



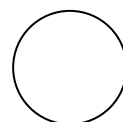
# **CHARVATCE**

## **ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

DOKUMENTACE VYDANÁ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

### **ODŮVODNĚNÍ – SROVNÁVACÍ TEXT**

© KA \* KA



# **CHARVATCE**

## **ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

DOKUMENTACE VYDANÁ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

### **ODŮVODNĚNÍ – SROVNÁVACÍ TEXT**

**Ing. František Kačírek**  
hlavní projektant

srpen 2022

**Ing. František Kačírek**  
odpovědný projektant

# Obsah

<b>A.</b>	<b>Vymezení zastavěného území .....</b>	<b>1</b>
<b>B.</b>	<b>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....</b>	<b>1</b>
	B.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce .....	1
	B.2. Hlavní cíle rozvoje .....	2
	B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot .....	2
<b>C.</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....</b>	<b>3</b>
	C.1. Urbanistická koncepce – členění území na zastavitelné plochy a plochy s rozdílným způsobem využití .....	4
	C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	5
	C.3. Koncepce občanského vybavení .....	7
	C.4. Koncepce systému sídelní zeleně .....	7
<b>D.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění .....</b>	<b>7</b>
	D.1. Koncepce technického vybavení .....	7
	D.2. Koncepce dopravy .....	9
	D.3. Koncepce nakládání s odpady .....	11
	D.4. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany .....	11
<b>E.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod. ....</b>	<b>11</b>
	E.1. Koncepce uspořádání krajiny .....	11
	E.2. Koncepce územního systému ekologické stability .....	12
	E.3. Protierozní opatření .....	13
	E.4. Ochrana území před povodněmi .....	13
	E.5. Rekreace .....	13
	E.6. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění .....	13
<b>F.</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....</b>	<b>13</b>
	F.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím .....	13
	F.2. Stanovení omezujících podmínek pro využití zastavitelných ploch a stavebních objektů .....	30
<b>G.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....</b>	<b>32</b>
	G.1. Pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby .....	32
<b>H.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....</b>	<b>33</b>
<b>I.</b>	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....</b>	<b>33</b>
<b>J.</b>	<b>Výklad pojmů .....</b>	<b>33</b>

Texty doplněné změnou územního plánu jsou vyznačeny modrým podtrženým písmem.

~~Texty vypouštěné změnou územního plánu jsou vyznačeny červeným přeškrtnutým písmem.~~

## ÚVOD – VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

~~Řešené území je vymezeno správním územím obce Charvatce, které je tvořeno hranicí katastrálního území č. 650641 – Charvatce u Jabkenic. Z hlediska státní správy je obec začleněna do Středočeského kraje. Řešené území navazuje na katastrální území Jabkenice, Kosořice, Rejšice a Chudíř, která spadají do Středočeského kraje. Zastavěné části řešeného území tvoří vlastní obec Charvatce, oboustranně rozprostřená na silniční komunikaci 2.tř.č.275. Dále lokalita U Pily, která je rovněž rozložena po obou stranách výše zmíněné silniční komunikace a navazuje na zastavěné území Jabkenic. Poslední významnou částí zastavěného území je lokalita Na Květníku, navazující na zastavěné území Jabkenic a vyplňující prostor mezi silniční komunikací 2.tř.č.275 a lesem.~~

~~Katastrální území obce má nepravidelný oválný tvar s řadou hrotitých výběžků. Zastavěné území se nachází především v centru katastru a při jeho východní hranici.~~

~~Územní plán je řešen v hranicích katastru obce.~~

~~Rozloha katastrálního území Charvatce u Jabkenic je 354,0 ha.~~

### A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- [1.] Zastavěné území obce Charvatce bylo ~~vymezeno k 15. 3. 2018~~[aktualizováno nad katastrální mapou aktuální k 16. 2. 2021.](#)

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

#### B.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- [1.] Koncepce navrženého řešení územního plánu Charvatce vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení zejména městu Mladá Boleslav a částečně městu Dobruška. Ostatní sousední obce, s výjimkou Jabkenic, koncepci navrženého řešení územního plánu neovlivňují. Obec Jabkenice lze v souvislosti s řešením koncepce územního plánu Charvatce považovat za přímo provázanou a to nejen v oblasti některých sítí technické infrastruktury, ale především v návaznosti na krajinné uspořádání, jeho rekreační atraktivitu apod. Koncepce rozvoje obce je ovlivněna charakterem krajinného prostředí (intenzivně zemědělsky obhospodařované území), ochranou jeho hodnot (zemědělská výroba), a především politickou vůlí obecního zastupitelstva zajistit obci všechny dostupné podmínky pro její další udržitelný rozvoj.
- [2.] Řešené území se nachází 20 km od města Mladá Boleslav, které díky svému dynamickému rozvoji, zejména v průmyslu, významně ovlivňuje vývoj sousedních sídel. Dalším, podstatně méně významným, centrem pracovních příležitostí je pomaleji se rozvíjející město Dobruška. Obě sídla jsou dominantní pro pracovní příležitosti v sekundární a terciální sféře, kde dojížděková vzdálenost není rozhodujícím limitem. Uvedená situace ovlivňuje malá sídla zejména v poptávce po dostupných pozemcích pro výstavbu rodinných domů. Se vzrůstající vzdáleností od center pracovních příležitostí klesá význam komplexnosti sítí technické infrastruktury ve prospěch nižších cen za stavební pozemky a kvalitnější obytné prostředí. Celý tento proces vede k decentralizaci bydlení, kde rozhodujícím faktorem je kvalita přírodního prostředí a finanční dostupnost individuálního bydlení. Vlastní obec neoplyvá kvalitním obytným

prostředím, ale přitom velmi kvalitní životní prostředí přímo navazuje na hranice katastru obce. Pro další udržitelný rozvoj obce bude rozhodující vybavení sídla sítěmi technické infrastruktury.

- [3.] V souvislosti s předpokládaným rozvojem obce Charvatce je v územním plánu věnována pozornost i zkvalitnění obytného prostředí, jako jednoho z hlavních faktorů rozvoje individuálního bydlení.
- [4.] Pozemky zahrnuté do zastavitelných ploch nelze samostatně dělit či slučovat, pokud není zpracován návrh parcelace celé zastavitelné plochy v souladu územním plánem.
- [5.] Návrh obsahuje i řešení problematiky cyklistické turistiky. Vzhledem k terénnímu reliéfu a vzdálenostem mezi jednotlivými lokalitami a k centřům pracovních příležitostí, nejsou trasy vhodné jako alternativní způsob dopravy do zaměstnání a cest za vzděláním.

~~V současné době v řešeném území došlo ke stabilizaci zemědělské prvovýroby. Zemědělská prvovýroba již nadále nebude zdrojem růstu pracovních příležitostí. S rozšiřováním živočišné zemědělské výroby na katastru obce Charvatce se již neuvažuje. Volné plochy v rámci zemědělského areálu budou využity především pro zpracování zemědělské produkce. S průmyslovou výrobou se na území obce neuvažuje.~~

## **B.2. Hlavní cíle rozvoje**

- [1.] Obec Charvatce plní funkci nestřediskového sídla trvalého významu. Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji bydlení, dále ve využití části zastavitelných ploch pro částečné uplatnění pobytové rekreace a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch.
- [2.] Rozvoj bydlení ve vlastní obci Charvatce je v územním plánu orientován do zastavěného území i mimo něj. Rozhodující bude výstavba individuálních objektů bydlení venkovského typu. ~~Současně s tím jsou vytipovány plochy pro umístění občanského vybavení a denní rekreaci (sportovní volně přístupné plochy).~~
- [3.] Oblast služeb je nutno orientovat na uspokojování potřeb trvale bydlících obyvatel. Oblast výroby, s výjimkou využití ploch v rámci zemědělského areálu, není rozvíjena.
- [4.] Chatová individuální rekreace není dále rozvíjena. Lokalita chatové zástavby Na Květníku je ponechána beze změn.
- [5.] V případě skutečného využití všech zastavitelných ploch pro bydlení vznikne potřeba uspokojit trvale bydlící občany v oblasti služeb a školství. ~~Nově navrhovaná plocha pro občanskou vybavenost, která je zařazena do veřejně prospěšných staveb je určena pro případnou výstavbu zařízení předškolní výchovy. Ta bude uspokojena v rámci vymezených ploch občanského vybavení a v rámci přípustného využití na těchto zastavitelných plochách.~~

## **B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot**

- [1.] Hlavním cílem ochrany hodnot území je částečné zlepšení životního prostředí. Dnes území obce představuje agroindustriální krajinu s výraznými civilizačními zásahy. I když lze konstatovat, že se jedná o území se střední ekologickou stabilitou, rozsáhlé zemědělské plochy orných půd a absence lesních ploch jsou rizikové faktory. Dojde-li k využití zastavitelných ploch bydlení venkovského typu a smíšených obytných

venkovských ploch, dojde paradoxně i ke zvýšení ekologické stability krajiny, neboť dojde ke zvýšení podílu trvalého zatravnění a zvýšení podílu vysokorostoucí zeleně v rámci zahrad rodinných domů.

