



SVOJŠICE

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXT VÝROK

ETAPA PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Zpracovatel: Ing. arch. Jitka Mejsnarová, autorizovaný architekt

Spolupráce: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt; Ing. Daniel Franke, Ph. D.

Pořizovatel: ÚÚP Kolín

Datum zpracování: leden 2023

PARÉ 1

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
B.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	4
B.2 ZMĚNA PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH	5
B.3 PLOCHY REKULTIVAČNÍCH A REKONSTRUKČNÍCH ZÁSAHŮ V KRAJINĚ	5
B.4 PLOCHY PŘESTAVBY	5
B.5 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	5
B.6 BYDLENÍ	6
B.7 REKREACE	7
B.8 VÝROBA	7
C. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	7
C.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	7
C.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	7
C.2.1 Vodní hospodářství	7
C.2.2 Hospodaření s dešťovými vodami.....	7
C.2.3 Zásobování plynem	7
C.2.4 Zásobování elektrickou energií.....	7
C.2.5 Spojové vedení	7
C.3 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	8
C.3.1 Automobilová, cyklistická a pěší doprava.....	8
C.3.2 Železnice, vysokorychlostní trať.....	8
C.3.3 Koncepce veřejných prostranství	8
D. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	8
D.1 MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU	8
D.2 OCHRANA A OBNOVA HODNOT KRAJINY	8
D.3 KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ	9
D.4 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	9
D.5 KONCEPCE OCHRANY PŘÍRODY	9
D.6 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OCHRANY LESA	10
D.7 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ	10
E. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A ETAPIZACE.....	10
E.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	10
E.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A ETAPIZACE	11
E.2.1 Hlavní využití.....	11
E.2.2 Přípustné, popř. nepřípustné využití území.....	11
E.2.3 Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu 11	
E.2.4 Stanovení pořadí změn v území	11
E.2.5 Definice pojmů stanovených v Z1:	11
E.3 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	12
E.3.1 Plochy bydlení	12
B1 Nízkopodlažní bydlení	12
B8 Nízkopodlažní bydlení v Nové Vsi.....	13
E.3.2 Plochy rekreace	14
RI Rekreace individuální	14
E.3.3 Plochy občanského vybavení	14
OV1 Občanské vybavení ve veřejném zájmu	14
OV2 Občanské vybavení nadmístního významu	15
OV5 Občanské vybavení nadmístního významu	15
E.3.4 Plochy výroby a skladování	16

ZV	Zemědělská Výroba	16
E.4	ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ	17
E.4.1	Plochy přírodní	17
Z1	Zeleň s dominantní přírodní funkcí	17
RV	Plochy pro revitalizaci a renaturalizaci vodních toků	17
E.4.2	Plochy vodohospodářské	17
RO	Plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod	17
DRZE	Doprovodná zeleň s protierozní funkcí	18
Z5	Údolní společenstva	18
E.4.3	Plochy zemědělské	19
Z1	Zemědělská půda A	19
Z2	Sady a zahrady	19
Z3	Zemědělská půda B	19
Z4	Zemědělská půda s protierozním opatřením	20
Z6	Trvalé travní porosty s protierozním opatřením	20
	Územní systém ekologické stability	20
F.	VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	21
F.1	PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	21
F.1.1	Veřejně prospěšné stavby – plochy pro dopravní infrastrukturu v Z1	21
F.1.2	Veřejně prospěšná opatření v Z1	21
F.2	PLOCHY ASANACÍ	22
G.	ÚZEMNÍ REZERVY	22
	Koridor vysokorychlostní tratě Praha-Brno, úsek Poříčany – hranice kraje.....	22
	Koridor přeložky silnice křižující VRT	22
	Územní rezerva koridoru pro železniční dopravu VRT převzatá ze ZUR SK.....	22
H.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ	23

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 10/2022 nad aktuální katastrální mapou (KM). Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.
- II. V grafické části – výkres hlavní změny č.1 ÚP Svojšice (dále Z1), je jako informace vymezeno území ploch s vydaným společným územním souhlasem a souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru, které budou v r. 2023 zařazeny do zastavěného území po kolaudaci staveb.
- III. Ostatní ustanovení vymezení ZÚ se v Z1 nemění

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce se ve změně č.1 nemění.

B.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Zastavitelné plochy navržené ÚP upravené v Z1	
Označení lokality	Popis využití
S2	Rozšíření plochy pro 2 RD a zahrady
S3a	Bydlení v RD, zahrady, účelová a místní komunikace (posun části plochy na p.č. 634 k. ú. Svojšice

Zastavitelné plochy navržené Z1 ÚP ke zrušení		
Označení lokality v ÚP	Označení lokality v Z1	Popis využití
S4	ZX1	Plocha pro RD, zahrady
S7	ZX3	Bydlení v RD, zahrady, místní komunikace

Zastavitelné plochy navržené Z1 ÚP	
Označení lokality	Popis využití
Z1	Plocha pro 1 RD; navazuje na zastavěné území
Z2	Plocha pro zemědělský areál (rostlinná a živočišná výroba)
Z3	Plocha pro bydlení; navazuje na zastavěné území
Z4	Plocha pro bydlení pod překryvným koridorem ¹
Z5	Plocha pro 1 RD; navazuje na zastavěné území na nezemědělské půdě
Z6	Plocha pro bydlení; navazuje na zastavěné území a veřejnou komunikaci
Z7	Plocha pro bydlení; navazuje na zastavěné území
Z8	Plocha pro rodinnou rekreaci; navazuje na zastavěné území
R1	Plocha pro účelovou komunikaci v nezastavěném území, zpřístupnění pozemků u rybníka
R2	Plocha pro účelovou komunikaci v nezastavěném území, příjezd na hráz rybníka

¹ Koridor územní rezervy je projednáván v ZUR č. 9 ke zrušení

B.2 ZMĚNA PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH

V grafické části - výkres č.1 Základní členění – jsou vymezeny změny podmínek využití ploch úpravou regulativu. Jedná se o plochy bydlení především sjednocením podmínek pro větší lokality ve Svojšicích a N. Vsi.

