



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

OBEC JESTŘABÍ LHOTA

ÚZEMNÍ PLÁN



JESTŘABÍ LHOTA

ÚPLNÉ ZNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST PO ZMĚNĚ Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

KVĚTEN 2025

ÚZEMNÍ PLÁN JESTŘABÍ LHOTA BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ
MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Zadavatel : Obec Jestřabí Lhota

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

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

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

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

KVĚTEN 2025

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Přílohy územního plánu

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

Přílohy odůvodnění územního plánu

čís.	Název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1:5 000

OBSAH

ÚZEMNÍ PLÁN

ČÁST I.

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	6
2.1	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	6
2.2	OCHRANA A ROZVOJ CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ	7
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
3.1	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT	9
3.2	URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
	VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	10
3.3	ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ)	10
3.4	ZASTAVITELNÉ PLOCHY (V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ)	11
3.5	ZÁSADY PRO PLOCHY TRANSFORMAČNÍ	11
3.6	ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLĚ	11
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
	VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	12
	Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1	12
4.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	12
4.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	13
4.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA)	15
4.4	DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ	15
	(OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ)	15
4.5	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	16
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	16
	VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	16
	Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1	16
5.1	NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	16
5.2	NÁVRH ÚSES	18
5.3	PROSTUPNOST KRAJINY	19
5.4	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	19
5.5	OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM	19
5.6	VYMEZENÍ PLOCH PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY	20
5.7	KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	20
5.8	VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	20
6.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	20
6.1	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA JEJICH PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ	20
6.2	STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	32
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	33
7.1	PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH	

ÚPRAV (V) :	33
7.1.7. PLOCHY ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (VA)	34
8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	34
9. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH	34

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU - viz samostatná příloha grafické části

ČÁST II.

1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	37
2. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU	37
3. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	37
4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	37
5. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	37
6. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ	38
7. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE	38
8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚJÍCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	38
9. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY	38
10. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	38

ÚZEMNÍ PLÁN

Textová část

ČÁST I.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území je provedeno k 1. 10. 2018 a je upřesněno v grafické části – Výkres základního členění území - č. 1, Hlavní výkres - č. 2 a informativně je zobrazeno i ve výkresech dalších. Změna č.1 nezjistila změny v jeho vymezení.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Rozvoj obce Jestřabí Lhota bude založen na těchto rozvojových potenciálech:

- 1) Podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a zadních pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu, při respektování urbanistické struktury historické zástavby, která bude revitalizována především obnovou veřejných prostranství, a dále na rozvojových plochách v návaznosti na stávající zastavěné území s přechodem zástavby do krajiny.
- 2) Podpora nezatěžujícího rozvoje cestovního ruchu a podnikání v návaznosti na okolní sídla.
- 3) Podpora rozvoje podnikání přednostně v rámci nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch v rozvojové ose za účelem zvýšení nabídky pracovních míst, služeb a rozvoje veřejné infrastruktury při důsledné ochraně složek životního prostředí a krajinného rázu.
- 4) Zamezení aktivit omezujících splnění předcházejících cílů 1), 2) a 3) při současném respektování urbanistické struktury sídel (připustit pouze pozitivní koncepční rozvoj)
 - podpora rozvoje bydlení v sídle
 - využívat možnosti transformace dřívějších výrobních ploch a dostavby volných ploch
 - posílení ploch občanské a technické vybavenosti, posílení veřejných prostranství a veřejné zeleně v sídle
- 5) Posílení prostupnosti krajiny, vytvoření propojení se sousedními sídly s možností využití sídla pro odpočinek, stravování a krátkodobé turistické využití v rámci sportovních ploch.
- 6) Podpora obnovy veřejných prostranství včetně sídelní zeleně, navazujícího občanského vybavení a okolní krajinné zeleně coby součástí kulturních a civilizačních hodnot území při současném respektování a ochraně stávajících kulturních a civilizačních hodnot území.
- 7) Nepodporování zastavování dočasnými stavbami - u stávajících staveb tohoto typu provést komplexní rekonstrukci, jinak plochy využít pro novou výstavbu trvalého charakteru s odpovídajícím vzhledem nebo je asanovat.
- 8) Plochy nevyužívaných komunikací v rámci obce, případně zanedbaných ploch veřejných využít pro veřejnou zeleň a vedlejší komunikace převádět do dopravně zklidněného režimu – na obytné ulice.