- [2.] V rámci územního plánu se počítá i s rozvojem ploch sídelní zeleně, ~~ochranné a izolační zeleně~~ a zvýšení podílu zatravněných ploch (louky).
- [3.] Jako architektonické a urbanistické hodnoty budou chráněny charakteristické prvky místní venkovské zástavby tvořené zejména následujícími prvky:
- převážně pravoúhlý půdorys staveb;
  - soliterní charakter hlavních staveb – rodinné domy jsou umisťovány individuálně, neuplatňuje se řadová výstavba (ani její krajní varianta – dvojdomy);
  - sedlové, polovalbové či valbové střechy hlavních staveb s jednotnou výškou hřebene;
  - oplocení pozemku směrem k přilehlému veřejnému prostranství provedené průhledným či poloprůhledným plotem, nikoliv ohradní zdí;
  - uliční prostor lemovaný především hlavními stavbami, tj. hlavní stavby umístěné v části zastavěného stavebního pozemku, která sousedí s veřejným prostranstvím, jehož součástí je komunikace zpřístupňující tento pozemek – u pozemků s tímto veřejným prostranstvím nesousedících v dostatečné šíři (sousedí např. pouze v rozsahu příjezdové cesty) se tento prvek neuplatňuje.

#### **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

- [1.] Urbanistická koncepce ~~návrhu~~ územního plánu vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení a sousedním rekreačním lokalitám. Rozhodujícím faktorem urbanistické koncepce je charakter krajinného prostředí (agroindustriální krajina).
- [2.] Řešeným územím prochází silniční komunikace II. tř. č. 275 (Luštěnice-Mčely), která prochází katastrem obce od západu a na území Jabkenic mění směr na jih. Na tuto komunikaci je přímo navázána zástavba obce Charvatce, lokalita U Pily (navazuje na zastavěné území Jabkenic) a lokalita Na Květníku (opět navazuje na zastavěné území Jabkenic). Západní okraj obce Charvatce vymezuje silniční komunikace III. tř. č. 27510, na jižním okraji pak tvoří osu, kolem které je navržen rozvoj této části území. Většina ostatních zastavitelných ploch je přímo i nepřímo vázána na silniční komunikaci II. tř. č. 275.
- [3.] Stávající dopravní řešení vytváří kostru urbanistické kompozice celého řešeného území. Na ní je navázána stávající zástavba, ~~přestavbová plocha PP01~~ i ~~nově~~ navrhované zastavitelné plochy ~~PZ01 až PZ18~~ PZ02, PZ07, PZ08, PZ09, PZ11, PZ13, PZ15, PZ16 a PZ18.
- [4.] Na celém řešeném území obce Charvatce lze realizovat objekty pouze se šikmými střechami. V odůvodněných případech, po přezkoumání a zdokladování konkrétního záměru investora, lze připustit i ploché zastřešení.
- [5.] Podél vodního toku Jabkenického potoka nebudou umisťovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 6 m od břehové hrany vodního toku.

- [6.] Podél hlavního odvodňovacích zařízení nebudou umístovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 3 m od osy zatrubnění.

### **C.1. Urbanistická koncepce – členění území na zastavitelné plochy a plochy s rozdílným způsobem využití**

- [1.] Členění území na zastavitelné plochy a přestavbové plochy je vyznačeno ve výkresové části dokumentace, konkrétně na výkrese č. 01 - výkres základního členění území. Na hlavním výkresu č. 02 jsou vedle vyznačení zastavitelných ploch a přestavbové plochy podrobně zakresleny všechny plochy s rozdílným způsobem využití. Textově jsou tyto plochy upřesněny v textové části, kapitole F. - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

~~Plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, plochy přestavby, další urbanistické limity a informace jsou vymezeny pro jednotlivé pozemky nebo jejich části na úrovni podkladu map evidence nemovitostí.~~

- [2.] Centrální část řešeného území, zahrnující sídlo Charvatce a lokality U Pily a Na Květníku, jsou vyhrazeny rozvoji zástavby. Území mezi nimi je ponecháno zemědělské výrobě (orné půdy). Severovýchodní část území je ponechána beze změn, protože plní přírodní funkci území. Tudy jsou vedeny koridory ÚSES

~~[3.] V řešeném území jsou navrženy dvě plochy přestavby PP01 a PP02.~~

#### **C.1.1. Urbanistická koncepce obce Charvatce**

- [1.] Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh je vedení procházejících silničních komunikací. Na ně jsou nepřímo napojeny největší zastavitelné plochy PZ01, ~~PZ03, PZ05, PZ10~~ a PZ13.
- [2.] Kolem výše zmíněných komunikací je soustředěna stávající zástavba a navržené drobné zastavitelné plochy určené převážně k zástavbě venkovského charakteru. Další plochy, určené pro bydlení, využívají volné prostory mezi stávající zástavbou.
- [3.] V centru obce Charvatce je soustředěna občanská vybavenost představovaná obecním úřadem, obecním domem, hasičskou zbrojnicí, prodejnou potravin a menší sportovní plochou. ~~Přestavbová plocha PP02 je určena pro občanskou vybavenost. Nově navrhované plochy pro občanskou vybavenost soustředěné na jižním okraji obce jsou určeny pro maloobchod a neorganizované sportovní vyžití.~~

~~V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách.~~

#### **C.1.2. Urbanistická koncepce lokality U Pily**

- [1.] Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh je vedení procházející silniční komunikace. Na ni je přímo napojena největší zastavitelná plocha PZ07. Ta je navržena jako plocha smíšená obytná – venkovská SV. V jejím rámci je nutné sladit zájmy rozvoje stávajícího rekreačního ranče s potřebou rozšířit ubytovací kapacity a s možností rozvoje bydlení. Ostatní zastavitelné plochy pouze doplňují stávající zástavbu.



~~V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách.~~

### C.1.3. Urbanistická koncepce lokality Na Květníku

- [1.] Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh je opět vedení procházející silniční komunikace. Na ni jsou nepřímo napojeny největší zastavitelné plochy PZ15, PZ16 a PZ18. Plocha PZ15 je navržena jako plocha bydlení – venkovské v rodinných domech BV. Plochy PZ16 a PZ18 jsou navrženy jako plochy smíšené obytné – venkovské SV. Ostatní zastavitelné plochy pouze doplňují stávající zástavbu.

~~V lokalitě Na Květníku se nachází plocha přestavby PP01, kterou je území bývalého rekreačního tábora. Tato plocha je navržena jako plocha smíšená obytná – venkovská SV.~~

- [2.] Individuální chatová rekreace zůstává nezměněna.

~~V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách.~~

### C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- [1.] Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby je patrný z výkresové dokumentace (viz č.v. 01). Charakteristiky ploch (pozemků) jsou dány jejich zařazením do ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou definovány v kapitole F a vymezeny na hlavním výkrese (viz. č.v. 02).

- [2.] Zastavitelné plochy PZ02, PZ04, PZ08 a PZ14 se nacházejí v zastavěném území.

~~Přestavbová plocha PP01 a zastavitelné plochy PZ05 a PZ08 se nacházejí částečně v zastavěném území a částečně mimo zastavěné území.~~

- [3.] Zastavitelné plochy PZ01, ~~PZ03~~, PZ06, PZ07, PZ09, ~~PZ10~~, PZ11, PZ12, PZ13, PZ15, PZ16, PZ17 a PZ18 se nacházejí v celém rozsahu mimo zastavěné území.

~~Zastavitelná plocha PZ12 se zcela nachází v ochranném pásmu lesa.~~

~~Přestavbová plocha PP02 se nachází v zastavěném území.~~

### ~~Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území~~ Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby

Označení plochy	Funkce plochy	Podíl v ha	Celkem v ha
PP01	<del>plochy smíšené obytné, venkovské – SV</del>	0,945	0,945
PP02	<del>plochy občanského zařízení, veřejná infrastruktura – OV</del>	0,222	0,222
PZ01	<del>již realizována</del>		
PZ02	bydlení v rod. domech, venkovské – BV <del>z části realizována</del>	0,922 <u>0,6460</u>	0,922 <u>0,6660</u>
PZ03	<del>bydlení v rod. domech, venkovské – BV</del>	1,111	1,292
	<del>místní komunikace IV.tř. funk. D1 – DS1D</del>	0,181	
PZ04	<del>již realizována</del>		
PZ05	bydlení v rod. domech, venkovské – BV	2,589	2,928
	<del>místní komunikace III.tř. funk. D1 – DS3C</del>	0,339	

Označení plochy	Funkce plochy	Podíl v ha	Celkem v ha
PZ06	již realizována		
PZ07	bydlení v rod. domech, venkovské - BV	0,1210,1105	6,765
	plochy smíšené obytné, venkovské - SV1	6,6096,2708	6,648
	místní komunikace IV.tř. funk. D1—DS1D zeleň ochranná a izolační – ZO	0,0350,2540	
PZ08	plochy smíšené obytné, venkovské – SV	0,5610,5660	0,561 0,5660
PZ09	bydlení v rod. domech, venkovské - BV	0,3690,363	0,369
	zeleň ochranná a izolační – ZO	0,105	0,469
PZ10	bydlení v rod. domech, venkovské – BV	3,085	3,504
	plochy občanského zařízení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS	0,201	
	plochy občanského zařízení, komerční zařízení malá a střední – OM	0,208	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1—DS1D	0,010	
PZ11	bydlení v rod. domech, venkovské – BV z části realizována	0,4100,253	0,410 0,253
PZ12	bydlení v rod. domech, venkovské – BV	0,117	0,117
PZ13	bydlení v rod. domech, venkovské – BV	1,5271,484	1,874
	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PPmístní komunikace IV.tř. funk. D1—DS1D	0,3470,343	2,110
	zeleň soukromá a vyhrazená - ZS	0,283	
PZ14	již realizována		
PZ15	bydlení v rod. domech, venkovské – BV	0,64135	0,745
	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PPmístní komunikace IV.tř. funk. D1—DS1D	0,1129	1,065
	zeleň ochranná a izolační – ZO	0,043	
	zeleň soukromá a vyhrazená – ZS	0,270	
PZ16	plochy smíšené obytné, venkovské – SV	7,0206,732	7,023
	plochy občanského zařízení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS	0,2000,195	7,850
	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PPmístní komunikace IV.tř. funk. D1—DS1D	0,0940,096	
	zeleň ochranná a izolační – ZO	0,536	
PZ17	již realizována		
PZ18	plochy smíšené obytné, venkovské – SV	2,8322,655	2,832 2,655