B.3 PLOCHY REKULTIVAČNÍCH A REKONSTRUKČNÍCH ZÁSAHŮ V KRAJINĚ

V krajině jsou navrženy plochy z důvodu koncepce revitalizace krajiny jako prevence ochrany území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (např. záplavy mimo území obce vznikající v dílčím povodí Únětického potoka, nebo např. eroze). Obnova se týká většinou přestavby koryta a ploch sousedících s vodotečí nebo příležitostnou vodotečí - jedná se o plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod. Druhým účelem rekultivace je vymezení ploch pro založení ÚSES. Tato území jako trvale nezastavitelné plochy je opatření, které nejjednodušším způsobem chrání zachované, nebo obnovuje zaniklé, přírodní prvky s funkcí vodohospodářskou, přírodní, krajinnou, estetickou a hygienickou.

Plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů v krajině zrušené ve Z1	
Označení lokality	Popis využití
SX2	Plocha pro regionální biocentrum k založení
SX3	Plocha pro regionální biocentrum k založení a plocha regionálního biokoridoru
SX5	Systém lokálního ÚSES k založení

Plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů v krajině navržené v Z1	
Označení lokality	Popis využití
K9	Plocha pro vodní nádrž
	Plochy pro prvky ÚSES; překryvná funkce

B.4 PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestavby se v Z1 nemění

B.5 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Se v Z1 zpřesňuje v bodech I. – III. ostatní ujednání se nemění.

- I. Rozvoj obce je vhodný pro rozvoj bydlení, drobné plochy výroby a služeb včetně nadmístních služeb v sídle Svojšice a téměř navazující Nová Ves. Odloučené místní části Bošice, Karlov, Hoštice a Votělež nejsou navrženy na plošný rozvoj, zastavitelné plochy jsou v nich v minimálním rozsahu. Koncepci rozvoje dokumentuje výkres základního členění a hlavní výkres; detailní urbanistické řešení je podrobněji prověřeno v urbanistickém detailu:
 - centra obce
 - rozvojové plochy bydlení jihovýchodv odůvodnění textové části.
- II. Území obce je stabilizované, v krajině jsou navrženy koncepční změny související s obnovou prvků krajiny a podkladem Plánu ÚSES
- III. Koncepci obnovy krajiny dokumentuje výkres Koncepce uspořádání krajiny. Krajina je navržena k revitalizaci zejména údolí potoků a k obnově a rozvoji doprovodné zeleně cest k posílení obnovy krajinného rázu a ochraně před erozí. V krajině jsou navrženy plochy rekultivace z důvodu obnovy vodního režimu, zvýšení ekologické stability formou důsledně vymezených

ploch pro doprovodnou zeleň (interakční prvky) a zmírnění důsledků eroze, které jsou navrženy formou podmínek uplatňujících se při následných správních řízeních a při komplexních pozemkových úpravách

B.6 BYDLENÍ



Rozvojové plochy

- I. Koncepce se v Z1 nemění.
- II. ÚP předpokládá územní rozvoj ve Svojšicích pro cca 34 RD, z toho 2/5 ploch jsou podmíněné zrušením VRT navržené jako koridor územní rezervy v ZUR kraje.
- III. V Bošicích je zrušena rozvojová plocha pro cca 6 RD; ve Svojšicích je zrušena plocha pro bydlení na levém břehu Bečvářky nacházející se v ploše regionálního biokoridoru
- IV. V Nové vsi je navržena rozvojová plocha smíšeného území původní venkovské zástavby a umožněn rozvoj v území navazujícím na zastavěné území.

B.7 REKREACE

- I. Koncepce rekreace se v Z1 nemění.
- II. Nové plochy pro výstavbu chat nejsou navrženy v Nové vsi, lokalita navazuje na zastavěné území.

B.8 VÝROBA

- I. Koncepce ploch výroby se v Z1 nemění.
- II. Severně od Svojšic je vymezena plocha pro zemědělskou výrobu (rostlinná a živočišná). Plocha je navržena tak, aby byla dobře dostupná z polností, byla dostatečně vzdálena od zastavěného území Svojšic z důvodu hygienických a umožnila jednoduché komunikační propojení s plochou původního areálu v centru obce, kde nelze rozvíjet zejména živočišnou výrobu.

C. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Koncepce občanského vybavení se v Z1 nemění.

