ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JABLONNÁ PO ZMĚNĚ Č. 3

pořizovatel:

Městský úřad Příbram

Odbor stavební úřad a územní plánování

Na Příkopech 105

261 01Příbram

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Bc. Vojtěch Vaverka

zpracovatel:

ARCHUM architekti a.s.

Oldřichova 187/55

128 00 Praha 2

IČ: 01894871

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516



Ing. arch. Michal Petr
2026.11.03 13:12:55 +01'00'

říjen 2026

OBSAH

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 4

B KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ 4

B.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ 4

C URBANISTICKÁ KONCEPCE 4

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE 4
C.2 KRAJINA – NÁVRH OPATŘENÍ 7
C.3 ZELEŇ V SÍDLE – NÁVRH OPATŘENÍ 7

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 7

D.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 7
D.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 8
D.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 10
D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ 10

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 11

E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 11
E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY 11
E.3 PROSTUPNOST KRAJINY 12
E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ 12
E.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM 13
E.6 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY 13
E.7 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY 13
E.8 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN 13
E.9 VODNÍ REŽIM 13

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 14

F.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ 15
F.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ 19
F.3 PLOCHY REKREACE 20
F.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ 21
F.5 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 21
F.6 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 22
F.7 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ 23
F.8 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ 23
F.9 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ 24
F.10 PLOCHY LESNÍ 24
F.11 PLOCHY PŘÍRODNÍ 25

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI 25

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT 25
G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT 26
G.3 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU 26
G.4 PLOCHY PRO ASANACI 26

H STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ 26

I VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV 26

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 26

K VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU 27

L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU 27

M STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ 27

N VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB 28

O ÚDAJE O TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU 28

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který vydal územní plán:	Zastupitelstvo obce Jablonná
Datum nabytí účinnosti:	……..
Pořadové číslo poslední nabyté změny:	3.
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Bc. Vojtěch Vaverka vedoucí oddělení územního plánování MěÚ Příbram

Otisk úředního razítka a podpis:

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Jablonná – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni a).

B KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Jablonná, které tvoří katastrální území Horní Hbity a katastrální území Jablonná.

B.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

B.1.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury jednotlivých sídel i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby jednotlivých sídel novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení (stávající samoty budou rozvíjeny pouze v rozsahu zastavěného území ve stavu ke dni 1. 9. 2023).

Územní plán považuje stávající plochy občanské vybavenosti za plošně stabilizované a vyhovující.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území.

V řešeném území nebudou povolovány větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze v plochách AU.1 a dále na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách výroby nerušící, obchodu a služeb. Jednotlivá sídla budou rozvíjena jako samostatná, s respektem ke kvalitám přírodního prostředí, jež je obklopuje; při rozvoji sídel bude respektován charakteristický krajinný ráz řešeného území.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní plán potvrzuje stávající rozvojové tendence a vymezuje nové rozvojové plochy – pro výstavbu rodinných domů.

JABLONNÁ

Územní plán vymezuje rozvojové lokality Z.1 až Z.10 a Z.14 a Z.23, jež dokončují již započatý rozvoj obce – jedná se o proluky v již zastavěném území, nebo o dokončení rozvoje již parcelovaných, v minulosti založených lokalit; lokality Z.5 a Z.8 až Z.10 doplňují logicky zastavěné území.

Územní plán navrhuje rozšíření stávajícího sportovního areálu (lokalita Z.16).

Pro zajištění dobré dopravní obsluhy zastavěného území i nově vymezených zastavitelných ploch územní plán navrhuje nové místní komunikace (Z.17 až Z.21).

Dále je navrženo rozšíření stávajícího zemědělského areálu (VD - plocha Z.22) a přístavba stávající koňské farmy (VD, ZO – plocha T.1).

Územní plán vymezuje lokalitu Z.15, určenou pro výstavbu parkoviště, manipulační plochy a / nebo sběrného dvora.

HORNÍ HBITY

Územní plán vymezuje rozvojové lokality Z.11 až Z.13, jež logicky doplňují zastavěné území.

Nová zástavba v rozvojových lokalitách bude respektovat ochranné a bezpečnostní pásma technické infrastruktury, vysokotlaký vodovodní řad L500 surové vody z Vltavy s čerpací stanicí a kanalizačním trubním vedením B500 dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění (§23 ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok – pás o celkové šíři 5 metrů – 2,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na obě strany). Vodohospodářské sítě budou vlastníku a provozovateli v celém svém rozsahu veřejně přístupné pro zajištění plynulého provozování.

Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby obce bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu obce v ní a stávající obraz sídla v krajině; nová zástavba musí být uspokojivě zapojena do struktury obce.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavitelném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován rozsah stávajících samot. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren a větrných elektráren je v tomto území nepřípustná s výjimkou ploch AU.1, kde je umožněna realizace fotovoltaické elektrárny. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné:

Tabulka 1: PLOCHY ZASTAVITELNÉ:

Označení plochy	**Způsob využití**	**Podmínka**
Z.1	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.2	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.3	smíšené obytné venkovské (SV)	etapizace
Z.4	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.5	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.6a	smíšené obytné venkovské (SV)	etapizace, územní studie (US.Z6a)
Z.6b	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.7	smíšené obytné venkovské (SV)	etapizace
Z.8	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.9	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.10	smíšené obytné venkovské (SV)	etapizace
Z.11	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.12	smíšené obytné venkovské (SV)	etapizace, územní studie (US.Z12)
Z.13	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.14	smíšené obytné venkovské (SV)	

Z.15	doprava silniční (DS) - parkoviště	
Z.16	občanské vybavení sport (OS)	
Z.17	doprava silniční (DS) – místní komunikace	
Z.18	doprava silniční (DS) – místní komunikace	
Z.19	doprava silniční (DS) – místní komunikace	
Z.20	doprava silniční (DS) – místní komunikace	
Z.21	doprava silniční (DS) – místní komunikace	
Z.22	výroba drobná a služby (VD)	
Z.23	smíšené obytné venkovské (SV)	

Územní plán vymezuje následující transformační plochy:

Označení plochy	**Využití**	**Podmínka**
T.1	výroba drobná a služby (VD), zeleň ochranná a izolační (ZO)	

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Označení plochy	**Využití**	**Podmínka**
K.1	přírodní všeobecné (NU)	
K.2	cesta v krajině (PU)	

Dopravní infrastruktura: Územní plán respektuje základní páteřní komunikační trasy správního území obce – průjezdní úsek silnice II/118 a silnic III/11812 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Případné úpravy jejich trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit.

Na trase silnice II/118 je třeba počítat s její postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S7,5/60, na trase silnice III/11812 je v dlouhodobém horizontu třeba počítat s postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S7,5/50.

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených tras a jejich současné uspořádání přejímá.

Technická infrastruktura: V územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční síti podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné

v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

C.2 KRAJINA – NÁVRH OPATŘENÍ

Řešené území se vyznačuje podprůměrným zastoupením lesů a krajinou intenzivně využívanou, v níž oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady. Díky vyššímu zastoupení nelesní krajinné zeleně a vodních ploch jedná se o krajinu s vysokou hodnotou krajinného rázu.

Zeleň ve volné krajině – návrh opatření:

- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinotvorné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

C.3 ZELEŇ V SÍDLE – NÁVRH OPATŘENÍ

Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

Zeleň v sídle – návrh opatření:

- Při výsadbách v zastavěném území preferovat původní přirozené druhy rostlin, alternativně doplněné o nepůvodní (okrasné) druhy.
- U výsadeb zeleně pronikající do volné krajiny dbát místních stanovištních podmínek.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

D.1.1 SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Územní plán respektuje základní páteřní komunikační trasy správního území obce – průjezdní úsek silnice II/118 a silnic III/11812 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Případné úpravy jejich trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit. Na trase silnice II/118 je třeba počítat s její postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S7,5/60, na trase silnice III/11812 je v dlouhodobém horizontu třeba počítat s postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S7,5/50.

D.1.2 NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Na páteřní silniční trasy procházející správním územím obce je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce za stabilizovaný. Územní plán v souladu se zadáním zakládá ve správním území nové rozvojové počiny. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace. Pro zlepšení dopravní obsluhy stávající zástavby i nově navrhovaných rozvojových lokalit jsou navrženy nové úseky místních komunikací (Z.17 až Z.21) - podmínkou nové výstavby v přilehlém území je vybudování těchto

úseků místních komunikací; zastavování všech ploch SV (lokality Z.1-Z.13) je podmíněno existencí, nebo výstavbou podmiňující dopravní infrastruktury pro danou lokalitu. Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny křižovatkou či sjezdy ve smyslu ustanovení příslušných předpisů. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace. Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO2 10/7/30(20) s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0 m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 – obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků. Dále je navržena revitalizace cesty v krajině spojující sídlo Jablonná se sousedním sídlem Jelence (plocha K.2).

D.1.3 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

D.1.4 LETECKÁ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

D.1.5 VODNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

D.1.6 DOPRAVA V KLIDU

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce. Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky o technických požadavcích na stavby, ve které se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu ustanovení příslušných předpisů Každou stavbu je nezbytné vybavit, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby. Plochy pro parkování je možné realizovat v rámci regulativů ploch OV – občanské vybavení veřejné, případně dalších ploch.

D.1.7 CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

D.1.8 DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné regionální veřejné autobusové dopravy.

D.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu – technická infrastruktura.

D.2.1 VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Je převzat záměr z Politiky územního rozvoje ČR na zkapacitnění nadzemního el. vedení z 220 kV na 400 kV Milín – Chodov, vymezen jako koridor CNZ.E27. Předpokládá se využití stávající trasy el. vedení, záměr je zpřesněn dle závěrů jednání mezi obcí Jablonná a oprávněným investorem - společností ČEPS (resp. Transenergy) z 05/2025.