2.2 OCHRANA A ROZVOJ CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ

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

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

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

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

MIMO TYTO CÍLE STANOVUJE OCHRANU, ROZVOJ TĚCHTO SPECIFICKÝCH HODNOT:

- ochrana venkovských stavení a kulturně i esteticky hodnotných zahrad včetně hospodářských budov navazujících na tato stavení,
- ochrana zeleně v sídle a její další rozvoj uvnitř i po obvodu sídla,
- ochrana návesního prostoru v sídle a jeho přeměna na pobytovou funkci se zelení,
- ochrana vodních prvků, pramenišť a zamokřených ploch a podpora k zajištění jejich správné funkce,
- ochrana, obnova a zakládání liniových prvků zeleně pro zajištění protierozní ochrany půdy a ekologické stability území,
- ochrana a rozvoj zeleně v sídle a především po jeho obvodu s cílem přechodu sídla do krajiny,
- rozvoj rekreační funkce v návaznosti na vodní plochy pro zajištění krátkodobé rekreace v území, zpřístupnění příbřežních ploch pro turisty a vybavení mobiliářem, zelení a ploch pro specifické sportovní využití
- chránit vodní prvky před eutrofizací vodního prostředí – vymezení ochranných pásem vodních ploch s možností využití jako extenzivně obhospodařované ttp s cílem zamezit smyvu živin do vodního prostředí.

2.2.1 ZACHOVÁNÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY OBCE

Územní plán stanovuje :

- 1) Zachovat hospodářské dvory a domkářská stavení (menší historická) v obci, jejichž ráz bude dále zachován zastavováním novou zástavbou ohleduplného vzhledu. Stávající moderní zástavbu při její rekonstrukci upravovat obdobně.
- 2) Při využití proluk nebo stávajících (stabilizovaných) ploch zachovávat strukturu zástavby (tj. uliční čáru, stavební čáru, orientaci os k veřejnému prostranství), charakter a architektonický výraz dle okolní historické zástavby.

- 3) Bytovou výstavbu spolu s rodinnou výstavbou z poválečného rozvoje obce doplnit o střechy s možností vestavby podkrovní, stávající podkrovní upravovat pro nové bytové jednotky.
- 4) Nepodporovat zastavování dočasnými stavbami. Stávající objekty tohoto typu asanovat nebo komplexně regenerovat.
- 5) Dokomponovat nově vzniklé lokality samostatných RD z přelomu 20. století novými plochami pro rozvoj bydlení, rekreace a odpočinku.
- 6) Asanovat nevyužívané budovy po zemědělské výrobě a ponechané modernizovat a přestavět do podoby hospodářských dvorů.
- 7) Nové výrobní areály umisťovat přednostně v rámci volných ploch stávajících výrobních areálů.
- 8) Zachovat propojení sídla do krajiny a upravovat cesty pro využití turisty a cykloturisty a doplnit je o zeleň.

2.2.2 DOKOMPONOVÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Územní plán plánuje:

- 9) Doplnit ozelenění místních a účelových komunikací v krajině a upravit je pro turisty.

2.2.3 OCHRANA VÝZNAMNÝCH SOUČÁSTÍ OBRAZU KRAJINY

Územní plán ukládá:

- 10) Chránit celé území na základě navrženého řešení využití ploch nejen v zastavěném území a zastavitelných plochách, ale důsledně i v územích nezastavěných.
- 11) Nevyužívat plochy vysoké či nízké zeleně a ani cesty (ostatní pozemky, ttp) v krajině přímo pro zemědělskou produkci a umožnit tak přirozenou obnovu remízů, podobně nezakládat a rekultivovat meliorace a umělá koryta vodotečí pro obnovení přirozeného stavu zemědělské krajiny.
- 12) Rozvíjet prvky liniové zeleně podél komunikací, cest a v rámci prvků ÚSES.
- 13) Konceptně rozvíjet prvky protierozní a protipovodňové ochrany na základě krajinného plánu.
- 14) Vhodně doplnit ráz rovinaté krajiny – nepodporovat výstavbu výškových dominant a zakládat veřejná prostranství v návaznosti na prvky zeleně v krajině.