C.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

C.2.1 Vodní hospodářství

- I. Zásobování pitnou vodou v sídle Svojšice je z vrtané studny pro celé sídlo.
- II. Sídla Bošice a N. Ves budou do doby realizace vodovodu zásobovány ze soukromých a obecních studní
- III. Areál Karlov má stabilizované zdroje s vymezeným OP 1. stupně (oplocení)
- IV. Součástí systému vodních zdrojů ve Svojšicích jsou nevidovaná sběrná místa v Bažantnici, která se nachází ve vymezeném interakčním prvku ÚSES. Zdroje ohrožuje koridor VRT ZUR, jehož průběh by je ohrozil a představoval by nebezpečí znečištění. ÚP navrhuje po prověření jinou trasu koridoru.
- V. Likvidace splaškových vod pro celou obec počítá s napojením na oddílnou kanalizaci a mechanicko-biologickou stávající čistírnu odpadních vod (ČOV).
- VI. Místní části budou kombinovanou kanalizací odváděny na čerpací stanice a dále výtlačkem do ČOV Svojšice.
- VII. Bývalý Domov má samostatnou ČOV z r. 1993, která má stávající kapacitu 300 EO

C.2.2 Hospodaření s dešťovými vodami

Koncepce se v Z1 nemění.

C.2.3 Zásobování plynem

Koncepce se v Z1 nemění.

C.2.4 Zásobování elektrickou energií

Koncepce se v Z1 nemění.

C.2.5 Spojové vedení

Koncepce se v Z1 nemění.

C.3 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

C.3.1 Automobilová, cyklistická a pěší doprava

Dopravní systémy se mění v souvislosti s krajským záměrem na vymezení koridoru VRT.

- I. Systém silnic v řešeném území zůstává stabilizovaný do doby realizace VRT. Silnice III. třídy jsou, v souladu s návrhem kategorizace silnic III. třídy ve Středočeském kraji, navrhovány v návrhové kategorii S 7,5/60. Šířkové parametry lze dosáhnout v rámci pozemku silnice úpravou odvodnění. Popisy a čísla silnic jsou v grafické části. Silnice III/33331, 33332, 33416, 33417 a 33418 budou překonávat VRT mimoúrovňově vymezené v Z1 územní rezervou pro dopravní koridory.
- II. Sít' účelových komunikací byla doplněna v souladu s požadavkem zadání ke zvýšení průchodnosti krajiny mimo silnice a přístupu na zemědělské pozemky v Nové vsi a u statku Hoštice.

C.3.2 Železnice, vysokorychlostní trať

- I. V ÚP je navržena plocha pro územní rezervu VRT – „koridor vysokorychlostní tratě Praha – Brno, úsek Poříčany – hranice kraje“. Plocha odpovídá vymezení v ZUR SKÚ č.9. Dopravní koridor je navržen jako územní rezerva v upřesněné nové ploše dle podkladu kraje, který nezasahuje do zastavěného území centra. Řešení dopravního koridoru je popsáno v Odůvodnění.
- II. Dle podrobného prověření je navržena územní rezerva „koridor přeložky silnice křižující VRT“, které mimoúrovňově překonávají VRT (III/33331, 33332). vymezení vychází z podrobnějšího prověření trasy, které bylo podkladem Z1.
- III. Územní rezerva koridoru VRT z dosud platné ZUR je navržena jako překryvný „koridor pro železniční dopravu VRT ZÚR SK“. Tento koridor územní rezervy již nemá žádný důvod pro ochranu záměru VRT, protože je již prověřena nová trasa koridoru VRT v projednávané ZUR č. 9. Tato situace umožňuje ve změně č.1 ÚP Svojšic vymezit nově zastavitelné plochy bydlení, které bude možné využít pro navrhovaný účel poté, co nabyde účinnosti aktualizace ZÚR č.9, která dosavadní územní rezervu VRT zruší.

C.3.3 Koncepce veřejných prostranství

Koncepce se v Z1 nemění.

D. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- I. Koncepce uspořádání krajiny je dokumentována v samostatném výkrese č. 5 v měřítku 1: 5000. Součástí koncepce je schéma ÚSES.
- II. Koncepce krajiny vychází z podrobného podkladu Plánu ÚSES (projednán s obcí), který byl prověřen v souvislostech územního plánování a převzat do Z1.
- III. Ostatní body koncepce se nemění

D.1 MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU

Ochrana a obnova krajinného rázu se v Z1 nemění. Nově navrhovaná plocha zemědělského areálu je vymezena mimo dálkové pohledy a mimo horizonty. Kolem plochy areálu je vymezena doprovodná zeleň, která by splnila odstup od silnice v ochranném pásmu a plnila zároveň hygienickou a ochrannou funkci.

D.2 OCHRANA A OBNOVA HODNOT KRAJINY

- I. Koncepce aktualizovala systém ÚSES dle Plánu ÚSES. Do systému byl zařazen segment interakčních prvků.
- II. Koncepce uspořádání krajiny vymezuje 2 úseky potoků (Voděradský potok a pravobřežní přítok Výrovky) pro renaturalizaci v území provázaném s ochranou přírody (ÚSES) a vodním režimem

krajiny. Z1 respektuje záměr na výstavbu rybníka na Voděradském potoce. Záměr byl podrobně prověřen a převzat do Z1.

- III. Ostatní ustanovení se v Z1 nemění, pouze se nově vymezuje ÚSES jako překryvná funkce nad plochami s rozdílným způsobem využití nezastavěného území.