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění jsou součástí návrhu následující stavby:

a) nové investice rozvojové:

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody, kanalizace splašková, podle zákresu v grafických přílohách, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

b) nové investice ve stávající zástavbě:

Kanalizace splašková – rozšíření k navrženým rozvojovým lokalitám

c) rekonstrukce:

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

D.2.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území velkých rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věcná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko-ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

D.2.3 POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

D.2.3.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje byl vypracován v r. 2004 s poslední změnou v r. 2011. Textová část odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství je v porovnání s PRVK územním plánem aktualizována a doplněna.

Zásobování vodou

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce vyčíslena potřeba vody pro obyvatelstvo ve stávající i rozvojové výstavbě.

D.2.3.2 ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Po vybudování splaškové kanalizace platí pro vlastníky nemovitostí povinnost odpadní vody z nových objektů likvidovat odváděním do této splaškové kanalizace. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku.

Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektováno ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

D.2.3.3 ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení a zařízení primerní sítě VN. Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány, podle potřeby příkonu lze na stávající vedení VN, procházející řadou lokalit, vřadit novou trafostanici. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována. U nových TS bude doložen vliv jejich hluku na navrhovanou i stávající obytnou zástavbu.

D.2.3.4 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Plyn není do obce zaveden, s plynofikací se nepočítá. Návrh vytápění bude orientován na kombinaci využití různých druhů energií - výhledově budou zbývající topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie – elektrického akumulačního hybridního, nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

D.2.3.5 SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Síť elektronických komunikací bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších pevných linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat. Radioreléové trasy řešeným územím neprocházejí.

D.2.3.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

D.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu. Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované. V rámci ploch občanského vybavení dojde k případné restrukturalizaci dle aktuálních nároků, plošné vymezení pro tuto funkci je ale dostatečné. Územní plán navrhuje rozšíření stávajících sportovních ploch ve vlastním sídle Jablonná.

D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu. Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území. V urbanistické koncepce a regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality jsou stanoveny základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách. Pro zlepšení dopravní obsluhy území vymezuje územní plán několik nových úseků místních komunikací – veřejných prostranství (Z.17 až Z.21).

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) hojnost rozptýlené krajinné zeleně, lesních porostů a remízů. Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytváření nevhodný zásah do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití

E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje vymezeny prvky ÚSES. Na území obce, se dle ZÚR nenachází žádný prvek nadregionálního či regionálního ÚSES. Na území obce jsou vymezena tři (jedno jen zčásti) lokální biocentra. V území jsou vymezeny tři biokoridory lokálního významu.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP, platným územním plánem obce a s použitím revize ÚSES z roku 2009. Vymezení prvků ÚSES na řešeném území navazuje na vymezení ÚSES na územích sousedních obcí v souladu s jejich ÚPD.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty. Popsané přirozené společenstvo v území je Biková a/nebo jedlová doubrava (Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum).

Pro funkční využití ploch biocenter je:

přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

přípustné:

- současné využití

- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

E.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariery omezující prostupnost krajiny.

Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako vyhovující. V rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné rušení polních cest a krajinné mimolesní zeleně. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Pro prostupnost krajiny je:

přípustné:

- současné využití;
- omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
- případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
- realizace cyklostezek;

podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením propustnosti krajiny;

nepřípustné:

- uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
- rušení cest bez náhradního řešení.

E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území.

Naopak vymezení ÚSES a zvýšení podílu trvalé zeleně je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků. Pro omezení eroze krajiny je:

přípustné:

- protierozní opatření

- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;

nepřípustné:

- odstraňování protierozních opatření
- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování a pod.)

E.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též tvorba menších vodních nádrží přírodního charakteru a realizace ÚSES.

E.6 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana.

E.7 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Řešené území (jak je výše uvedeno) je krajinářsky cenným územím. Zdejší hodnotná krajina, má silné předpoklady pro rekreační a turistické využití území. Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Agroturistické aktivity mohou být vhodným rozvojovým využitím území, především menších sídel ve správním území obce.

E.8 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územní plán nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

E.9 VODNÍ REŽIM

Na celém správním území obce je přípustné:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití,) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

STANOVENÍ PODMÍNEK SPOLEČNÝCH PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Napojení na sítě TI

Podmínkou výstavby rodinných domů v rozvojových plochách je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinných domů v sídle Jablonná podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Dopravní a technická infrastruktura

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, která jsou nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu, a dále dopravní infrastrukturu do úrovně místních a účelových komunikací (včetně).

Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 stavebního zákona v nezastavěném území.