### C.3.— Celková bilance ploch

Údaje v hektarech

Název sídla	Plochy určené k zástavbě	Dopravní plochy	Veřejné prospěšné stavby	Technická infrastruktura
Charvatce	29,679	1,116	0,222	0,000

#### **C.4.C.3. Koncepce občanského vybavení**

- [1.] V obci Charvatce se nachází objekt obecního úřadu a objekt obecního domu s prodejnou potravin a hospodou a hasičská zbrojnice. V rámci těchto objektů může být realizována další občanská vybavenost, včetně komerční občanské vybavenosti v souladu s podmínkami využití.
- [2.] ~~S rozšiřováním občanského vybavení pro potřeby trvale bydlících obyvatel se uvažuje v rámci samostatných ploch v zastavitelných plochách PZ10 a PZ16. Jedna plocha je určena pro „plochu občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM“ (PZ10) a druhá pro „plochu občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS“ (PZ10). Další „plocha občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS“ je navržena v lokalitě Na Květníku v rámci plochy PZ16. Občanské vybavení bude zejména na zastavitelných plochách realizováno v rámci přípustného využití dané plochy. Samostatná plocha pro občanské vybavení se vymezuje v rámci zastavitelné plochy ZP16 pro tělovýchovu a sport (OS).~~

#### **C.5.C.4. Koncepce systému sídelní zeleně**

- [1.] Koncepce systému sídelní zeleně je založena na potřebě doplnit stávající zástavbu i nově navrhované zastavitelné plochy o „plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích – ZV“ využitelné k pobytu osob. Tyto plochy jsou navrhovány jako doplnění ploch „bydlení v rodinných domech, venkovské – BV“ a „ploch smíšených obytných, venkovských – SV“. Na vybraných místech jsou dále v návaznosti na plochy určené k zastavění a podél komunikací navrženy „plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační – ZO“. Koncepce systému sídelní zeleně, respektive její minimální rozsah, je založen na charakteru venkovského prostředí, kde zeleň veřejných prostranství je minimálně využívána a hlavní prvky sídelní zeleně tvoří zahrady rodinných domů. Pro posílení významu funkce sídelní zeleně jsou zachovány, a i nově navrženy „plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená – ZS“.

### **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

#### **D.1. Koncepce technického vybavení**

- [1.] Koncepce technické infrastruktury respektuje stávající vedení sítí technické infrastruktury. V obci jsou stávající stavby zásobovány elektrickou energií a plynem. Zajištěno je zásobování obce pitnou vodou z veřejného vodovodu a dále odvod splaškových vod s následnou likvidací v ČOV Jabkenice.
- [2.] V celém řešeném území se počítá s nárůstem potřeby elektrické energie, pitné vody a plynu. Rostoucí energetické potřeby budou závislé především na rostoucím počtu trvale bydlících obyvatel.
- [3.] Součástí dalších stupňů projektové dokumentace jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby bude koordinace technického vybavení území.

##### **D.1.2. Rozvody elektrické energie VN**

- [1.] Koncepce zásobování elektrickou energií je založena na zásobování odbočkami z tranzitního vedení 22kV, zakončenými trafostanicemi VN/NN. Tato koncepce bude

rozvíjena i do budoucna. Jižní okraj lokality Na Květníku je v současnosti zásobován přivaděčem NN z obce Chudíř. Do budoucna bude provedeno přepojení na navrhovanou trafostanici z PZ16.

- [2.] Stávající přenosové možnosti a kapacita trafostanic umožní pouze částečné využití navrhovaných zastavitelných ploch ~~a plné využití přestavbových ploch PP01 a PP02~~. Pro novou soustředěnou výstavbu, zejména pro ~~zastavitelné plochy PZ03, PZ10 a dále pro zastavitelnou plochu~~ PZ18, je třeba doplnit stávající rozvodnou síť elektrické energie VN o ~~nová vedení ukončená ve vyznačených místech trafostanicemi~~ nové vedení ukončené ve vyznačeném místě trafostanicí VN/NN. Pro ~~zastavitelné plochy PZ05 a zastavitelnou plochu~~ PZ16 je zapotřebí v rámci návrhu parcelace též navrhnout i pokračování vedení el. energie VN a její ukončení ~~trafostanicemi~~ trafostanicí VN/NN.
- [3.] Zakreslení sítí elektrických rozvodů VN je ve výkresu č. 03.
- [4.] ~~Gelkově jsou navrženy cca čtyři nové trafostanice, z nichž pro dvě je územním plánem určeno jejich umístění. Umístění minimálně dalších dvou trafostanic bude upřesněno při návrhu parcelace pozemků zastavitelných ploch PZ05 a PZ16.~~ V rámci zastavitelných ploch s výměrou nad 1 ha, kde není jednoznačně vymezeno umístění nových trafostanic a přírodních napájecích vedení VN, a kde z řešení vyplýne požadavek na zřízení trafostanice, se požaduje při jejich konkrétním řešení počítat s plochami pro jejich umístění.
- [5.] Umístění nových trafostanic VN/NN se požaduje navrhovat včetně tras vedení VN ~~a NN~~ a co nejblíže k předpokládanému centru odběru.

#### **D.1.3. Kanalizace dešťová**

- [1.] I když se předpokládá, že výstavba zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude řešena s minimem nepropustných povrchů, je nutné vzhledem k terénním podmínkám a předpokládané hustotě řešit odvod dešťových vod samostatně.
- [2.] Likvidace dešťových vod v obci Charvatce a v lokalitě U Pily je řešena zatrubněným odvodem ze zastavěné části obce.
- [3.] Uvedená kanalizace plní svůj účel. V návrhu odvodu srážkových vod z území koncepce počítá s jejím využitím.
- [4.] Srážkové vody z jednotlivých staveb nebudou sváděny do dešťové kanalizace. Ta je určena především pro odvod srážkových vod z komunikací a veřejných prostorů a pouze ve výjimečných případech lze na ni napojit stavby realizované před rokem 2007. Likvidace srážkových vod, u staveb nespádajících do komunikací a mající dostatečnou plochu, bude řešena vždy vsakem srážkových vod na pozemku stavebníka.
- [5.] Srážkové vody budou přednostně vsakovány na pozemku. Pokud nelze srážkové vody na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologa) vsakovat, je možné jejich zadržování a regulované odvádění do vod povrchových nebo do kanalizace.
- [6.] Zakreslení dešťové kanalizace je ve výkresu č. 03.

#### **D.1.4. Kanalizace splašková**

- [1.] Likvidace splaškových vod bude prováděna splaškovou kanalizací. Kanalizační síť převádí odpadní vody na čistírnu odpadních vod v Jabkenicích.

- [2.] Kanalizace je provedena jako tlaková s čerpacími jámkami u každé napojené nemovitosti.
- [3.] Veškeré výtlaky v zastavěném území budou vedeny v komunikacích nebo v zeleném pásu. Mimo zastavěné území jsou výtlaky vedeny podél komunikací.
- [4.] Všechny zastavitelné plochy jsou napojitelné na stávající tlakovou splaškovou kanalizaci. Do doby rekonstrukce a intenzifikace ČOV Jabkenice může být připojení nových nemovitostí na splaškovou kanalizaci omezeno nebo zcela zakázáno.

#### **D.1.5. Zásobování pitnou vodou**

- [1.] Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Luštěnice. Veškerá nová zástavba bude pro zásobování pitnou vodou napojena na stávající vodovod.

#### **D.1.6. Zásobování plynem**

- [1.] Území obce je plynofikováno. Kapacitně rozvody plynu umožňují další rozvoj obytné zástavby. Zastavitelné plochy budou plynofikovány. Technologické objekty se na území obce nevyskytují.

#### **D.1.7. Sdělovací sítě a zařízení**

- [1.] Stávající sdělovací sítě a zařízení budou zachovány. Úprava stávajících sítí a zařízení a případná realizace nových sítí je přípustná v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

### **D.2. Koncepce dopravy**

#### **D.2.1. Železniční doprava**

Železniční doprava se v řešeném území neprojevuje.

#### **D.2.2. Silniční doprava**

- [1.] Řešeným územím prochází silniční komunikace II. tř. č.275 (Luštěnice – Mcely) a silniční komunikace III. tř. č. 27510 (Voděradý – Chudíř). Směrové vedení stávajících silničních komunikací, je s ohledem na charakter zástavby, považováno za fixní. Na průtahy silničních komunikací zastavěným územím jsou napojeny místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území. Cílem byla snaha minimalizovat výjezdy z jednotlivých pozemků přímo na průtahy silničních komunikací.

~~Charakteristiky silničních komunikací a místních komunikací jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace, kde jsou uvedeny funkční třídy i kategorie jednotlivých komunikací a zakreslena odpovídající ochranná pásma.~~

- [2.] S územním rozvojem obce se nepředpokládá zaznamenané zvýšení nároků na stávající silniční síť.
- [3.] Mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nebude navrhováno podélné uložení vedení v tělesech silnic.