2.2.4 OCHRANA PŘED NEKONCEPČNÍM ROZVOJEM OBCE

Územní plán stanovuje:

- 15) Nebudou překročeny hodnoty maximálního nárůstu obyvatel o 130 trvale ubytovaných osob (přibližně o 26% více než dnes – celkem 627 obyvatel) na jejichž kapacitu jsou navrženy rozvojové plochy.
- 16) Vzhledem ke konfiguraci obce nedovolit využívání rozvojových ploch bez vybudování veškerých potřebných sítí veřejné infrastruktury – předpoklad je až 20 let, během kterých by mohl být návrh územního plánu zrealizován.
- 17) Rozvoj zástavby na zastavitelných plochách mimo zastavěné území realizovat směrem od hranic zastavěného území k budoucím hranicím nezastavěného území.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT

kód katastrálního území	název katastrálního území	označení pro potřeby ÚP	dílčí lokality / prostorově odloučená zastavěná území
739 715	Jestřabí Lhota	JE	-

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

3.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.2.1 ZÁSADY ROZVOJE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A FUNKČNÍHO VYUŽITÍ SÍDEL

Územní plán obce počítá s maximálním nárůstem obyvatel přibližně do 627 trvale ubytovaných osob.

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Urbanistická struktura sídla bude citlivě dokoňponována v rámci stávajícího zastavěného území a pomocí nové zástavby na okrajích rozšířena do ucelené kompaktní sídelní jednotky v zemědělské krajině.

- 1) Osídlení v rámci obce Jestřabí Lhota se bude rozvíjet především v návaznosti na zastavěné území sídla a přístupové komunikace.
- 2) Pro další územní rozvoj budou především využity zastavitelné plochy přímo navazující na zastavěné území (s ohledem na ochranná pásma veřejné infrastruktury a ochranu přírody a krajiny).
- 3) Mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy se nepřipustí vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny, omezeného využití ploch pro související technické vybavení, zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, opatření a staveb pro turistiku a rekreaci.

OBYTNÁ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ

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

OBČANSKÉ VYBAVENÍ, SPORTOVNÍ PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VOLNÉHO ČASU

- 7) Zřizování občanského vybavení sloužícího občanům v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje obce a místních částí se umožní v rámci ploch se smíšeným využitím a plochách sportovních nad rámec stávajících ploch občanského vybavení.

- 8) Umisťování obchodu a služeb sloužících místním občanům je možné zejména v rámci ploch smíšených, eventuálně v parteru obytných domů u návsi a u hlavních komunikací.
- 9) Umisťování nových sportovních a volnočasových stanovišť je možné v rámci stávajících ploch sportovních zařízení, sloužících k rekreaci nejen místním občanům, na plochách rekreačních luk (omezené využití) a na plochách hřišť v rámci veřejných prostranství (nepřevažující využití na pozemcích ostatních – sídelní zeleně).

URBANISTICKÁ KOMPOZICE

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

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

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

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

3.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ)

Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v zastavitelných plochách

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

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
JE	BV	Z.2	bydlení venkovské <i>s podmínkou realizace ve 2. etapě</i>	-
		Z.3	bydlení venkovské	-
		Z.6	bydlení venkovské <i>s podmínkou realizace ve 2. etapě a s podmínkou respektování sdělovacího kabelu</i>	-
		Z.10	bydlení venkovské <i>s podmínkou respektování sdělovacího kabelu a zpracování územní studie</i>	VD.01, VD.02
		Z.14	bydlení venkovské <i>s podmínkou realizace ve 2. etapě</i>	-

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
		Z.18	bydlení venkovské <i>s podmínkou připojení domů na vodovodní řad</i>	-
		Z.20	bydlení venkovské <i>s podmínkou realizace ve 2. etapě a zpracování územní studie</i>	-
	HU	Z.11	smíšené výrobní všeobecné	-
	VL	Z.13	výroba lehká	-

3.4 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ)

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

Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v zastavitelných plochách

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
JE	BV	Z.1	bydlení venkovské	-
		Z.4		-
		Z.5		-
		Z.7		-

3.5 ZÁSADY PRO PLOCHY TRANSFORMAČNÍ

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

3.6 ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLE

Polo veřejná zeleň (předzahrádky)

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

Veřejná zeleň (ZP, ZO)

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

- 13) Neplánují se nové parkové plochy (na veřejných prostranstvích) ani plochy ochranné zeleně.