Pro stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 122 zákona č. 283/2021 Sb., se stanovují následující podmínky:

Všechny stavby, zařízení a jiná opatření budou umisťovány v souladu s charakterem plochy a v souladu s charakterem nezastavěného území.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je možné umístit stavby pro vodní hospodářství, retenční nádrže, rybníky, opatření pro zadržování a akumulaci povrchových vod, pro ochranu přírody a krajiny a dále pro snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Stavby pro

a) pro zemědělství
   - Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby (lehké odstranitelné stavby typu přístřešky pro zvířata) do 1 NP, max. půdorysné velikosti 20 m^2 a max. výšky 4 m, bez pobytových a obytných místností a bez hygienického zařízení, pokud není v regulativech plochy uvedeno jinak, přičemž tyto stavby musí mít mezi sebou vzdálenost minimálně 100 m. Stavby jsou dostupné (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a jsou umístěny buď v těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků, vždy v místech, která nejsou pohledově exponovaná; žádoucí je tyto stavby umisťovat v blízkosti ploch zeleně v krajině (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.).
   - Výslovně se vylučuje umisťování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin.

b) pro lesnictví
   - Výslovně se vylučuje umístění staveb pro lesnictví jinde než v lese, na PUPFL a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
   - Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby (typu sklad krmiva) do 1 NP a max. výšky 5 m

c) pro zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch
   - Stavby pro rekreaci typu pěší a cyklistické turistické cesty a stezky jsou přípustné za podmínek platných pro umisťování nových staveb dopravní infrastruktury v plochách krajinných.

d) pro veřejnou technickou infrastrukturu

- Umístění větrných elektráren není možné ve vzdálenosti bližší než 3000 m od vymezeného zastavěného území, a dále na půdách I. a II. třídy ochrany, v plochách ÚSES, na lesních pozemcích, údolních nivách a v plochách krajinné zeleně (LU, NU).
- Fotovoltaické elektrárny není možné umístit jinde než na plochách AU.1, ve kterých jsou umožněné dle regulativů. Při umisťování FVE je třeba dbát na zachování pěší prostupnosti územím a zejména na vliv na krajinný ráz ve smyslu co možná nejmenšího zásahu do krajiny. V zastavěném území je umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách výroby a skladování.

e) V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry.

Oplocení ve volné krajině

Pro oplocení ve volné krajině a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 zákona č. 283/2021 Sb. se stanovují následující podmínky:

- Oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; objekty historické zeleně; je umožněno pouze průhledné, dočasné oplocení, s výjimkou ploch ZZ (zeleň zahradní a sadová). Není přípustné přerušit cesty v krajině.

Koridory

Vymezuje se koridor pro technickou infrastrukturu – pro přestavbu vedení z 220 kV na 400 kV Milín – Chodov, označený jako CNZ.E27. Ve vymezeném koridoru CNZ.E27 je možné umístit stavbu, pro kterou je koridor vymezen a stavby související. Po umístění stavby je možné zbylou plochu koridoru využít dle funkčního využití, jež koridor překrývá. Stavby v plochách a částech ploch, které koridor překrývá, mohou být v těchto plochách dle jejich určeného způsobu využití umístěny, avšak pouze za podmínky funkční a prostorové koordinace záměrů se záměrem stavby, pro kterou je koridor vymezen. V rámci této koordinace platí priorita záměru stavby, pro kterou je koridor vymezen (včetně staveb souvisejících).

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území Územního plánu Jablonná je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn.

Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání. Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

F.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(§ 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.1.1 SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

Hlavní funkční využití:

stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití:

stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy; veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné funkční využití:

stavby pro bydlení – bytové domy, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 300 m^2 hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 35% (pro stavební pozemky o velikosti do 2.000 m^2), resp. 20% (pro stavební pozemky o velikosti větší něž 2.000 m^2 až do velikosti 3.000 m^2), resp. 10% (pro stavební pozemky o velikosti větší než 3.000 m^2), minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví – v případě zastřešení šikmou střechou) – max. výška nadzemních objektů: 10 m – od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost stavebního pozemku: 750 m^2; výjimka z min. velikosti stavebního pozemku je připuštěna v případě již stávající, provedené parcelace; v zastavěném území je podle místních podmínek a aktuální situace možno připustit přiměřeně vyšší maximální zastavěnost stavebního pozemku, max. 60% a přiměřeně nižší minimální koeficient zeleně, min. 30%; pouze pokud není možné ve stabilizovaných plochách koeficienty dodržet z důvodu již překročeného zastavění nebo zpevnění pozemku, je možné při povolování změn dokončených staveb nebo při nové výstavbě po demolici stávajících staveb (přestavba ve smyslu náhrada původních staveb novými) koeficienty nedodržet. Ani v tomto případě však není možné snížit dosavadní podíl zeleně; stávající stavební pozemky v zastavěném území obce nebudou již dále děleny pro další výstavbu; minimální šířka uličního prostoru (mezi hranicemi protilehlých pozemků) bude odpovídat komunikaci s obousměrným provozem; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku; bude respektován stávající charakter okolní zástavby

Oplocení

- oplocení musí být průhledné, průhlednost se stanovuje minimálně 30 %. Podmínka průhlednosti se netýká podezdívky oplocení; průhlednost nemusí být zajištěna rovnoměrně po celé délce plotu, musí jí být dosaženo v součtu celé délky oplocení
- výška oplocení (včetně podezdívky) je povolena v maximální výšce 1,6 m.