### D.2.3. Místní a ~~cyklistické~~ účelové komunikace

- [1.] Místní komunikace budou vedeny v kategorii odpovídající účelu komunikace převážně v rámci ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Zřizovány mohou být dále v rámci přípustného využití některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch pro obydlí, ploch zemědělských, ale i dalších.
- [2.] Rušení stávajících místních a účelových komunikací se nepřipouští. Připouští se úprava vedení jejich trasy, přičemž ovšem musí zůstat zachován účel, který komunikace naplňuje. Nové komunikace budou zřizovány tak, aby svými parametry odpovídaly účelu, pro nějž jsou zřizovány, přičemž by nové cesty měly obsloužit maximální množství nemovitostí, které dosud nejsou zpřístupněny nebo je přístup na ně komplikovaný.
- [3.] Při parcelaci ploch pro výstavbu musí být zajištěn dostatečný prostor pro umístění vyhovující komunikace, včetně zajištění pohybu chodců a vsaku většiny dešťových vod, pokud to hydrogeologické poměry umožní. Komunikace musí splňovat veškeré požadavky příslušných zvláštních právních předpisů.

~~Místní komunikace v zastavěném území jsou navrženy ve funkční třídě D1 – zklidněné komunikace obytné zóny. Jako příjezdové komunikace k některým objektům jsou využity stávající místní a účelové komunikace, které po zpevnění povrchu plně vyhoví požadavkům na dopravní obsluhu.~~

~~Nově je navržen samostatný příjezd k areálu zemědělské výroby ve funkční třídě C3.~~

~~Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou navrženy podle platných právních předpisů v oblasti projektování pozemních komunikací tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel. V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (délka hasič. vozidla je cca 11 000 mm), přitom se doporučuje řešit tato obratiště především jako okružní, uspořádaná asymetricky doleva. Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.~~

[4-] [4.] Terénní a krajinné poměry jsou výhodné pro rekreační cyklistiku a umožňují bez extrémních nároků na jezdce průjezd celým řešeným územím. Stávající cyklotrasy č. 143 a č. 8147 budou stabilizovány. Cyklotrasa č. 143 je vedena po silniční komunikaci II.tř. č.275, cyklotrasa č. 8147 je vedena po místních a účelových komunikacích. Cyklotrasy jsou součástí cyklistických tras Středočeského kraje. Nově je navržena cyklotrasa spojující cyklotrasu č. 8147 s obcí Chudíř, která bude vedena po místních komunikacích a prochází centrem obce Charvatce. Smyslem vedení cyklistických tras je jejich přiblížení k zařízením občanské vybavenosti OM a místům atraktivního prostředí, případně i k místům pracovních příležitostí. Při vedení cyklotras na silničních komunikacích bude nutné, pokud to prostorové možnosti umožní, navrhnout vhodné oddělení jednotlivých typů dopravy.

[2-] [5.] Navržena je cyklotrasa spojující lokalitu Květník s vlastní obcí. Tato cyklotrasa je vedena po obnovené místní komunikaci IV.tř. – DSU po návrhové ploše PP.

~~Stávající síť místních a účelových komunikací bude stabilizována.~~



#### D.2.4. Letecká doprava

- [1.] Tento druh dopravy není v území užíván.

~~Řešené území leží v zájmovém území ČR MO s výškovým omezením staveb tj. v prostoru pro nízké létání letounů Armády ČR o poloměru 10,2 km.~~

#### D.3. Koncepce nakládání s odpady

- [1.] Odpady vznikající u jednotlivých producentů působících v řešeném území budou likvidovány mimo území obce.
- [2.] Odpady z kategorie zvláštních a nebezpečných vzhledem k absenci průmyslových ploch v řešeném území nevznikají.
- [3.] Sběr tuhého domovního odpadu je prováděn do popelových nádob či pytlů. Sbírané odpady budou likvidovány odvozem mimo řešené území. Inertní odpady jako jsou stavební suť a zemina jsou likvidovány odvozem mimo řešené území nebo zpracovány při terénních úpravách přímo na stavbách.

#### D.4. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany

- [1.] Požadavky civilní ochrany budou řešeny v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití a staveb na nich umístěných, zejména v rámci budovy obecního úřadu a ~~budoucího komunitního centra~~ obecního domu (plochy OV). Samostatné plochy se pro tento účel nevymezují.
- [2.] Úkryty obyvatelstva budou zřizovány především na plochách BV a SV v rámci podzemních a případně prvních nadzemních podlaží.
- [3.] Pro evakuaci obyvatelstva a skladování materiálu civilní ochrany budou využity plochy OV v centru obce.
- [4.] Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci budou využity objekty na plochách OV.
- [5.] Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací bude využit ~~pozemek p.č. 52/5 k.ú. Charvatce u Jabkenic~~ prostor v nezastavěném území severně od silnice II/275 mezi vlastním sídlem Charvatce a lokalitou U Pily.

### E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.

#### E.1. Koncepce uspořádání krajiny

- [1.] Koncepce je založena na zachování rozdílného charakteru nezastavěné krajiny a zastavěných ploch sídel v nich se nacházejících. Území obce Charvatce se sestává ze zemědělské oblasti ležící v severní, západní a jižní části řešeného území. Terénní zlom v lokalitě Na Květníku tvoří předělovou hranici mezi zemědělskou oblastí a smíšenou oblastí zastavěných ploch a zemědělských ploch. V centru území leží zastavěné území obce Charvatce. Na území obce se lesní plochy prakticky nevyskytují.

- [2.] Západní část území spadá pod Luštěnickou kotlinu. Charakteristická je rovinným terénem protkaným drobnými vodotečemi a odvodňovacími strouhami. Stromořadí podél komunikací. Zemědělskou půdu zastupují výlučně orné plochy. Zatravněné plochy jsou podél Jabkenického potoka.
- [3.] Východní vyvýšená část spadá pod Jabkenickou plošinu. Na území katastru Charvatce se jedná o terénní zlom ohraničující níže položenou rovinu. Terénní zlom a část hřebenové plošiny je využit pro sady. Plochá část vyvýšeniny je využita jako orná půda. Navazující zalesněné plochy jsou součástí Jabkenické obory a nejsou součástí řešeného území.
- [4.] Výše popsaný charakter krajiny bude do budoucna respektován.
- [5.] Územní plán nepřipouští zástavbu na plochách plnících funkce lesa. Připouští se výstavba na [některých](#) plochách nacházejících se 50m od kraje lesa.

## **E.2. Koncepce územního systému ekologické stability**

- [1.] Územní systém ekologické stability na území obce se skládá:
- [2.] Lokální biocentrum – LBC 325 – funkční
- [3.] Charakteristika lokality: Rybník lemovaný pásem vrbových porostů, na východním okraji navazují rákosové porosty přecházející do vlhkých luk. Významný biotop pro vodní ptactvo.
- [4.] Lokální biokoridor – LBK 273 – z části funkční, z části nefunkční
- [5.] Charakteristika lokality: Uměle upravené koryto Jabkenického potoka s bylinnými lemy, místy nefunkční, značně ruderalizované. Podél potoka skupina dřevin. Při okraji Rejšic u hřiště polní lužní lesík, pod Velkým záhumenním rybníkem u Charvatců rybí sádky.
- [6.] Lokální biokoridor – LBK 274 – funkční
- [7.] Charakteristika lokality: Zachovalé vlhké louky podél Jabkenického potoka u obce Jabkenice a Charvatce. Louky zasahují až do intravilánu obce Jabkenice. Východní část biokoridoru přechází do lesního porostu, kde je na potoce soustava rybníků (Mlýnský, Štičí a Hrádecký) v Jabkenické oboře. Podél navazují ostřicové porosty, podmáčená olšina a doubrava.
- [8.] Lokální biokoridor – LBK 272 – nefunkční
- [9.] Charakteristika lokality: Uměle upravené koryto strouhy svedené do Kosořického rybníka se sukcesními bylinnými lemy.
- [10.] Interakční prvky v území nejsou definovány.
- [11.] Pro doplnění a posílení přírodních složek v území jsou navržena další opatření. Plochy orné půdy ležící v kontaktu s Velkým záhumenním rybníkem a na těžko obhospodařovatelných partiích budou trvale zatravněny.
- [12.] Navrhuje se oboustranná výsadba stromořadí podél silničních komunikací a místních účelových komunikací. Dále jednostranná výsadba stromořadí podél odvodňovacích struh a příkopů. Stromořadí nejsou ve výkresové části dokumentace pro přehlednost zakreslena.



- [13.] Vymezení ochranných pásem přírodních prvků, prvky ÚSES, hranice přírodního parku Jabkenicko a další charakteristiky přírodního prostředí jsou zakresleny výkresu č. 02.
- [14.] Obnova biologického potenciálu krajiny, především formou výsadby trvalé zeleně, bude jedním z prvořadých úkolů budoucích krajinářsko-pozemkových úprav.

### E.3. Protierozní opatření

- [1.] Protierozní opatření budou orientována především na změny v obhospodařování zemědělské půdy. Je navrženo zatravnění ploch orných půd v blízkosti Velkého záhumenního rybníka a v místech zbytkových ploch v návaznosti na zastavitelné plochy, kde by obhospodařování polí nebylo efektivní

### E.4. Ochrana území před povodní

- [1.] Řešené území obce Charvatce, zahrnující katastrální území Charvatce u Jabkenic, neleží v zátopové oblasti.