Struktura uspořádání krajiny	Podmínky využití území a limity; indexy hlavního výkresu
Nejvýznamnější dominanty obce	Kulturní nemovité památky sídla Svojšice (kostel, areál zámku) a Svojšický rybník Zastavěné území Nová Ves a plochy bydlení v historické zástavbě Svojšic
Zeleň v obci významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů	Z2, DZA, VZ, BZ, DRZ, DZ, ZZ, ZBK
Základní koncepce prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice	UK, UKN
Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody.	Z1, Z5
Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině a ochrana území před vodní erozí	RO, DRZE, Z4, Z6, RV, VV, ZVV
Ochrana zemědělského potenciálu krajiny	Z1, Z3
Lesní plochy	L

D.3 KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

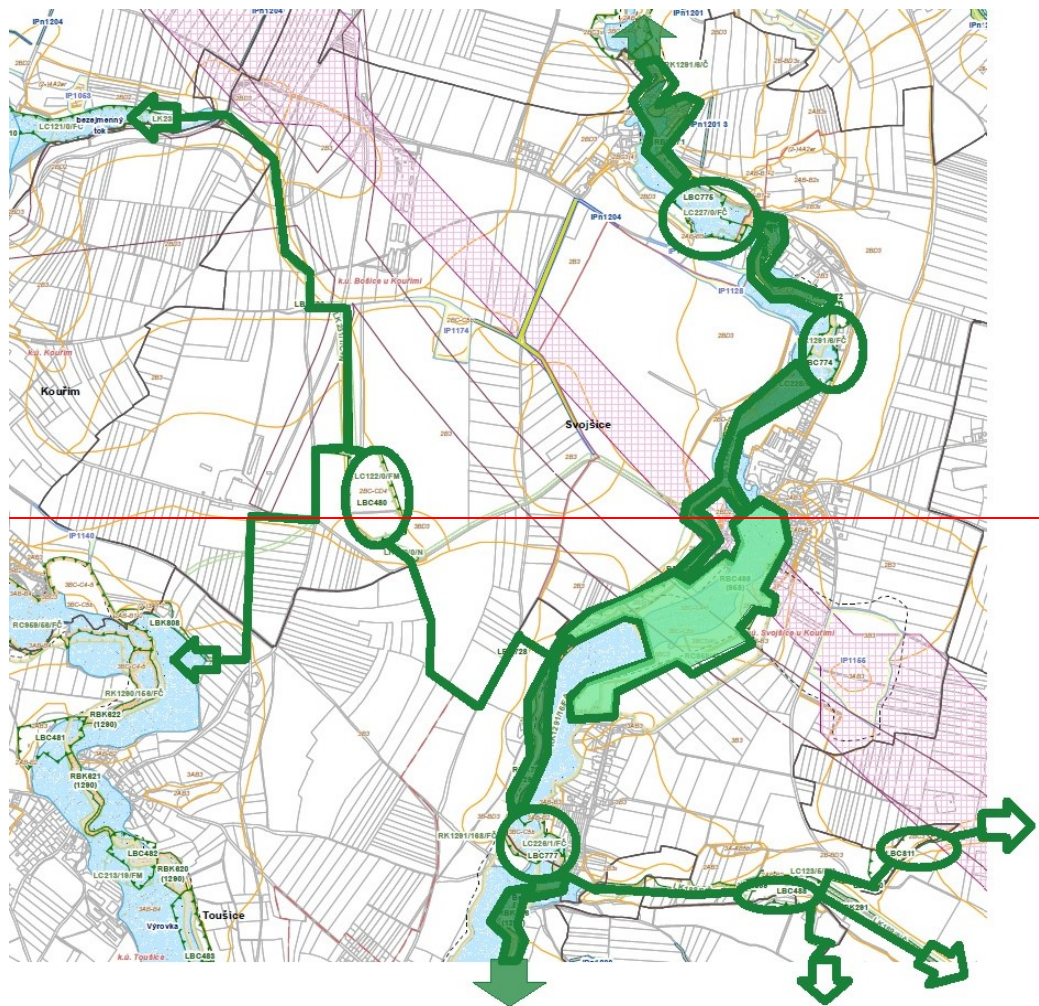
- I. Koncepce se v Z1 nemění
- II. V jihovýchodní části katastrálního území Svojšic - Hoštice je vymezena vodní nádrž na Voděradském potoce. Záměr byl podrobně prověřen projektovou dokumentací pro DUR a DSP v r. 7/2021.

D.4 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- I. Sídla Svojšice a Nová ves s rozvojem bydlení jsou navržena k odkanalizování do společné stávající ČOV. Místní část skladů MV a občanské vybavení býv. Domov mají vlastní ČOV. Ostatní místní a odloučené části jsou navrženy na vyvážení nepropustných jímek.
- II. Vymezený zemědělský areál pro rostlinnou a živočišnou výrobu je vymezen mimo zastavěné území sídel s ochrannou zelení po obvodě plochy.

D.5 KONCEPCE OCHRANY PŘÍRODY

- I. Koncepce aktualizovala systém ÚSES dle Plánu ÚSES. Do systému byl zařazen segment interakčních prvků. Jako nejproblematictější úsek je lokalita rybníka – (záměr) na Voděradském potoce, kde se stýkají 4 větve lokálního ÚSES a u rybníka se nachází lokální biocentrum. Schéma vymezení ÚSES:



Ostatní ustanovení koncepce ochrany přírody se nemění.

D.6 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OCHRANY LESA

Koncepce se nemění.

D.7 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ

Koncepce se v Z1 nemění.

E. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A ETAPIZACE

E.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. Vymezené plochy s rozdílným způsobem jsou rozlišeny dle významu [viz vyhl. OPVÚ, § 3 odst. 2 písm. b)] na:
 - plochy v zastavěném území
 - plochy zastavitelné; tyto plochy jsou územním plánem určeny k zastavění, zástavba v nich dosud není provedena k datu podkladové katastrální mapy 10/2022 a dodaných správních rozhodnutí významných pro ÚPD;

- plochy přestavby; jedná se o plochy, ve kterých má být dosavadní stavba (především pozemní komunikace) významně změněna;
- plochy nezastavěného území, v kterých jsou vymezeny plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů v krajině;

E.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A ETAPIZACE

Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno:

1. hlavní využití,
 2. přípustné využití,
 3. nepřípustné využití
 4. podmínky prostorového uspořádání včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu.
- Dle potřeby je pro určité plochy stanoveno
5. pořadí změn v území - etapizace

E.2.1 Hlavní využití

Jedná se o určující a převažující způsob využití plochy, v souladu s ním lze v ploše umísťovat a povolovat stavby a jiná opatření a vymezovat pozemky pro ně. Hlavnímu využití musí být podřízeno přípustné využití, tzn., že toto přípustné využití je pouze doplňující a nesmí rušit ani nijak omezovat hlavní využití plochy

E.2.2 Přípustné, popř. nepřípustné využití území

- I. Přípustné využití plochy určuje zpravidla výčet jednotlivých konkrétních činností, staveb a opatření, které lze umístit v dané ploše, a které jsou přípustné. Nepřípustné využití, pokud není jmenovitě vyjmenováno, je vše nad rámec přípustného využití.
- II. Nepřípustné využití vylučuje v dané ploše činnosti a s nimi související umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, neslučitelných s hlavním a přípustným využitím plochy (viz též např. § 18 odst. 5 stavebního zákona).

E.2.3 Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

Podmínky prostorového uspořádání v ploše stanovují požadavky např. na utváření zástavby, na uspořádání a zeleně, požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území, které se vztahují jak k hodnotám urbanistickým, tak k hodnotám krajinného místa. S ohledem na charakter plochy a její polohu ve vztahu ke krajině se podmínky prostorového uspořádání stanovují včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu. Jsou stanoveny s ohledem na zachování přírodního charakteru, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Vychází z doložených skutečností, které byly součástí doplňujících průzkumů a rozborů hodnot. Jedná se zejména o stanovení podmínek pro výsadbu doprovodné zeleně (stromů), výšku zástavby nebo % zastavěnosti. Podmínky prostorového uspořádání se vztahují obecně na zástavbu (existující nebo uvažovanou) v dané ploše a jsou reprezentovány zejména těmito podrobnějšími nástroji:

- výšková regulace zástavby,
- charakter a struktura zástavby,
- stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití

E.2.4 Stanovení pořadí změn v území

S ohledem na dosažení žádoucího využití a uspořádání v ploše je stanovováno pořadí změn v území. Jedná se zejména o případy, kdy určité změně v území musí v ploše předcházet např. jiná stavba, úprava uspořádání území nebo jiné opatření, bez kterého není přípustné takto podmíněnou změnu povolit, např. proto, že by zhoršovala podmínky v území, ohrožovala ochranu veřejných zájmů nebo hodnot území. Z důvodu přehlednosti je stanovení pořadí zařazeno ke stanovení podmínek pro využití ploch.

E.2.5 Definice pojmů stanovených v Z1:

- I. Překryvný (též průhledný) koridor územní rezervy - umožňuje vymezit nově zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „pod“ překryv, které bude možné využít pro navrhovaný účel poté, co nabyde účinnosti aktualizace ZÚR (která tento koridor zruší). Po započetí dokončené stavby pro kterou je koridor rezervován, se uplatní podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- II. ÚSES je v ÚP vyznačen překryvným značením nad plochami s rozdílným způsobem využití. Vyjadřuje rozsah území, ve kterém platí podmínky stanovené pro vymezený systém.

E.3 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

E.3.1 Plochy bydlení

B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístěných na nových stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m², včetně části stavebního pozemku v ploše BZ ZAHRADY OBYTNÉ².

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení³ a ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), limitované doplňkové stavby ke stavbě hlavní a činnosti služeb, které vyhovují nárokům na bydlení se soukromými zahradami a které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- III. Plochy veřejné zeleně, veřejná prostranství.
- IV. Bydlení v bytových domech do 2 NP s vlastní parcelou, kterou lze oplotit
- V. Komunikace určené pro místní obsluhu
- VI. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze
- VII. Odstavování vozidel nového objektu pro bydlení a ostatní přípustné činnosti pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších uvažovaných činností

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- II. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- III. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m² vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ ZAHRADY OBYTNÉ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B1 může být maximálně 30%.
- IV. Ve RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.
- V. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístění konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území nebo ochranu zájmu v území.
- VI. V lokalitách zastavěného území není přípustné dělení parcel kromě ploch pro veřejný zájem, pokud dělením vznikají plochy menší než 1000 m² bez přímého napojení na veřejnou komunikaci.

² Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index BZ- ZAHRADY OBYTNÉ

³ viz kpt. Definice pojmů

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. Napojení na veřejnou infrastrukturu v sídle Svojšice (zejména na systém zásobování pitnou vodou z místního vodovodu, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod a na systém zásobování plynem pokud budou systémy realizované)
- II. Realizaci vlastní technické infrastruktury vč. nepropustné jímky na vyvážení splaškových vod v místních částech Bošice, Nová Ves (do doby realizace systému společné kanalizace), Votelež. Podmínkou realizace je napojení na dopravní infrastrukturu místních komunikací nebo účelových veřejných komunikací v navržených příslušných šířkových parametrech.
- III. Napojení na dopravní infrastrukturu systémem obousměrných komunikací

B8 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ V NOVÉ VSI

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umísťovaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 800 m², včetně části stavebního pozemku v ploše BZ ZAHRADY OBYTNÉ⁴.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení⁵ a ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), limitované doplňkové stavby ke stavbě hlavní a činnosti služeb, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- III. Plochy veřejné zeleně, veřejná prostranství.
- IV. Bydlení v bytových domech do 2 NP s vlastní parcelou, kterou lze oplotit
- V. Komunikace určené pro místní obsluhu
- VI. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze
- VII. Odstavování vozidel nového objektu pro bydlení a ostatní přípustné činnosti pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších uvažovaných činností

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- II. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- III. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 800 m² vč. části, který je součástí plochy BZ ZAHRADY OBYTNÉ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B8 může být maximálně 30%.
- IV. Ve RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.
- V. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umísťování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území nebo ochranu zájmu v území.