Zastřešení

- střechy všech budov (o zastavěné ploše větší než 40 m^2) budou sedlové, valbové nebo polovalbové o sklonu v rozmezí 30° až 45°, minimálně nad 80 % zastavěné plochy každé budovy;
- střešní krytina bude mít barvu odpovídající okolní barvě střešní krytiny
- v části do 20 % zastavěné plochy budovy a u budov o zastavěné ploše do 40 m^2 včetně mohou být střechy ploché nebo pultové, doporučuje se souvrství s vegetační zelení. Fotovoltaické panely jsou přípustné na všech střechách i fasádách;
- vikýře jsou možné pouze jednoduché pultové, výška čelní stěny vikýře maximálně 1/3 výšky střechy, rozsah vikýřů nesmí přesáhnout více než polovinu šířky římsy střechy (vikýře se mohou nacházet nad méně než polovinou římsy střechy), vzdálenost krajních vikýřů od štítových stěn stavby minimálně 1 m.

Fasády

- fasády budou provedeny v barvě odpovídající barevnosti fasád okolní zástavby

Lokalita Z.1 – doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude respektovat stávající parcelaci. Při umisťování staveb v této lokalitě je podmínkou prokázání splnění příslušných hlukových limitů, včetně realizace případných protihlukových opatření – ve vztahu k silnici II/118. Ochranné pásmo vodovodního řadu užitkové vody DN500, který prochází lokalitou, je stanoveno 2,5 metru od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Toto ochranné pásmo nebude zastavěné, oplocené, osázené

trvalými porosty, bude bez terénních úprav. Parcelace bude provedena tak, aby byl řad veřejně přístupný pro případné opravy. Podmínkou výstavby rodinného domu je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinného domu podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Lokalita Z.2 – doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude respektovat stávající parcelaci. Ochranné pásmo vodovodního řadu užitkové vody DN500, který prochází lokalitou, je stanoveno 2,5 metru od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Toto ochranné pásmo nebude zastavěné, oplocené, osázené trvalými porosty, bude bez terénních úprav. Parcelace bude provedena tak, aby byl řad veřejně přístupný pro případné opravy. Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinných domů podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Lokalita Z.3 – doplňující podmínky:

Při umisťování staveb v této lokalitě je podmínkou prokázání splnění příslušných hlukových limitů, včetně realizace případných protihlukových opatření – ve vztahu k silnici II/118. V rámci rozvoje této lokality je nutno počítat s dopravně bezpečnostním řešením na silnici II/118. Ochranné pásmo vodovodního řadu užitkové vody DN500, který prochází lokalitou, je stanoveno 2,5 metru od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Toto ochranné pásmo nebude zastavěné, oplocené, osázené trvalými porosty, bude bez terénních úprav. Parcelace bude provedena tak, aby byl řad veřejně přístupný pro případné opravy. V ploše bude navržena jedna řada parcel pro rodinné domy, přístupné budou z komunikace Z.19. Rodinné domy budou umístěny na parcelách v části u příjezdové komunikace a budou dodržovat stejnou uliční čáru. Směrem do krajiny budou umístěny zahrady rodinných domů. Podmínkou realizace zástavby v ploše je dřívější realizace příjezdové komunikace (Z.19). Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinných domů podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Lokalita Z.4 – doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude respektovat stávající parcelaci. Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinných domů podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Lokalita Z.5 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu. Podmínkou výstavby rodinného domu je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinného domu podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Lokalita Z.6a – doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie. Při umisťování staveb v této lokalitě je podmínkou prokázání splnění příslušných hlukových limitů, včetně realizace případných protihlukových opatření – ve vztahu k silnici II/118. V rámci rozvoje této lokality je nutno počítat s dopravně bezpečnostním řešením na silnici II/118. Ochranné pásmo vodovodního řadu užitkové vody DN500, který prochází lokalitou, je stanoveno 2,5 metru od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Toto ochranné pásmo nebude zastavěné, oplocené, osázené trvalými porosty, bude bez terénních úprav. Parcelace bude provedena tak, aby byl řad veřejně přístupný pro případné opravy. Podmínkou realizace zástavby v ploše je dřívější realizace průjezdné komunikace skrz tuto plochu v severojižním směru. Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinných domů podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Lokalita Z.6b – doplňující podmínky:

Při umisťování staveb v této lokalitě je podmínkou prokázání splnění příslušných hlukových limitů, včetně realizace případných protihlukových opatření – ve vztahu k silnici II/118. V rámci rozvoje této lokality je nutno počítat s dopravně bezpečnostním řešením na silnici II/118. Ochranné pásmo vodovodního řadu užitkové vody DN500, který prochází lokalitou, je stanoveno 2,5 metru od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Toto ochranné pásmo nebude zastavěné, oplocené, osázené trvalými porosty, bude bez terénních úprav. Parcelace bude provedena tak, aby byl řad veřejně přístupný pro případné opravy. Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinných domů podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Lokalita Z.7 – doplňující podmínky:

Při umisťování staveb v této lokalitě je podmínkou prokázání splnění příslušných hlukových limitů, včetně realizace případných protihlukových opatření – ve vztahu k silnici II/118. Podmínkou realizace zástavby v ploše je dřívější realizace příjezdové komunikace (Z.18). Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinných domů podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Lokalita Z.8 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 2 rodinných domů. V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen vliv hluku ze sousední plochy výroby a skladování. Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinných domů podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Ochranné pásmo vodovodního řadu užitkové vody DN500, který prochází lokalitou, je stanoveno 2,5 metru od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Toto ochranné pásmo nebude zastavěné, oplocené, osázené trvalými porosty, bude bez terénních úprav. Parcelace bude provedena tak, aby byl řad veřejně přístupný pro případné opravy.