### E.5. Rekreační

- [1.] Ke každodenní rekreaci se ve venkovském prostředí především využívají plochy zahrad u rodinných domů. ~~U dvou plošně nejrozsáhlejších zastavitelných ploch~~ U plošně nejrozsáhlejší zastavitelné plochy jsou navrženy plochy občanského vybavení určené pro sportovní využití. ~~V obou případech jsou tyto plochy určeny především,~~ konkrétně pro zřízení volně přístupných sportovišť, jako jsou nohejbalová či basketbalová hřiště apod.

### E.6. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

- [1.] Plochy pro dobývání nerostů se nevymezují.

## F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.

### F.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím

#### Bydlení v rodinných domech, venkovské - BV

##### A. hlavní využití:

- Bydlení - plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby s hospodářským zázemím na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad.

##### B. přípustné využití:

- Drobná hospodářská a chovatelská a pěstitelská činnost, provozovaná ve ~~vlastních účelových~~ vedlejších stavebách, která svým provozem a organoleptickým pachem neovlivní stavební pozemky obytných staveb souseda (~~variantně stavební pozemky obytných staveb souseda~~). ~~Za stejných podmínek lze realizovat~~

- Ubytovací, sociální, maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výroba, penziony s kapacitou do 20 lůžek (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku), lokální maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení.
- Veřejné občanské vybavení.
- Ostatní vedlejší stavby bez negativního vlivu na okolní pozemky (garáže, kůlny atp.), včetně bazénů.
- Místní obslužné a pěší komunikace, odstavné plochy ~~na vlastních pozemcích.~~
- Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí.
- Technické vybavení sloužící potřebám plochy.
- Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch i s převahou zeleně, včetně případných vodních ploch a toků.
- Stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody.

#### C. nepřípustné využití:

- Všechny druhy činností, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují pozemky souseda, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky), jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami, koeficient zastavění (tj. poměr zpevněných ploch na pozemku k celkové výměře pozemku) na nově navrhovaných plochách 0,4 na plochách zastavěných před rokem 1990 0,6.~~
- ~~U stávajících bytových objektů je možné využití přízemí pro nebytové funkce. Zastavěná plocha rodinných domů převážně do 300 m<sup>2</sup>, výškově převážně 1 nadzemní podlaží s podkrovím, výjimečně 2 nadzemní podlaží.~~ U nových objektů je podmínkou odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků na vlastním pozemku, u stávajících objektů bude tato podmínka uplatňována min. z 50%.
- Stavby svou výškou nepřesáhnou dvě nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky, kde půdní nadezdívka je zvýšení obvodové stěny budovy nad strop nejvyššího podlaží (u jednopodlažních staveb se půdní nadezdívka připouští).
- ~~Účelové stavby pro chovatelství a samozásobitelskou pěstební činnost (popř. jiné podnikatelské aktivity) budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům).~~
- Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby, kteřé jsou definovány v rámci základní koncepce.

### **Plochy smíšené obytné, venkovské – SV**

#### A. hlavní využití:

- ~~Plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech využívané zejména pro~~ Venkovské bydlení v rodinných domech, včetně usedlostí s hospodářským zázemím nebo s obslužnou sférou služeb (včetně ubytovacích) či nerušící výrobní činností. ~~Dále plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby s možností ubytovacích služeb.~~

#### B. přípustné využití:

- Služby a lokální obchodní činnost, pokud neovlivní stavební pozemky souseda (variantně pozemky okolních obytných staveb). Zařízení sociální a zdravotní péče.

- Veřejné občanské vybavení.
- Ostatní vedlejší stavby bez negativního vlivu na okolní pozemky (garáže, kůlny atp.), včetně bazénů.
- Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, doprovodná zeleň.
- Technické vybavení sloužící potřebám plochy.
- Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace.
- Zemědělská činnost na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad, pokud neovlivní stavební pozemky souseda (var. pozemky okolních obytných staveb).
- Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch i s převahou zeleně, včetně případných vodních ploch a toků.
- Stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody.

#### C. nepřípustné využití:

- Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky souseda.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~Využití nových ploch i změna funkčního využití zastavěného území je možná po prověření a případně provedení pozemkových a stavebních úprav umožňující zajistit dopravní obsluhu celé lokality.~~
- ~~Jednotlivé objekty, popřípadě jejich seskupení jejichž využití odpovídá podmínkám funkčního využití musí svým charakterem odpovídat podmínkám výstavby ve venkovském prostoru.~~ Koeficient zastavění (tj. poměr zpevněných ploch na pozemku k celkové výměře pozemku) max. 0,3. Výškové omezení staveb na max. 2. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.
- ~~Účelové stavby budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům).~~
- Parkování vozidel musí být řešeno vždy na vlastním pozemku. ~~Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.~~
- Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby, které jsou definovány v rámci základní koncepce.

### **Plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura – OV**

#### A. hlavní využití:

- Výhradně obslužná - zařízení a areály nekomerční občanské vybavenosti sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

#### B. přípustné využití:

- Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury, obchodní prodej a služby jako doplňková zařízení občanského vybavení. Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace.

#### C. nepřípustné využití:

- Všechny druhy činností, které neodpovídají hlavním u a přípustnému využití.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- Objekty a skupiny objektů na pozemcích musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 0,6 u stávající zástavby bez omezení.
- Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru okolních objektů. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.
- Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné plochy (budovy).

### **Plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední – OM**

#### A. hlavní využití:

- ~~Plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby.~~

#### B. přípustné využití:

- ~~Dočasné ubytování, nerušící činnost sféry služeb a provozů ve vlastních účelových stavbách.~~
- ~~Drobné sportovní plochy lokálního významu. Plochy zeleně veřejně přístupné, uliční stromořadí.~~
- ~~Odpovídající obslužné, účelové a pěší komunikace. Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám plochy.~~
- ~~Bydlení správce nebo majitele účelových staveb.~~

#### C. nepřípustné využití:

- ~~Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi, organoleptickým zápachem nebo svými nároky na dopravu narušují prostředí sousedních ploch nad přípustné normy pro obytné zóny. Pěstivelská a chovatelská činnost na vlastním pozemku. Výrobní a skladová činnost s účelovými stavbami. Individuální rekreace v rekreačních objektech.~~

### Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~Objekty a skupiny objektů na pozemcích, musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 0,6 u stávající zástavby bez omezení. U nově navrhovaných lokalit odstavné plochy a garáže v rámci areálu min. pro 70 %, vozidel, na veřejných parkovištích max. 30 % vozidel.~~
- ~~Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru okolních objektů. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.~~
- ~~Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné zóny (budovy).~~

### **Plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS**

#### A. hlavní využití:

- Sport a relaxace, souvislá území a areály tělocvičen, sportovních hal, bazénů využívaných veřejností, otevřená sportoviště a volně přístupné plochy určené pro sportovní vyžití.

#### B. přípustné využití:

- Dočasné ubytování, stravovací a ubytovací zařízení, vyhrazené plochy pro sport, sportovní a relaxační zařízení klubového a komerčního charakteru, letní kina a otevřená kulturní zařízení.
- Technické vybavení sloužící potřebám plochy.
- Odpovídající místní obslužné a pěší komunikace. Parkoviště a technické vybavení sloužící především potřebám plochy.
- Bydlení správce (majitele) účelových staveb.

#### C. nepřípustné využití:

- Nepovolují se provoz a služby narušující kvalitu prostředí a neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu, koeficient zastavění max. 0,5. U nově navrhovaných lokalit odstavné plochy a garáže v rámci areálu min. pro 80 %, vozidel, na veřejných parkovištích max. 20 % vozidel..
- Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb celková výška max. 15 m. Podle možností střecha o sklonu 30%, v odůvodněných případech min. 15 %.
- Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby
- Vyhrazená zeleň sloužící výhradně potřebám zóny. Minimální koeficient zeleně je stanoven na 0,1.

### Plochy dopravní infrastruktury, doprava silniční – DS

#### A. hlavní využití:

- Silnice a související zařízení.

#### B. přípustné využití:

- veřejné odstavné a parkovací plochy, zastávky autobusů;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- doprovodná zeleň a veřejná prostranství podél komunikací, včetně chodníků;
- stavby a zařízení související s provozem silnice;
- technická infrastruktura pro potřeby dané plochy, případně pro potřeby správního území obce

#### C. nepřípustné využití:

- Stavby a zařízení, které by měly negativní dopady na bezpečnost provozu na pozemních komunikacích.

#### D. podmíněně přípustné využití:

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla a pokud neohrozí bezpečnost silničního provozu.

## **Plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI**

### A. hlavní využití:

- Rekreace a relaxace - jednotlivé stavební plochy i souvislá územní individuální rekreace - chatové osady, rekreační vesnice.

### B. přípustné využití:

- Nízkopodlažní, individuální bydlení ve stávajících objektech, bez hospodářského zázemí. Služby a lokální obchodní činnost, stravování.
- Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, doprovodná zeleň, rekreační zahrádky bez vazby na bydlení.
- Technické vybavení sloužící obyvatelům zóny. Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace.

### C. nepřípustné využití:

- Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky souseda.
- Bydlení v bytových domech, výrobní činnost (průmyslová, drobná výroba a služby, zemědělská a lesní).

### Podmínky prostorového uspořádání:

- Jednotlivé objekty, popřípadě seskupení hlavních a doplňkových objektů, jejichž využití odpovídá nárokům pasivní rekreace s užitkovými zahradami, koeficient zastavění max. 0,3. Zastavěná plocha rekreačních staveb nepřesáhne 100 m<sup>2</sup>, výškově 1. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.
- Účelové stavby pro samozásobitelskou pěstební činnost budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům). Jejich velikost nepřesáhne velikost objektu určeného k ubytování.
- Parkování vozidel musí být řešeno vždy na vlastním pozemku.