Veřejná prostranství (PU)

- 14) viz kapitola Veřejná infrastruktura.

Zahrady a sady (ZS, ZZ)

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

- 16) Úpravy stávajících zahrad budou mít charakter obytný, rekreační nebo samo pěstitelský.
- 17) V místech, kde nevytváří plocha zahrad (zahrádek, vysoké zeleně) mezi plochami zastavěnými či zastavitelnými a plochami zemědělskými přechod do krajiny, bude v rámci ploch určených pro zástavbu povinně vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.
- 18) Územní plán plánuje novou plochu zahrad a sadů K.21-ZZ.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

4.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán Jestřabí Lhota uvažuje se silniční sítí a místními komunikacemi (dále MK) jako stabilizovanými, umožňuje však jejich rekonstrukci.

Plochy silnic jsou součástí ploch dopravní infrastruktury – silniční.

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

DOPRAVA V POHYBU

Podmínky pro umísťování dopravní infrastruktury jsou uvedeny níže u jednotlivých typů komunikací. V místech nových komunikací je potřeba zajistit uliční prostor v zástavbě rodinných domů a v zástavbě bytových domů dle příslušné vyhlášky, který by umožnil bezkolizní umístění sítí technické infrastruktury. Bude zajištěn přístup ke všem novým stavbám pro požární techniku dle příslušných ČSN a předpisů, zároveň nebude ztížen přístup ke stávajícím stavbám. Případné neprůjezdné komunikace budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle příslušných ČSN a předpisů.

SILNICE

Řešení územního plánu neplánuje změny na skeletu silnic. Napojeny budou pouze nové místní komunikace sloužící pro dopravní obslužnost rozvojových ploch, výjimečně samostatné rozvojové plochy.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

- 1) Skelet místních komunikací bude postupně doplňován (rozvojové lokality) a stavebně a technicky vylepšován (stávající komunikace). Budou upřednostňovány dopravně zklidněné komunikace.
- 2) V souvislosti s řešením územního plánu budou provedeny tyto úpravy na skeletu místních komunikací:
 - Nová plocha Z.16 - PU pro rozšíření stávající místní komunikace na normové parametry.
 - Nová plocha Z.17 – PU pro stávající místní komunikaci za účelem uvedení katastru nemovitosti do souladu se skutečným stavem v území.
- 3) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu jsou vymezeny tyto nové místní komunikace:

- Nová plocha Z.8 - PU pro novou místní komunikaci za účelem zpřístupnění plochy změny Z.7 – BV a Z.10 - BV v jihovýchodní části sídla.
- Nová plocha Z.9 - PU pro novou místní komunikaci za účelem zpřístupnění plochy změny Z.10 - BV v jihovýchodní části sídla.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- 4) V územním plánu je vyznačen stávající skelet základních funkčních účelových komunikací v krajině.
- 5) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu jsou vymezeny tyto nové účelové komunikace:
 - Nová plocha Z.15 – PX pro novou účelovou komunikaci za účelem zpřístupnění krajiny v lokalitě Za krčmou.
- 6) V souvislosti s úpravami využití krajiny bude na stávajících účelových komunikacích doplněna doprovodná zeleň.

DOPRAVA V KLIDU

- 7) Všechny nově navrhované plochy pro trvalé bydlení, či plochy smíšené výroby musí povinně splňovat požadavky platných předpisů na odstavování a parkování vozidel.
- 8) Pro rozvojové lokality bydlení v zastavěném území a rozvojové lokality smíšené výroby a lehkého průmyslu v návaznosti na zastavěné území budou potřebná odstavná parkovací stání řešena v rámci navrhovaných stavebních pozemků. Výjimečně lze připustit parkování v uličním prostoru, který na to musí být přizpůsoben.
- 9) Pro návštěvníky budou vymezena nová veřejná parkoviště v rámci úprav veřejných prostranství.