Lokalita Z.9 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu max. 2 rodinných domů. Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinných domů podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Ochranné pásmo vodovodního řadu užitkové vody DN500, který prochází lokalitou, je stanoveno 2,5 metru od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Toto ochranné pásmo nebude zastavěné, oplocené, osázené trvalými porosty, bude bez terénních úprav. Parcelace bude provedena tak, aby byl řad veřejně přístupný pro případné opravy.

Lokalita Z.10 – doplňující podmínky:

Zástavba lokality (rodinné domy) bude na jednotné stavební čáře vedené 6 metrů podél místní komunikace DI4. V části lokality, která leží v blízkosti silnice II. třídy, budou v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb splněny limity hluku ve smyslu platných právních předpisů. Podmínkou realizace zástavby v ploše je dřívější realizace příjezdové komunikace (Z.20). Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Dále je pro výstavbu rodinných domů podmínkou napojení na veřejnou vodovodní síť.

Lokalita Z.11 – doplňující podmínky:

Zástavba v lokalitě musí respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu – výstavba obytných budov je možná až za hranicí bezpečnostního pásma. Ochranné pásmo vodovodního řadu užitkové vody DN500, který prochází lokalitou, je stanoveno 2,5 metru od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Toto ochranné pásmo nebude zastavěné, oplocené, osázené trvalými porosty, bude bez terénních úprav. Parcelace bude provedena tak, aby byl řad veřejně přístupný pro případné opravy. Skrz plochu bude trasována průjezdná komunikace ve směru východ – západ, resp. severozápad – jihovýchod. Komunikaci je možné trasovat v souběhu se stávajícím vodovodním řadem. Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu.

Lokalita Z.12 – doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie. Zástavba v lokalitě musí respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu – výstavba obytných budov je možná až za hranicí bezpečnostního pásma. Podmínkou využití plochy je předchozí vydání písemného souhlasu se stavbami provozovatelem plynárenského zařízení. Podmínkou realizace zástavby v ploše je dřívější realizace příjezdové komunikace, vymezené v rámci této plochy. Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu.

Lokalita Z.13 – doplňující podmínky:

Zástavba lokality (rodinné domy) bude při místní komunikaci při severozápadní hranici lokality, resp. při místní komunikaci při jihovýchodní hranici lokality. Při umisťování staveb v této lokalitě je podmínkou prokázání splnění příslušných hlukových limitů, včetně realizace případných protihlukových opatření – ve vztahu k silnici II/118.

Podmínkou výstavby rodinných domů je napojení pozemků na stokovou síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu.

F.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(§ 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.2.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

Hlavní funkční využití:

zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zařízení komunálních služeb

Přípustné funkční využití: související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné funkční využití:

ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 300 m^2 hrubé podlažní plochy). Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 40%, minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) – max. výška nadzemních objektů: 10 m – od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru (mezi hranicemi protilehlých pozemků) bude odpovídat komunikaci s obousměrným provozem; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

F.2.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT (OS)

Hlavní funkční využití:

sportovní zařízení, sportovní plochy.

Přípustné funkční využití:

zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití:

zařízení obchodu a služeb, turistická ubytovna.

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

max. výška nadzemních objektů: 10 m – od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita Z.16 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena přednostně pro výstavbu dalších venkovních sportovních ploch; maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 25%. Při umisťování staveb v této lokalitě je podmínkou prokázání splnění příslušných hlukových limitů, včetně realizace případných protihlukových opatření – ve vztahu k silnici II/118. V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen vliv hluku na stávající obytnou zástavbu i na lokality Z.6a a Z6b. Ochranné pásmo vodovodního řadu užitkové vody DN500, který prochází lokalitou, je stanoveno 2,5 metru od vnějšího líce potrubí na každou stranu. Toto ochranné pásmo nebude zastavěné, oplocené, osázené trvalými porosty, bude bez terénních úprav. Parcelace bude provedena tak, aby byl řad veřejně přístupný pro případné opravy.

F.2.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY (OH)

Hlavní funkční využití:

záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně, případně plochy hřbitovů.

Přípustné funkční využití:

dopravní a technická infrastruktura, drobné zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. Podmíněně přípustné funkční využití: drobné sportovní a rekreační zařízení. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání:

maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 10% (nevztahuje se na hroby na hřbitovech); max. výška nadzemních objektů: 4 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.)

F.3 PLOCHY REKREACE

(§ 16 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.3.1 REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH (RZ)

Hlavní funkční využití:

plochy pro individuální rekreaci, pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin.