## **Plochy výroby a skladování, skladové areály – VS**

### A. hlavní využití:

- stavby, zařízení a plochy pro skladování.

### B. přípustné využití

- veřejné nebo komerční občanské vybavení;
- manipulační plochy provozně související s objekty skladování;
- pozemní komunikace a odstavné plochy;
- služební byt (nejvýše jeden na ploše), administrativní objekty;
- stavby a zařízení a opravárenskou činnost;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody v krajině;
- vodní toky a nádrže;
- plochy zeleně, zejména ochranné a izolační;
- technická infrastruktura pro potřeby zastavěného území obce.

### C. nepřipustné využití

- Stavby a zařízení, jejichž provozování může potenciálně ohrozit zdroje podzemních vod;
- stavby a zařízení, které by dlouhodobě hlukovými, pachovými, vibračními a světelnými projevy rušily okolní obytné prostředí;
- volné skladování lehkých komodit, které by mohlo mít za následek roznášení těchto komodit větrem;
- stavby a zařízení pro ukládání odpadu.

### D. podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem nenaruší hlavní využití a nebude mít negativní vliv na okolní obytné prostředí.

### Podmínky prostorového uspořádání

- Výška nových staveb nepřesáhne výšku stávajících staveb na dané ploše;
- koeficient zastavění max. 0,5.

## **Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba – zpracovatelský průmysl – VZz**

### A. hlavní využití:

- stavby a zařízení pro zpracování produktů živočišné výroby.

### B. přípustné využití:

- stavby a zařízení sloužící pro ukládání produktů vzniklých hlavním využitím plochy;
- plochy a stavby komerční občanské vybavenosti (přímý prodej produktů atp.) v rámci stavby hlavního využití nebo jako samostatná vedlejší stavba;
- byty, administrativní objekty související s hlavním využitím;
- stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro využití sousední plochy vodní a vodohospodářské;
- manipulační plochy provozně související s hlavním využitím;
- pozemní komunikace a odstavné plochy;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody v krajině;
- vodní toky a nádrže;
- plochy zeleně, zejména ochranné a izolační;
- technická infrastruktura pro potřeby zastavěného území obce.

### C. nepřipustné využití:

- Stavby a zařízení, jejichž provozování může potenciálně ohrozit podzemní a povrchové vody;
- stavby a zařízení, které by dlouhodobě hlukovými, pachovými, vibračními a světelnými projevy rušily okolní obytné prostředí.

### D. podmíněně přípustné využití:

- Výška nových staveb nepřesáhne výšku stávajících staveb na dané ploše;
- koeficient zastavění max. 0,7.



## Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba – rybářství – VZr

### A. hlavní využití:

- stavby a zařízení pro rybářství, včetně sádek a dalších vodních ploch.

### B. přípustné využití:

- stavby a zařízení sloužící pro ukládání produktů vzniklých hlavním využitím plochy;
- služební byt (nejvýše jeden na ploše), administrativní objekty související s hlavním využitím;
- plochy a stavby drobné komerční občanské vybavenosti (přímý prodej produktů atp.);
- stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro využití sousední plochy vodní a vodohospodářské;
- manipulační plochy provozně související s hlavním využitím;
- pozemní komunikace a odstavné plochy;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody v krajině;
- vodní toky a nádrže;
- plochy zeleně, zejména ochranné a izolační;
- technická infrastruktura pro potřeby zastavěného území obce.

### C. nepřípustné využití:

- Stavby a zařízení, jejichž provozování může potenciálně ohrozit podzemní a povrchové vody;
- stavby a zařízení, které by dlouhodobě hlukovými, pachovými, vibračními a světelnými projevy rušily okolní obytné prostředí.

### D. podmíněně přípustné využití:

- Maximální výška nových staveb nepřesáhne 8 m.

## **Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba – VZ**

### A. hlavní využití:

- Výrobní zemědělská zařízení - areály zemědělské výroby, chov hospodářských zvířat, zpracování rostlinné produkce, přidružené výrobní, zemědělské služby a sklady.

### B. přípustné využití:

- Výrobní zpracovatelská zařízení - potravinářský průmysl, správně administrativní zemědělské služby, stravovací a obslužná zařízení pro lokální potřebu plochy, provozy údržby staveb a techniky, specifické zemědělské služby a sklady. Bydlení provozovatele.
- Plochy zeleně v rámci zóny plní funkci ochrannou a izolační.
- Příslušné účelové komunikace a odstavné plochy, garáže a dopravní zařízení (čerpací stanice...).

### C. nepřípustné využití:

- Činnosti nesouvisející se zemědělskou výrobou a hlavním či přípustným využitím.



### Podmínky prostorového uspořádání:

- Pro stávající stabilizované zemědělské areály platí koeficient zastavění maximálně 0,4. Koeficient zeleně je stanoven na 0,3. U nově navrhovaných zemědělských areálů smí být koeficient zastavění maximálně 0,35 a minimální koeficient zeleně je stanoven na 0,35.
- Stanovit pásmo hygienické ochrany, zaručujících neovlivňování obytných staveb na sousedních pozemcích, pachovou zónu areálu živočišné výroby. Eventuální přestavby a novostavby musí stavební formou a objemem zástavby respektovat kontext okolí. Parkování vozidel a zemědělské techniky musí být zajištěno na vlastních pozemcích.

### Plochy veřejných prostranství, veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PP

#### A. hlavní využití:

- Veřejně přístupná prostranství (zpevněná i nezpevněná).

#### B. přípustné využití:

- Pozemní komunikace a chodníky, veřejné parkovací plochy a obratiště, pěší a cyklistické trasy a zastávky hromadné dopravy;
- místa pro shromažďování lidí a pořádání kulturních, sportovních i jiných akcí;
- dětská hřiště;
- vodní nádrže a toky;
- plochy veřejné zeleně, parky;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby dané plochy, případně pro potřeby správního území obce.

#### C. nepřípustné využití:

- Stavby a zařízení, které neslouží zkvalitnění funkce veřejného prostranství nebo jeho údržbě (s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury);
- jakékoliv využití, které by podstatně ztížilo, omezilo či znemožnilo veřejné využívání plochy, a změna využití ve prospěch soukromého užívání jiná, než je uvedeno v podmíněně přípustném využití.

#### D. podmíněně přípustné využití:

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- stavby bezprostředně související s využitím nebo údržbou veřejného prostranství (altány, přístřešky, sklad obecní techniky), pokud nebudou znamenat významné omezení využití veřejného prostranství;
- stavby a zařízení drobné komerční občanské vybavenosti, pokud nebudou znamenat dlouhodobý zábor veřejného prostranství (dočasné stavby a zařízení, např. po dobu konání trhů) a nebudou představovat zásadní omezení komunikační funkce plochy;
- hřiště nad rámec přípustného využití, která svým rozsahem a charakterem neohroží funkci veřejného prostranství (sídlovornou, komunikační ani shromažďovací);
- změna využití ve prospěch soukromého užívání, pokud je plošně nevýznamná a nebude mít vliv na užívání veřejného prostranství (zejm. v případě soukromého užívání

dílčí části veřejného prostranství, které vychází z historického uspořádání území a může zakládat právo vydržení nebo mimořádného vydržení);

- prvky komerčního občanského vybavení (zejm. stánkový prodej), které nebudou funkčně ani prostorově znamenat podstatný či dlouhodobý zásah do veřejného prostranství.

## **Plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích – ZV**

### A. hlavní využití:

- Stabilizace přírodní složky v rámci zastavěného území sídla výlučně s charakterem veřejně přístupných ploch (městská veřejná a parková zeleň) využívaných pro každodenní rekreaci. Dále plochy hřbitovů s doprovodnou zelení.

### B. přípustné využití:

- Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území. Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro sport, síť pěších komunikací, odpočinkové a shromažďovací plochy. Obslužná zařízení a občanské vybavení formou drobných staveb, umísťování drobné architektury a mobiliáře parteru, podřízené provozem dominantní přírodní a rekreační funkci. Zahradnická úprava a údržba. Je možné oplocování pozemků. Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury
- Pozemní komunikace a chodníky, veřejné parkovací plochy

### C. nepřípustné využití:

- Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezeným přípustným využitím, silniční doprava, intenzivní formy hospodaření a pod.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- Trasování inženýrských sítí na plochách parkově upravené zeleně se musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

## **Plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená – ZS**

### A. hlavní využití:

- Stabilizace přírodní složky v rámci zastavěného území sídla výlučně soukromého charakteru. Využívání pro samozásobitelskou pěstební činnost a rekreaci. Požaduje se zahradnická úprava a údržba ploch.

### B. přípustné využití:

- Rekreační využití za předpokladu uchování přírodního charakteru území. Drobné stavby zahradní architektury např. zahradní altány, pergoly, okrasné vodní nádrže atp.
- umísťování hospodářských staveb pro zajištění samozásobitelské pěstební činnosti s výškou maximálně 8 m.

### C. nepřípustné využití:

- V rámci těchto ploch nelze realizovat stavby trvalé ani dočasné, pokud nejsou uvedeny v přípustném využití, dále zde nelze realizovat drobné stavby ~~hospodářského~~, rekreačního a sportovního charakteru (rodinné bazény, tenisové kurty atp.).

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale tak, aby nedocházelo k poškození oplocení, neúměrnému zastínění sousedních obytných staveb atp. Maximální výška drobných staveb je stanovena 4m.