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

realizaci vlastní technické infrastruktury vč. nepropustné jímky na vyvážení splaškových vod (do doby realizace systému společné obecní kanalizace). Podmínkou realizace je napojení na dopravní

⁴ Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index BZ- ZAHRADY OBYTNÉ

⁵ viz kpt. Definice pojmů

infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací nebo účelových veřejných komunikací v navržených příslušných šířkových parametrech.

E.3.2 Plochy rekreace

RI REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je rodinná rekreace umístovaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 400 m².

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- II. Plochy veřejné zeleně, veřejná prostranství, malé vodní plochy.
- III. Komunikace určené pro místní obsluhu
- IV. Pozemky pro technickou infrastrukturu
- V. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Nové stavby mají nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví..
- II. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- III. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše RI může být maximálně 30%.
- IV. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území nebo ochranu zájmu v území.
- V. V lokalitách zastavěného území není přípustné dělení parcel kromě ploch pro veřejný zájem.

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. realizaci vlastní technické infrastruktury vč. nepropustné jímky na vyvážení splaškových vod do doby realizace systému společné kanalizace.

E.3.3 Plochy občanského vybavení

OV1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je občanské vybavení, které je určené obsluze a potřebám místních obyvatel (školství, zdravotnictví, sociální zařízení, sportovní zařízení, kulturní zařízení), bez bližšího určení druhu jednotlivých zařízení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Trvalé bydlení správce nebo majitele
- II. Přejícné ubytování
- III. Plochy veřejné zeleně
- IV. Dopravní infrastruktura

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel návštěvníků a zaměstnanců dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.

- II. Maximální výška zástavby 3 nadzemní podlaží a podkroví.
- III. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- IV. Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, doložená likvidace bude součástí následného projektu pro umístění stavby

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. napojení na veřejnou infrastrukturu v sídle Svojšice (zejména na systém zásobování pitnou vodou z místního vodovodu, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod a na systém zásobování plynem pokud budou systémy realizované)
- II. napojení na dopravní infrastrukturu systémem obousměrných komunikací v navržených příslušných šířkových parametrech

OV2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je občanské vybavení nadmístního významu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Odstavování a parkování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.
- II. Trvalé bydlení správce nebo majitele, zaměstnanců v max. 3 bytových jednotkách
- III. Plochy veřejné zeleně
- IV. Služby, které nemají negativní vliv na okolní zástavbu

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.
- II. Maximální výška nové zástavby 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s rovnou nebo pultovou střechou.
- III. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.
- IV. Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, doložená likvidace bude součástí následného projektu pro umístění stavby nebo při povolení modernizace nebo změny stávající stavby.

OV5 OBČANSKÉ VYBAVENÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je občanské vybavení nadmístního významu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Odstavování a parkování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.
- II. Trvalé bydlení správce nebo majitele v max. 3 bytových jednotkách
- III. Plochy veřejné zeleně
- IV. Výrobní zemědělská činnost a související služby, které nemají negativní vliv na okolní zástavbu
- V. Dopravní infrastruktura

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.
- II. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.

- III. Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, doložená likvidace bude součástí následného projektu pro umístění stavby nebo při povolení modernizace nebo změny stávající stavby.

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. napojení na veřejnou infrastrukturu v sídle Svojšice (zejména na systém zásobování pitnou vodou z místního vodovodu, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod a na systém zásobování plynem pokud budou systémy realizované)
- II. napojení na dopravní infrastrukturu systémem obousměrných komunikací v navržených příslušných šířkových parametrech

E.3.4 Plochy výroby a skladování

ZV ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je zemědělská výroba a služby s ní spojené.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Zemědělská výroba živočišná, rostlinná a doprovodné služby pro zemědělskou výrobu se stanovením ochranného pásma limitující kapacitu živočišné výroby z důvodu hygieny životního prostředí
- II. Trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců.
- III. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
- IV. Komunikace pro obsluhu zařízení
- V. Veřejná zeleň
- VI. Umístění alternativních zdrojů výroby elektrické energie jako součást střešních konstrukcí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Maximální výška nové zástavby - výška budovy 11 m nad rostlým terénem.
- II. V území je nutné zřídit zatravněné nepevněné plochy s keřovou i stromovou zelení na 30% plochy pozemku, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území.
- III. Součástí následného projektu pro umísťování konkrétních staveb nebo zařízení bude řešení odtoku dešťových vod z plochy a z okolí (např. vazba na odtok dešťových vod do recipientu) vč. obslužné komunikace.

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po realizaci vlastní technické infrastruktury vč. nepropustné jímky na vyvážení splaškových vod.