Přípustné funkční využití:

rekreační a zahrádkářské chaty a další stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 20%; minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 70%; max. výška nadzemních objektů: 6 m – od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Oplocení

- oplocení musí být průhledné, průhlednost se stanovuje minimálně 30 %. Podmínka průhlednosti se netýká podezdívky oplocení; průhlednost nemusí být zajištěna rovnoměrně po celé délce plotu, musí jí být dosaženo v součtu celé délky oplocení
- výška oplocení (včetně podezdívky) je povolena v maximální výšce 1,6 m.

F.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(§ 23 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.4.1 VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)

Hlavní funkční využití:

stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; nerušící výrobou se rozumí taková výroba, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Přípustné funkční využití:

ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmíněně přípustné funkční využití:

obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 2.000 m^2 hrubé podlažní plochy jedné provozní jednotky). Podmínkou je, že nesmí nijak narušit stávající charakter území.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 50%; minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. výška nadzemních objektů: 10 m – od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita T.1 – doplňující podmínky:

U transformační plochy T.1 bude v případě provozů s hlukovou zátěží řešen vliv hluku na stávající obytnou zástavbu.

F.5 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(§ 21 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.5.1 DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

Hlavní funkční využití:

stavby a zařízení pro automobilovou osobní a nákladní dopravu, stavby a zařízení pro autobusovou hromadnou dopravu osob, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, stavby a zařízení pro železniční dopravu, čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

max. zastavěnost lokality nadzemními objekty (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita Z.17 – doplňující podmínky:

Šířka místní komunikace – veřejného prostranství bude min. 8 metrů mezi hranicemi stavebních pozemků (oplocením).

Lokalita Z.18 – doplňující podmínky:

Šířka místní komunikace – veřejného prostranství bude min. 8 metrů mezi hranicemi stavebních pozemků (oplocením).

Lokalita Z.19 – doplňující podmínky:

Šířka místní komunikace – veřejného prostranství bude min. 8 metrů mezi hranicemi stavebních pozemků (oplocením).

Lokalita Z.20 – doplňující podmínky:

Šířka místní komunikace – veřejného prostranství bude min. 8 metrů mezi hranicemi stavebních pozemků (oplocením).

Lokalita Z.21 – doplňující podmínky:

Šířka místní komunikace – veřejného prostranství bude min. 8 metrů mezi hranicemi stavebních pozemků (oplocením).

F.6 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(§ 22 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.6.1 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)

Hlavní funkční využití:

stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání:

max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Případné nové trafostanice budou provedeny pouze jako stožárové, nebo podzemní.

F.7 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(§ 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.7.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)

Hlavní funkční využití:

nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu (s možností regulovaného přístupu – například v nočních hodinách); součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň. Přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití:

drobné stavby obchodu a služeb. Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území a / nebo mají pouze dočasný charakter (trhy, poutě).

Nepřípustné funkční využití:

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání:

maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 10%; max. výška nadzemních objektů: 4 m – od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.)

F.8 PLOCHY ZELENĚ

(§ 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.8.1 ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO)

Hlavní funkční využití: plochy stromů a keřů v sídlech a jejich zázemí plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a)nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití.

Přípustné funkční využití: komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití; vodní plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

F.9 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(§ 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.9.1 VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)

Hlavní funkční využití:

vodní plochy a vodní toky.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití:

veřejná dopravní a technická infrastruktura, stavby a zařízení pro provoz a údržbu vodních ploch. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona. Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání:

vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče.

F.10 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(§ 26 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.10.1 ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)

Hlavní funkční využití:

zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití:

úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze 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 území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živičného povrchu (který je cizorodým prvkem v krajině), včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), veřejná dopravní a technická infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona; v případě technické a dopravní infrastruktury je navíc podmínkou, že neexistuje prokazatelně alternativní řešení.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití. Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel).

AU.1 – PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ SE ROZŠIŘUJE O:

fotovoltaické elektrárny a související technická infrastruktura, zeleň - za splnění následujících podmínek:

- pro fotovoltaické panely a související infrastrukturu bude využito maximálně 70% rozlohy plochy AU.1; zbylých 30% plochy bude využito jako zeleň (izolační či jiná),
- po obvodu ploch s fotovoltaickými panely bude vymezena izolační zeleň o min. šíři 5 m (v parametrech umožňujících účinné oslunění panelů),
- bude zachována stávající cesta na pozemku parc. č. 691 v k. ú. Horní Hbity včetně doprovodné vegetace, bude zachován odstup od této cesty v šíři min. 5 m.

F.11 PLOCHY LESNÍ

(§ 27 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.11.1 LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)

Hlavní funkční využití:

monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití:

liniové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury. Podmínkou je, že budou využity stávající lesní cesty, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa. Úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, umístění informačních bodů a odpočívadel. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona. Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: -.