4.1.2 HROMADNÁ DOPRAVA

Územní plán neplánuje úpravy místní hromadné dopravy a dopravních zařízení.

4.1.3 TURISTICKÉ PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ KOMUNIKACE

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

PĚŠÍ TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY

- 10) Územní plán Jestřabí Lhota navrhuje propojení stávajících cyklistických tras jdoucích skrze správní území okolních obcí Němčice a Volárna.

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V územním plánu se technická infrastruktura řeší v koridorech v šíři dle jednotlivých druhů. Některé z těchto koridorů nejsou zobrazitelné graficky, proto je pro jejich označení zvoleno liniové vedení.

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

4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

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

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

- 1) V územním plánu je plně přebírán stávající funkční vodárenský systém, který se skládá

z vrtané studny, úpravny vody, věžového vodojemu a vodovodu. Tento vodovod bude doplněný o nové odbočky, které budou využívány pro zásobování nových lokalit. Všechny lokality jsou v dosahu tlakových možností stávající soustavy a nárůst spotřeby vody bude dostatečně kryt vydatností vodního zdroje a kapacitou vodojemu.

- 2) V území budou podporovány krajinnotvorná opatření podporující zadržování vody v krajině (zatravňování, rušení meliorací a obnova mokřadů).

KANALIZACE

- 3) V územním plánu je předpokládáno vybudování sítě gravitační kanalizace pro celé sídlo s napojením na vlastní ČOV, kde budou splašky likvidovány.
- 4) Stávající dešťová kanalizace bude i nadále sloužit k odvádění dešťových vod.
- 5) Na plochách určených k zástavbě budou odtokové poměry řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb. Požaduje se 30% retence a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.
- 6) Zpevněné plochy a povrchy hlavních komunikací budou odvodněny samostatnými větvemi pro odvod atmosférických srážek, zaústěny budou přímo do místních vodotečí přes vodní nádrže s retenční funkcí. Parkovací plochy a veřejná prostranství budou vybaveny samostatnými dešťovými sběrači.

VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

- 7) Stanovuje se komplexní řešení protipovodňové a protierozní ochrany pomocí přírodě blízkých opatření:
 - a) Vodní toky s významně upraveným vodním režimem na zemědělské půdě budou revitalizovány snížením kapacity koryta a zvýšením kapacity rozlivů do údolní nivy
 - b) Zkapacitnění koryt vodních toků na požadovaný návrhový průtok bude požadován pouze v rámci zastavěných území.
 - c) Vodní plocha Balaton bude revitalizována do podoby přírodní vodní nádrže bez opevnění a s vytvořením litorálního pásma rákosin, který bude tvořit přechod mezi vodní plochou a ostatní krajinou.

4.2.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY

Koridory energetických systémů mají šířky dle způsobu vedení - u kabelového vedení elektrické energie o napětí 22 kV 2 m od osy, u vzdušného vedení elektrické energie o napětí 22 kV 7 m od osy a u vzdušného vedení elektrické energie 400 kV 20 m od osy na obě strany.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

- 8) Územní plán plánuje zdvojení stávajícího vedení VVN 400 kV procházejícího jižní částí obce dle požadavku ÚAP ORP Kolín a vymezuje pro něj koridor **CNU.1** 50 m od osy na obě strany.
- 9) Návrh využívá část zbylých kapacit výkonu stávajících trafostanic 22/0,4 kV pro zajištění odběrů pro navržené nové lokality v celém řešeném území, případně navrhuje jejich posílení v rámci stávajících trafostanic, příp. výměnu za moderní v případě, že jejich kapacita nestačí.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

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

ENERGETICKÝ PLYN

- 11) Plyn je v sídle distribuován sítí středotlakého plynovodu. Územní plán plánuje doplnění rozvodů pro zásobování všech rozvojových lokalit zemním plynem.
- 12) Bude navýšena kapacita stávající regulační stanice.