#### **Plochy systému sídelní zeleně, zeleň přírodního charakteru – ZP**

##### A. hlavní využití:

- Stabilizace přírodní složky v návaznosti na zastavěné území sídla výlučně s charakterem volně přístupných ploch

##### B. přípustné využití:

- Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území.
- Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro síť pěších, popř. cyklistických komunikací.
- Zahradnická úprava a údržba. Nepřipouští se výsadba introdukovaných dřevin.
- Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury
- [vodohospodářské stavby a zařízení](#)

##### C. nepřípustné využití:

- Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s činnostmi uvedenými v přípustném využití, silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné situovat drobnou architekturu, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci.
- Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

#### **Plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační – ZO**

##### A. hlavní využití:

- Stabilizace přírodní složky v návaznosti na zastavěné území sídla, průtahy dopravních koridorů a ploch, či rozsáhlých výrobních ploch, převážně s charakterem volně přístupných ploch

##### B. přípustné využití:

- Průchody pro síť ~~pěších, popř. cyklistických~~ [úcelových](#) komunikací. Vedení sítí technické infrastruktury a umístování malých zařízení technické infrastruktury do 5m2.
- Zahradnická úprava a údržba. Připouští se výsadba introdukovaných dřevin.

##### C. nepřípustné využití:

- Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s činnostmi uvedenými v přípustném využití, silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Upřednostňuje se výsadba trvale zelených stromů a keřů s hustými korunami.
- Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí provádět citlivě se snahou zachování maxima stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

#### **Plochy zemědělské, louky, drnový fond – NZL**

##### A. hlavní využití:

- Hospodaření na zemědělském půdním fondu s přirozenou produkční schopností. Základní funkcí je zemědělská výroba formou pastevectví, sekáním travních porostů apod.

##### B. přípustné využití:

- Umisťování staveb nezbytných pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území jako jsou silážní žlaby, přístřešky pro dobytek, napájecí žlaby apod.
- Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.
- Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)
- Výstavba, údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)
- Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny
- Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

##### C. nepřípustné využití:

- Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)
- Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce
- Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami.

#### **Plochy zemědělské, orná půda – NZO**

##### A. hlavní využití:

- Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti. Jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření. Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování orné půdy.

##### B. přípustné využití:

- Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF

- Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.
- Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)
- Zakládání rybníků pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi
- Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti
- Výstavba, údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)
- Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny
- Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

#### C. nepřípustné využití:

- Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)
- Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce
- Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- Realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující zemědělskou funkci v území.

### **Plochy zemědělské, sady a vinice – NZS**

#### A. hlavní využití:

- Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti. Jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření. Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování sadů, vinic a keřových plantáží. Zahrnují plochy extenzivně i intenzivně zemědělsky obhospodařované se středně a vysokorostoucí vegetací (křovinné a stromové patro). Pod tímto označením jsou zahrnuty též významné zahrady, náležející ke stavebním objektům, na kterých není možné provádět jakoukoli výstavbu.

#### B. přípustné využití:

- Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF
- Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.
- Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)
- Zakládání rybníků pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi
- Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti
- Výstavba, údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)
- Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny
- Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

### C. nepřípustné využití:

- Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)
- Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce
- Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- Realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující zemědělskou funkci v území.

## **Plochy lesní – NL**

### A. hlavní využití:

- Hospodaření na lesním půdním fondu. Zahrnuje pozemky určené k plnění funkcí lesa. Základní funkcí je lesní výroba, podřízená požadavkům lesního hospodářského plánu (LHP) a lesním hospodářským osnovám (LHO).

### B. přípustné využití:

- Lesní hospodářství (rostlinné a živočišné).
- Lokalizace lesní účelové výstavby pro prvovýrobu bez možnosti dočasného ubytování vlastníků (uživatelů).
- Ochrana a údržba chráněných prvků přírody.
- Zakládání, obnova a údržba krajinných prvků.
- Zakládání rybníků pro chov ryb, závlahu nebo ochranu proti vodní erozi.
- Výstavba technických zařízení zabezpečujících lesní hospodářskou činnost (jímání vody, ČOV, úpravy vody).
- Výstavba, údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.).
- Výstavba účelových lesních komunikací včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní komunikace) zabezpečující průchodnost lesními pozemky.

### C. nepřípustné využití:

- Lokalizace výstavby nesouvisející s lesní hospodářskou činností (bydlení, rekreace, občanská vybavenost, průmyslová a drobná výroba, sklady zpracování nerostných a druhotných surovin).
- Účelová výstavba na zpracování lesní a jiné produkce.
- Zakládání rekreačních vodních nádrží.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- Realizací lesní výroby nepoškozovat sousední pozemky a charakteristiku lesního půdního fondu (fyzikální, biologické, krajinné a ekologické). Hospodařit na lesní půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující lesní funkci v území a respektující požadavky lesního zákona.

## **Plochy vodní a vodohospodářské – W**

### A. hlavní využití:

- Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, mokřady a jiné pozemky určené pro vodohospodářské využití. Takto vyznačené plochy nerozlišují hospodářský, rekreační či ekologický charakter vodní plochy.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- Realizací ploch pro vodní a vodohospodářské účely nepoškozovat sousední pozemky a jejich charakteristiky (fyzikální, biologické, krajinářské a ekologické). Hospodařit na vodních a vodohospodářských plochách tak, aby vody nebyly kontaminovány škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující vodní či vodohospodářskou funkci v území. a respektující požadavky právních předpisů upravující problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

## **~~Plochy dopravní infrastruktury – silniční komunikace~~**

~~Zobrazují dopravní plochy silničních komunikací podle jejich klasifikace.~~

~~Ve výkresové části dokumentace, na hlavních výkresech, jsou popsány příslušné kategorie silničních komunikací včetně jejich označení.~~

~~Plochy dopravní infrastruktury – silnice jsou v územním plánu členěny a označeny:~~

### **~~Silnice II. třídy – DS2T~~**

#### ~~A. hlavní využití:~~

- ~~• Plocha vymežující silnici II.tř. včetně souvisejících pozemků a staveb. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství silnice.~~

#### ~~B. přípustné využití:~~

- ~~• Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.~~

#### ~~C. nepřípustné využití:~~

- ~~• Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.~~

### ~~Podmínky prostorového uspořádání:~~

- ~~• V těchto plochách (v nezastavěném území, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso silnice a silniční pomocné pozemky) lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury. Mimo vlastní těleso silnice lze umísťovat doprovodnou zeleň.~~

### **~~Silnice III. třídy – DS3T~~**

#### ~~A. hlavní využití:~~

- ~~• Plocha vymežující silnici III.tř. včetně souvisejících pozemků a staveb. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství silnice. \_\_\_\_\_~~

#### ~~B. přípustné využití:~~

- ~~• Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.~~

#### ~~C. nepřípustné využití:~~

- ~~• Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.~~

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~V těchto plochách (v nezastavěném území, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso silnice a silniční pomocné pozemky) lze umisťovat vedení a stavby technické infrastruktury. Mimo vlastní těleso silnice lze umisťovat doprovodnou zeleň.~~

#### **Místní komunikace**

~~Vymezují dopravní prostor uvnitř zastavěných částí, případně dopravní spojení mezi zastavěnými částmi místních částí obce. Dále jsou zde zahrnuty místní komunikace mimo zastavěné území sloužící k dopravní obsluze a zpřístupnění nezastavěných pozemků.~~

~~Ve výkresové části dokumentace, na hlavních výkresech, jsou popsány příslušné kategorie místních komunikací včetně jejich označení.~~

~~Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace jsou v územním plánu členěny a označeny:~~

#### **Místní komunikace II. třídy, funkční skupina B – DS1B**

##### A. hlavní využití:

- ~~Plocha určená pro sběrné komunikace nižších obytných útvarů pro jejich obsluhu, průtahy silnic II. třídy zastavěným územím, s důrazem na dopravní význam v území a částečné umožnění přímé obsluhy objektů. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství procházející silnice.~~
- ~~Při návrhu dopravního prostoru (pokud je to technicky možné) je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky.~~

##### B. přípustné využití:

- ~~Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.~~

##### C. nepřípustné využití:

- ~~Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.~~

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umisťovat vedení a stavby technické infrastruktury.~~
- ~~Mimo vlastní těleso komunikace lze umisťovat zeleň veřejných prostranství.~~
- ~~Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.~~

#### **Místní komunikace III. třídy, funkční skupina C – DS2B**

##### A. hlavní využití:

- ~~Plocha určená pro sběrné komunikace nižších obytných útvarů pro jejich obsluhu, průtahy silnic III. třídy zastavěným územím, s důrazem na dopravní význam v území a částečné umožnění přímé obsluhy objektů. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství procházející silnice.~~
- ~~Při návrhu dopravního prostoru (pokud je to technicky možné) je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky.~~



#### B. přípustné využití:

- ~~Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.~~

#### C. nepřípustné využití:

- ~~Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.~~

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.~~
- ~~Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.~~
- ~~Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.~~

### **Místní komunikace III. třídy, funkční skupina C – DS3C**

#### A. hlavní využití:

- ~~Plocha určená pro obsluhu výrobních areálů, s důrazem na dopravní význam. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství místní komunikace.~~  
~~Při návrhu dopravního prostoru je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky.~~

#### B. přípustné využití:

- ~~Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.~~

#### C. nepřípustné využití:

- ~~Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.~~
- ~~Podmínky prostorového uspořádání:~~
- ~~V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.~~
- ~~Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.~~
- ~~Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.~~

### **Místní komunikace IV. třídy, funkční podskupina D1 – DS1D**

#### A. hlavní využití:

- ~~Plocha určená pro dopravní obsluhu obytných a rekreačních zón ve stávajících i nově navrhovaných souborech s nízkopodlažní zástavbou, s charakterem obytné ulice. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství místní komunikace.~~
- ~~Přímá obsluha všech objektů za stanovených podmínek. Dopravní rychlost omezena dopravním značením a zpomalujícími prvky. Při návrhu dopravního prostoru je nutné vycházet z principu přednosti pohybu chodců před nemotorovými a motorovými dopravními prostředky.~~

#### B. přípustné využití:

- ~~Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.~~

#### C. nepřípustné využití:

- ~~Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.~~

- Podmínky prostorového uspořádání:
- V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.
- Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.
- Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.