F.12 PLOCHY PŘÍRODNÍ

(§ 28 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

F.12.1 PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU)

Hlavní funkční využití:

plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití:

ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Lesní plochy. Podmínkou je, že se jedná o lesní biocentra nebo lesní biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin. Úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, veřejná dopravní a technická infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona; v případě technické a dopravní infrastruktury je navíc podmínkou, že neexistuje prokazatelně alternativní řešení.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití. Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel).

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

G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

VD.1 místní komunikace (veřejné prostranství, Jablonná)

VD.2 místní komunikace (veřejné prostranství, Jablonná)

VD.3 místní komunikace (veřejné prostranství, Jablonná)

VD.4 místní komunikace (veřejné prostranství, Jablonná)

VD.5 místní komunikace (veřejné prostranství, Jablonná)

VD.6 místní komunikace (veřejné prostranství, Horní Hbity)

VT.E27 přestavba nadzemního el. vedení z 220 kV na 400 kV Milín – Chodov

G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření:

VU.1 (LBC – JB01) ÚSES – lokální biocentrum (převážně nefunkční)

VU.2 (LBC – JB02) ÚSES – lokální biocentrum (převážně nefunkční)

G.3 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4 PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

H STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Stanovení kompenzačních opatření podle § 100 odst. 4 stavebního zákona

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

I VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

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

Pro plochu Z.6a se stanovuje podmínka zpracování územní studie (US.Z6a). Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 1.9.2031.

Pro plochu Z.12 se stanovuje podmínka zpracování územní studie (US.Z12). Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 1.9.2031.

Územní studie US.Z.6a

Plocha s podmínkou zpracování územní studie je totožná s rozvojovou plochou Z.6a.

Plocha je navržena pro „SV – smíšené obytné venkovské“.

Územní studie stanoví parcelaci na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a prověří jejich prostorové uspořádání. Stanoví dále pravidla pro umísťování staveb na pozemcích, může stanovit podrobnější podmínky prostorové regulace nad rámec územního plánu.

Bude navrženo napojení na sítě technické infrastruktury, dále trasy vodovodních a kanalizačních řadů, rozvody el. energie a slaboproudu a bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami dle platné legislativy.

Územní studie dále navrhne vhodnou trasu průjezdné komunikace napříč plochou v severojižním směru. Komunikace bude mít minimální šířku uličního prostoru 8 m.

Územní studie prověří limity vyplývající ze stávajících sítí technické infrastruktury (vodovod, dálkový vodovod, komunikační vedení) a přizpůsobí tomu návrh využití plochy a parcelace.

Územní studie US.Z12

Plocha s podmínkou zpracování územní studie je totožná s rozvojovou plochou Z.12.

Plocha je navržena pro „SV – smíšené obytné venkovské“, dále “DS – doprava silniční” a “NU – přírodní všeobecné”.

Územní studie stanoví parcelaci na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a prověří jejich prostorové uspořádání. Stanoví dále pravidla pro umísťování staveb na pozemcích, může stanovit podrobnější podmínky prostorové regulace nad rámec územního plánu.

Bude navrženo napojení na sítě technické infrastruktury, dále trasy vodovodních a kanalizačních řadů, rozvody el. energie a slaboproudu a bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami dle platné legislativy.

Územní studie vymezí průjezdnou komunikace napříč plochou ve východozápadním směru dle vymezené plochy DS. Komunikace bude mít minimální šířku uličního prostoru 8 m. Případné další navržené komunikace budou mít parametry dle platné legislativy.

Bude respektována hranice 30 m od okraje lesa a limity vyplývající z OP vysokotlakého plynovodu a katodové ochrany.

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

Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Nejsou navrženy žádné plochy s podmínkou plánovací smlouvy.

M STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Stanovuje se následující etapizace:

- Nejprve bude zrealizovaná komunikace Z.19 a nezbytná technická infrastruktura, poté je možné začít realizovat výstavbu v ploše Z.3.

- Nejprve bude zrealizovaná komunikace v ploše Z.6a v severojižním směru a nezbytná technická infrastruktura, poté je možné začít realizovat výstavbu v této ploše.
- Nejprve bude zrealizovaná komunikace Z.18 a nezbytná technická infrastruktura, poté je možné začít realizovat výstavbu v ploše Z.7.
- Nejprve bude zrealizovaná komunikace Z.20 a nezbytná technická infrastruktura, poté je možné začít realizovat výstavbu v ploše Z.10.
- Nejprve bude zrealizovaná komunikace v ploše Z.12 a nezbytná technická infrastruktura, poté je možné začít realizovat výstavbu v této ploše.

Etapy jednotlivých ploch jsou na sobě nezávislé.

N VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán nestanovuje žádnou stavbu, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt.

O ÚDAJE O TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Text s vyznačením změn má celkem 28 stran textu ve formátu A4

Grafická část se skládá z 5 výkresů.

1 – Výkres základního členění území (1: 5 000)

2 – Hlavní výkres (1: 5 000)

3 – Výkres veřejné infrastruktury (1: 5 000)

4 – Výkres VPS, VPO a asanací (1: 5 000)

5 – Výkres etapizace (1 : 5 000)