E.4 ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ

E.4.1 Plochy přírodní

ZI ZELENĚ S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny – interakční prvky. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Území je trvale nezastavitelné.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- III. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- IV. Výstavba účelových cest pro zemědělské obhospodařování
- V. Revitalizace říčních toků
- VI. Nová výstavba vodních ploch
- VII. Oplocení pozemků průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky
- VIII. Les
- IX. Nelesní zeleň, trvalé travní porosty

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

RV PLOCHY PRO REVITALIZACI A RENATURALIZACI VODNÍCH TOKŮ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu vodního režimu a ochranu bioty vodních toků mimo ÚSES. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev údolních niv. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Území je trvale nezastavitelné.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana technického zařízení
- III. Výstavba účelových cest pro zpřístupnění území
- IV. Nová výstavba vodních ploch
- V. Oplocení pozemků průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou technickou infrastrukturu, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

E.4.2 Plochy vodohospodářské

RO PLOCHY PRO OPATŘENÍ KE ZVÝŠENÍ RETENCE DEŠŤOVÝCH VOD

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha s vodohospodářskou funkcí určená k retenci, rozlivu nebo akumulaci dešťových vod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Zrušení investic melioračního charakteru pokud se vyskytují
- II. Plochy ÚSES
- III. Hrazení vodního toku
- IV. Poldr
- V. Dopravná zeleň s funkcí zadržení a zpomalení povrchové vody v krajině

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou technickou infrastrukturu, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

DRZE DOPROVODNÁ ZELEŇ S PROTIEROZNÍ FUNKCÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň doprovázející liniové stavby v krajině, má funkci ochrannou -protierozní a retenční. V krajině plní funkci krajinnotvornou a estetickou a ekologickou.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Pěší cesty, cyklistické komunikace, účelové komunikace
- II. Plochy pro odtok dešťových vod a příležitostné vodoteče - příkopy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Nově zakládané plochy budou osázeny stromovou a keřovou zelení
- II. V ploše nelze ukládat inženýrské sítě do země

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou technickou infrastrukturu, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Z5 ÚDOLNÍ SPOLEČENSTVA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro ekologii, geomorfologii, vodní režim povrchových vod, esteticky hodnotnou část krajiny a pro zemědělství. Cílem je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území mimo stávající zástavbu. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny. Území je trvale nezastavěné

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Dopravná zeleň
- II. Les
- III. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení zejména pro zařízení retenční schopnosti krajiny
- IV. Výstavba účelových a turistických pěších cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě
- V. Sportovní zařízení bez staveb a nepropustných povrchů
- VI. Revitalizace říčních toků
- VII. Trvalé travní porosty zemědělsky využívané

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Umělé zvyšování terénu nebo stavba jiných překážek bránících rozlivu s možností výstavby dočasných zemědělských staveb bez podsklepení, určených pro zemědělskou činnost bez možnosti přívodu inženýrských sítí
- II. V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

E.4.3 Plochy zemědělské

Z1 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA A

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování pro rostlinnou produkci. Změna kultury na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením. V území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, ochranu před vodní erozí, pro ochranu přírody a krajiny.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Doprovodná zeleň
- II. Účelová komunikace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. V souladu s charakterem území se **lze umísťovat** stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- II. Cyklistické stezky a účelové komunikace budou vždy navrženy a realizovány s doprovodnou zelení v min. pásu pozemku 3 m pro výsadbu stromořadí.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. V souladu s charakterem území **se vylučují** stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- II. V souladu s charakterem území **se vylučuje** umělé zvyšování terénu nebo stavba jiných překážek bránících rozlivu, zejména výstavba nových meliorací

Z2 SADY A ZAHRADY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha pro zemědělské obhospodařování pro rostlinnou produkci. Druh pozemku katastru nemovitostí – zahrada, sad bez možnosti změny na ornou půdu. Změna kultury se řídí jiným správním řízením. Plochy slouží pro funkci zemědělskou, jako protierozní opatření a v souladu s charakterem takto využitého území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Přírodní a ekologická funkce
- II. Les
- III. Účelové komunikace
- IV. Trvalý travní porost

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Z3 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA B

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování pro rostlinnou produkci. Změna kultury na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením. V území lze v souladu s jeho charakterem rozhodovat dle určených cílů ÚP v nezastavěném území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Doprovodná zeleň
- II. Účelová komunikace
- III. Využívání prostředků k ochraně a výživě plodin velkovýrobního charakteru

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Z4 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S PROTIEROZNÍM OPATŘENÍM

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování pro rostlinnou produkci s protierozním opatřením, nebo ovocný sad, louka, pastvina (-změna na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením). V území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Dopravná zeleň
- II. Účelová komunikace

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Z6 TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY S PROTIEROZNÍM OPATŘENÍM

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování s protierozním opatřením (ovocný sad, louka, pastvina). V území nelze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví. Lze umísťovat stavby pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Dopravná zeleň
- II. Účelová komunikace
- III. Les

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území nelze veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Území je trvale nezastavitelné.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana technického zařízení
- III. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- IV. Výstavba účelových cest pro zemědělské obhospodařování
- V. Revitalizace říčních toků
- VI. Nová výstavba vodních ploch
- VII. Oplocení pozemků průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky
- VIII. Nová dopravní infrastruktura musí být vedena napříč potokem, průchod vodního toku je třeba řešit mostem, nikoli zatrubněním

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území nelze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a zemědělskou činnost.

F. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

F.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

F.1.1 Veřejně prospěšné stavby – plochy pro dopravní infrastrukturu v Z1

označení	Popis
VPS 9	Místní a účelová komunikace pro obsluhu nové rozvojové plochy; posun komunikace jižně na p.č. 634 k. ú. Svojšice
VPS 11	Místní komunikace pro obsluhu rozvojových ploch
VPS 12	Účelová komunikace pro přístup k soukromým zahradám
VPS 13	Účelová komunikace pro přístup na hráz veřejně prospěšného opatření „VPO rybník“. Plocha podrobněji prověřená projektovou dokumentací k DÚR a SP, viz seznam podkladů.

F.1.2 Veřejně prospěšná opatření v Z1

Ozn.	Popis
VPO	Plocha pro VPO sloužící ke snižování ohrožení území povodněmi (vznikající i mimo řešené území v povodí) a pro zvýšení retenční schopnosti území, plocha pro VPO náležející do nefunkčních nebo částečně nefunkčních ÚSES: VPO regionální biokoridor ÚSES - Plochy regionálního biokoridoru ÚSES. Plochy jsou podrobněji prověřené schváleným Plánem ÚSES ORP Kolín z r. 2022. RBK 771, 772, 773, 736 – částečně funkční přirozeně upravené plochy, místy nefunkční polokulturní společenstva a pole. VPO regionální biocentrum - Plocha regionálního biocentra ÚSES. Plochy jsou podrobněji prověřené schváleným Plánem ÚSES ORP Kolín z r. 2022 RBC 498 (958)-Svojšická bažantnice, okraje biocentra částečně nefunkční vč. zemědělských kultur. VPO lokální biokoridory vč. interakčních prvků⁶ - Plochy lokálního biokoridoru ÚSES vč. interakčních prvků. Plochy jsou podrobněji prověřené schváleným Plánem ÚSES ORP Kolín z r. 2022. LBK: 810, 488, 809-částečně nefunkční úzké aluvium drobného kanalizovaného toku Voděradského potoka s polokulturními extenzivními vlhkými loukami, úpatí přilehlých svahů zářezu s okraji pozemků svěžích luk, lad a ovocných sadů. Západně LBK 526, 808, 728 zcela nefunkční; jedná se o zakládání luk v lokalitách prvků ÚSES na orné půdě s doplněním rozptýlenou dřevinou zelení. IPn: 1201 3, 1204 – nefunkční; jedná se o výsadbu skupin nebo liniových prvků přirozené křovinné a stromové zeleně s dřevinami dle příslušných vymezených STG na orné půdě VPO lokální biocentra - Plochy lokálních biocenter ÚSES. Plochy jsou podrobněji prověřené schváleným Plánem ÚSES ORP Kolín z r. 2022. LBC 811, 777, 774, 775, 480; jedná se o již částečně funkční plochy které budou založeny zejména jako lesní skupiny

⁶ některá lokalizovatelná polyfunkční krajinářská opatření: revitalizace toků, mokřady, protierozní prvky (vodní i větrná eroze), retenční prvky, aleje, sady, zatravnění infiltračních zón a neúrodných půd

Ozn.	Popis
	VPO rybník - plocha pro vodní nádrž podrobněji prověřená projektovou dokumentací k DÚR a SP- viz kpt. Podklady odůvodnění. Bezprostřední okolí je vymezeno jako lokální biocentrum, do kterého se sbíhají 4 větve lokálních biokoridorů. Stavba vodní nádrže bude zařazením do ÚSES přizpůsobena přírodní funkci.

F.2 PLOCHY ASANACÍ

Plochy asanací se v Z1 nemění

G. ÚZEMNÍ REZERVY

KORIDOR VYSOKORYCHLOSTNÍ TRATĚ PRAHA-BRNO, ÚSEK POŘÍČANY – HRANICE KRAJE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha pro vysokorychlostní trať

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Zemědělské využití
- II. Zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby
- III. Doprovodná zeleň
- IV. Silnice a mimoúrovňové křižovatky silnice a VRT
- V. Účelové komunikace a mimoúrovňové křížení s VRT
- VI. Protihlukové opatření
- VII. Vodní toky
- VIII. Revitalizace vodních toků
- IX. Les
- X. Plochy s dominantní přírodní funkcí, IP a ÚSES

KORIDOR PŘELOŽKY SILNICE KŘÍŽUJÍCÍ VRT

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha pro mimoúrovňové křížení silnice

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Zemědělské využití
- II. Zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby
- III. Doprovodná zeleň
- IV. Účelové komunikace
- V. Protihlukové opatření
- VI. Vedení samostatných bezpečných cyklistických pásů

ÚZEMNÍ REZERVA KORIDORU PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU VRT PŘEVZATÁ ZE ZUR SK

(do doby než budou aktualizovány ZUR SK) je v Z1 vymezena jako překryvný koridor „Koridor pro železniční dopravu VRT ZÚR SK“. Překryvný (též průhledný) koridor územní rezervy - umožňuje vymezit nově zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „pod“ překryv, které bude možné využít pro navrhovaný účel poté, co nabyde účinnosti aktualizace ZÚR (která tento koridor zruší). Po započetí dokončené stavby pro kterou je koridor rezervován, se uplatní podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.

H. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

I. Z1 ÚP text výrok obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části

II. Grafická část obsahuje 5 výkresů:

výkres č. 1 Výkres základního členění území	1:5 000
výkres č. 2 Hlavní výkres	1:5 000
výkres č. 3 Koncepce veřejné infrastruktury	1:5 000
výkres č. 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
výkres č. 5 Výkres koncepce uspořádání krajiny	1:5 000