Je požadováno řešení uplatňující střídání materiálů v jízdní dráze, zúžení průjezdních profilů, optické uspořádání komunikace, jízdní překážky apod. Odstavování vozidel je možné pouze na vyznačených místech. Konkrétní návrh řešení bude vycházet z místní dopravní situace, rozmístění vstupů a vjezdů na pozemky, do objektů atd.

## **Účelové komunikace, polní a lesní cesty – DSU**

### **A. hlavní využití:**

- Dále nečleněné komunikace zajišťující průjezd a průchod územím. Jedná se především o účelové komunikace, zemědělské účelové komunikace, polní cesty, lesní cesty apod. sloužící k dopravní obsluze a zpřístupnění nezastavěných případně zastavěných pozemků. Jedná se o komunikace, které jsou plošně vymezeny a nejsou součástí jiné plochy s rozdílným způsobem využití. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství účelové komunikace, polní či lesní cesty.

### **B. přípustné využití:**

- Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

### **C. nepřípustné využití:**

- Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.
- Podmínky prostorového uspořádání:
- V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.
- Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

## **F.2. Stanovení omezujících podmínek pro využití zastavitelných ploch a stavebních objektů**

### **Omezující podmínky pro využití přestavbových a zastavitelných ploch**

#### **Přestavbová plocha PP01:**

- [1.] Přestavba areálu je možná za podmínek, že areál bude provozován a vlastněn jako jeden provozní celek, veškeré potřebné sítě technické infrastruktury a dopravní plochy potřebné pro provoz budou realizovány z prostředků investora. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace stavby budou hrazeny z prostředků investora.

#### **Přestavbová plocha PP02:**

- [2.] Využití plochy je podmíněno zajištěním dopravního propojení mezi komunikací na p.p.č. 583 a komunikací na p.p.č. 578/7. Dopravní propojení musí umožnit minimálně jednosměrný průjezd pro vozidla integrovaného záchranného systému. Srážkové vody musí být přednostně vsakovány na pozemku

#### Zastavitelná plocha PZ02:

- [3.] Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha PZ03:

~~Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a úprava navazujících zemědělských ploch (louky, drnový fond NZL) bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).~~

#### Zastavitelná plocha PZ05:

~~Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a ploch sídelní zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).~~

#### Zastavitelná plocha PZ07:

- [4.] Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a ploch sídelní zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha PZ08:

- [5.] Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha PZ09:

- [6.] Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha PZ10:

~~Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).~~

#### Zastavitelná plocha PZ11:

- [7.] Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha PZ12:

- [8.] Vybudování sítí technické infrastruktury bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice, potřebné k zajištění realizace výstavby, budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha PZ13:

- [9.] Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a úprava navazujících zemědělských ploch (louky, drnový fond NZL) bude provedeno na náklady investora

(investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha PZ15:

- [10.] Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a úprava navazujících zemědělských ploch (louky, drnový fond NZL) bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha PZ16:

- [11.] Návrh parcelace musí v dopravním řešení respektovat místa napojení na silnici II/275 jak je uvedeno ve výkresové části dokumentace (např. hlavní výkres).
- [12.] Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a úprava navazujících zemědělských ploch (louky, drnový fond NZL) bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha PZ18:

- [13.] Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a ploch sídelní zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

### **G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.**

#### **G.1. Pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby**

- [1.] Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými stavbami v celém řešeném území obce Charvatce

WD01	<del>- pro místní komunikace C3 je vymezena plocha o rozsahu 0,339 ha</del>
WD02	- pro místní komunikace <del>D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,347 ha</del>
WD03	- pro místní komunikace <del>D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,206</del>
WD04	- pro místní komunikace <del>D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,035 ha</del>
WD06	<del>- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,110 ha</del>
WD07	<del>- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,181 ha</del>
WD08	<del>- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,010 ha</del>
WD10	- pro místní komunikace <del>D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,017 ha</del>
WD11	- pro místní komunikace <del>D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,015</del>
WD12	- pro místní komunikace <del>D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,072</del>

- [2.] Do seznamu veřejně prospěšných staveb spadají i liniová vedení sítí technické infrastruktury.

## H. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

- [1.] Územní studie je podmínkou pro rozhodování o změnách v území na následujících zastavitelných plochách:
- PZ07
  - PZ13
  - PZ16
- ~~[3.]~~[2.] Územní studie rozčlení území na funkční celky, které stanoví optimální územní uspořádání území, tj. zejména vymezí celky veřejných prostranství a ploch pro bydlení, případně další vhodné funkční celky. Současně stanoví způsoby využití, které jsou pro dané funkční celky žádoucí. Funkční celky a jejich stanovené využití musí vycházet z podmínek využití dané plochy s rozdílným způsobem využití a z jednotlivých koncepcí, stanovených výše v textu. V rámci odůvodnění územní studie bude prokázán soulad s Územním plánem Charvatce v platném znění, se zadáním územní studie a prokázána bude možnost vedení komunikací v souladu s platnými normami v rámci specifikovaného funkčního celku. Přijaté řešení bude zdůvodněno, tj. budou vypsány důvody, které vedly k volbě daného řešení, případně i jiné zvažované varianty.
- [3.] Územní studie zastavitelných ploch PZ07 a PZ16 dále vyhodnotí míru, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké svace, a případně přizpůsobí řešení lokality tak, aby byla prostupnost zajištěna.
- [4.] Data o územních studiích budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 31. 12. 2027.

## H.I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- [1.] Textová ~~a tabulková~~ část úplného znění územního plánu Charvatce po vydání změny č. ~~2-3~~ má ~~28-29~~ stran.
- [2.] Výkresová část má 6 výkresů:
- |        |   |          |
|--------|---|----------|
| v.č.01 | Výkres základního členění území                       | 1: 5 000 |
| v.č.02 | Hlavní výkres   | 1: 5 000 |
| v.č.03 | Výkres koncepce technické infrastruktury              | 1: 5 000 |
| v.č.04 | Výkres civilní ochrany                                | 1: 5 000 |
| v.č.05 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5 000 |
| v.č.06 | Koordinační výkres                                    | 1: 2 880 |

## I.J. VÝKLAD POJMŮ

- [1.] **Výška podlaží** – je stanovena konstrukční výškou podlaží, která může být u rodinných domů maximálně 3500 mm, u staveb občanského vybavení 4500mm, pro objekty

výroby 5000mm. V případě překročení konstrukční výšky podlaží zůstává v platnosti regulativ celkové výšky stavby.

- [2.] Všechny stavby budou posuzovány jako jednopodlažní, pokud podlaha 1. nadzemního podlaží se nachází max. 1,2 m nad přilehlým upraveným terénem. Za přilehlý upravený terén je míněna venkovní plocha stavebního pozemku a sousedních pozemků ve vzdálenosti 4 metry od obvodového zdiva stavby, nebo místa nejbližšího oplocení příslušné stavební parcely mezi ní a veřejným prostranstvím či pozemkem veřejné komunikace. Při posuzování se vždy vychází z nejnižší položeného bodu.
- [3.] **Koeficient zastavění** – se stanovuje ~~procentem~~ podílem zastavěných ploch z celkové plochy zastavěného stavebního pozemku konkrétního vlastníka ~~pro uvedený druh plochy s rozdílným způsobem využití, či kategorii budoucího využití území. Zastavěnou plochou je součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb uvedených v §2 odst.7 zák. č.225/2017 Sb. v platném znění.~~ Do zastavěné plochy se ~~nezapočítávají zpevněné plochy nekrytých teras, chodníků, vjezdů do garáží a zpevněné plochy nádvoří. Do zastavěné plochy se~~ nad rámec zastavěné plochy pozemku, definované ve zvláštním právním předpisu, ~~započítávají~~ rekreační bazény, stavebně realizované nádrže na vodu a technologické jímky.
- [4.] **Koeficient zeleně** – se stanovuje podílem pozemku nespádajícím do zastavěných ploch pozemku k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku ~~procentem nezastavitelných a nezpevněných ploch určených pro osázení vegetací (bylinou, keřovou a stromovou zelení) z celkové plochy stavebního pozemku konkrétního vlastníka pro uvedený druh plochy s rozdílným způsobem využití, či kategorii budoucího využití území.~~
- [5.] **Celková výška** – je určena vnějším hřebenem střešní konstrukce či atikou. Do celkové výšky se nezapočítávají komíny, antény a vývody vzduchotechniky bytových a občanských staveb. Do celkové výšky se započítávají samostatná technologická zařízení, samostatná komínová tělesa a samostatná telekomunikační zařízení.
- [6.] Vodohospodářské stavby a zařízení – stavby a zařízení pro ochranu, využití a rozvoj vodních zdrojů a pro ochranu před škodlivými účinky vod.