A PLOCH (VT)

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 3 m vymezeným vždy 1,5 m od předpokládané osy stavby, u VPS **E33** koridorem šířky 100m vymezeným obdobně

| ozna- čení | katastr. území | účel stavby |
|---------------|-------------------|---|
| a) vodovody | | |
| VT.01 | PN, PŘ, KL | Nový vodovod pro Pňov, Předhradí a Klipec |
| b) energetika | | |
| VT.04 | PN | Nová TS včetně kabelového napojení |
| VT.E33 | PN. KL | Přestavba vedení zVN 400kV Čechy- střed - Týnec |

7.1.3. SNIŽOVÁNÍ NEBEZPEČÍ V ÚZEMÍ (VN)

Územní plán nevymezuje takováto veřejně prospěšná opatření.

7.1.4. VYTVÁŘENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (VU)

Veřejně prospěšná opatření jsou stanovena pro prvky lokálního ÚSES, nově zakládané

| ozna- čení | katastr. území | předmět / účel |
|---------------|-------------------|----------------------|
| VU.NC7 | PN, PŘ | NRBC 7 Polabský luh |
| VU.BK1 | PN, PŘ, KL | Založení biokoridoru |

7.1.5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K ROZVOJI ANEBO OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO, KULTURNÍHO A ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ (VH)

Územní plán nevymezuje taková veřejně prospěšná opatření.

7.1.6. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU (VB)

Nejsou navrhovány.

7.1.7. PLOCHY ASANACÍ (VA)

Nejsou navrhovány.

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Na návrh ÚP Pňov - Předhradí se nevztahuje.

9. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Lehký průmysl je např. lehké strojírenství a spotřební průmysl, výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutická výroba, dřevovýroba, skladování, výrobní služby apod.

Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou

zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k revitalizaci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.

Účelová zařízení pro obhospodařování krajiny jsou stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv a doprovodné stavby pro úkryt hospodářských zvířat na pastvinách.

Drobné kulturní artefakty jsou doprovodné objekty zpravidla veřejných prostranství nebo dílčích významných či zajímavých míst v krajině, přispívající ke zvýšení jejich estetické či uživatelské hodnoty. Typicky jde o drobný mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, umělecká díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).

Rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotčených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách apod.

Pojem „negativní vliv“ znamená zhoršující zejména hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro faunu a flóru.

Označení prodejní plochy stavby pro obchod (např. do 200m²) je maximální plošná výměra čisté prodejní plochy všech prodejních jednotek, tzn. bez ploch určených pro skladování, zásobování a manipulaci se zbožím.

Řemeslná výroba je malosériová výroba, oproti těžkému průmyslu a areálům lehké výroby s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a nároky na menší měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost nebo zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou.

Výšková hladina zástavby je nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu.

Pro účely ÚP jsou definovány tyto používané zkratky:

| | |
|------|---|
| BPEJ | ... bonitovaná půdně ekologická jednotka |
| CO | ... civilní ochrana |
| ČKA | ... Česká komora architektů |
| ČOV | ... čistírna odpadních vod |
| ČSN | ... česká státní norma |
| DO | ... dotčený orgán |
| EO | ... ekvivalentní obyvatel |
| EVL | ... evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 |
| FVE | ... fotovoltaická elektrárna |
| CHLÚ | ... chráněné ložiskové území |
| KPÚ | ... komplexní pozemkové úpravy |
| LBC | ... lokální biocentrum |
| LBK | ... lokální biokoridor |
| LHP | ... lesní hospodářský plán |

MKR ... místa krajinného rázu
 MMR ... Ministerstvo pro místní rozvoj
 MTO ... místní telefonní obvod
 NN ... nízké napětí
 NTL ... nízkotlaký
 OP ... ochranné pásmo
 ORP ... obec s rozšířenou působností
 PUPFL... pozemky určené k plnění funkcí lesa
 PÚR ... Politika územního rozvoje ČR
 RBC ... regionální biocentrum
 RBK ... regionální biokoridor
 RD ... rodinný dům
 SEA ... posouzení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území
 SR ... síťový rozvaděč
 STG ... skupina typů geobiocénů dané biochory
 STL ... středotlaký
 SZ ... stavební zákon
 SWOT ... posouzení silných, slabých stránek, příležitostí a hrozeb
 T.I. ... technická infrastruktura
 TS ... trafostanice
 TTP ... trvalý travní porost
 ÚAP ... územně analytické podklady
 ÚP ... územní plán
 ÚPnSÚ ... územní plán sídelního útvaru (původní stará dokumentace)
 ÚPO ... územní plán obce (původní stará dokumentace)
 ÚS ... územní studie
 ÚSES ... územní systém ekologické stability
 VE ... větrná elektrárna
 VKP ... významný krajinný prvek
 VN ... vysoké napětí
 VPS ... veřejně prospěšná stavba
 VPO ... veřejně prospěšné opatření
 VTL ... vysokotlaký
 VVN ... velmi vysoké napětí
 ZPF ... zemědělský půdní fond
 ZÚR ... Zásady územního rozvoje
 ZVN ... zvláště vysoké napětí

ČÁST II.

1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Návrh ÚP Pňov - Předhradí vymezuje následující plochy územních rezerv:

| označ. lokality | označení plochy | upřesněná charakteristika hlavního využití | další související stavby |
|-----------------|-----------------|--|--|
| PŘ | R.1 | Rezerva pro korekci plavební dráhy – funkční plocha WT | vybudování druhé plavební komory na jezu |

2. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Územní plán Pňov - Předhradí nevymezuje takovéto plochy.

3. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

US.1 – ÚZEMÍ ROZVOJOVÉ LOKALITY BYDLENÍ V ZÁPADNÍ ČÁSTI PŘEDHRADÍ

Zahrnuje celé území rozvojové plochy ve vymezené lokalitě bydlení navazující na západní okraj zástavby v Předhradí **BV – Z.37**, která bude řešit parcelaci včetně vymezení ploch pro veřejná prostranství.

Územní studie bude respektovat tyto podmínky:

- Bude řešeno umístění staveb vůči terénu i s ohledem na stavební geologii, aby byla zajištěna bezkonfliktní koncepce lokality z hledisek zakládání staveb.
- Požaduje se detailní řešení veřejné infrastruktury, parcelace a vymezení veřejných prostranství dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.
- Optimalizovat prostorové uspořádání stavebních objektů a strukturu zeleně na veřejných prostranstvích, včetně vlivu na ráz krajiny. Citlivě volit architektonické řešení staveb s ohledem na zachování krajinného rázu a charakteru sídla, nevytvářet nevhodné dominanty v území.

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31. 12. 2023.

4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán Pňov - Předhradí nevymezuje takovéto plochy.

5. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Stanovení pořadí změn v území (Etapizace) se neurčuje. Všechny plánované plochy a veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu (předpoklad je do roku 2030), pouze se závislostí na podmiňujících VPS.

6. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Územní plán Pňov - Předhradí nevymezuje takovéto stavby.

7. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE

Územní plán Pňov - Předhradí nevymezuje takovéto plochy.

8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚJÍCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán Pňov - Předhradí neobsahuje prvky regulačního plánu.

9. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY

Územní plán Pňov - Předhradí neobsahuje členění na lokality.

10. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Pňov - Předhradí nevymezuje zastavitelné území.