ALTERNATIVNÍ ENERGETICKÉ ZDROJE

- 13) Navrhuje se konverze solární radiace na el. energii (např. využití pro osvětlení domovních vstupů, zahrad, veřejného osvětlení, svislých dopravních značek na pozemních komunikacích). Vždy je nutné tyto zdroje kombinovat se zdroji konvenčními.
- 14) Pro rodinné domy je možné využívat i tepelná čerpadla napojená na odběr nízko potenciálního tepla z atmosféry, případně zemních vrtů, tyto však nelze realizovat v ploše BV – Z.18 s ohledem na OP vodního zdroje. Nelze opomenout ani biomasu, především odpadní dřevní hmotu, ke konversi na teplo, (především vhodné pro RD).
- 15) Větrné ani solární elektrárny nebudou povolovány (samostatně stojící).

4.2.3 PŘENOS INFORMACÍ

TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤ MTO

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

4.2.4 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- 17) Územní plán doplňuje systém o nové stanoviště pro sběr tříděných komponentů v blízkosti rozvojových lokalit na bydlení (Z.7 – BV, Z.10 – BV).
- 18) Pro likvidaci biologických látek se plánuje zřídit obecní (případně jako součást zařízení pro údržbu veřejné zeleně) kompostovou deponii a kompostovou hmotu využívat ke kultivaci obecní zeleně.
- 19) Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů.

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

Rozmístění zařízení veřejného občanského vybavení se považuje za stabilizované. Případného potřebného rozšíření kapacity těchto zařízení bude dosaženo v rámci stávajících funkčních ploch, popřípadě adaptací vhodných objektů.

Plocha sportoviště v Jestřabí Lhotě (fotbalová hřiště) je pozemkově dále nedělitelná.

4.4 DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

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

Pro umísťování zařízení komerčního vybavení sloužícího místním občanům (obchod, služby) jsou vhodné především vymezené rozvojové plochy a dále plochy ve smíšeném venkovském území podél osy tvořené návsí a hlavní komunikací.

Další rozvoj občanského vybavení je možný využitím přípustných funkcí rozvojových ploch -

ploch smíšené výroby. Jedná se o stavby související s rozvojem podnikání a zaměstnanosti v oblasti služeb, sportovních a relaxačních aktivit, cestovního ruchu.

Pro sportovní vybavení (hřiště) jsou vyhrazeny plochy sportovního vybavení a veřejných parků.

4.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- 1) Součástí veřejných prostranství (PU, PX) jsou plochy účelových a místních komunikací (všech tříd bez rozlišení).
- 2) Dále jsou mezi veřejná prostranství zařazeny plochy veřejné zeleně jako zeleň v sídle (ZP viz kap. 3.6)

OBCENÉ POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PU)

- 3) Stanovuje se maximální podíl zeleně v plochách veřejných prostranství do 85%.
- 4) V nových lokalitách pro výstavbu budou povinně vznikat veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemky vymezené jako veřejná zeleň. Minimální velikost na 2 ha zastavitelných ploch je 1 000 m² veřejných prostranství bez obslužných komunikací.
- 5) Nové místní a nadřazené komunikace budou mít vymezen zelený pás, aby byla umožněna výsadba stromů (příp. keřů). Do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě.
- 6) Při ukládání nových či rekonstruovaných inženýrských sítí při stávajících místních komunikacích musí být vytvořen pás pro umístění zeleně, do stávajících ploch pro veřejnou zeleň nesmí být sítěmi zasahováno takovým způsobem, který by ohrozil dřeviny.
- 7) Prostor hlavních komunikací z návsi všech místních částí spolu s postranními veřejnými prostory změnit z převážně dopravní funkce na převážně obytnou, s doplněním o vzrostlou zeleň.
- 8) Prostory návsi dokoňovat novými prvky parteru včetně možností parkování a parkové úpravy při zachování optického propojení prostoru s architektonickými dominantami.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- 1) Cílem koncepce uspořádání krajiny je obnova, diverzifikace, zvýšení ekologické stability zemědělské kulturní krajiny a zvýšení jejích retenčních schopností.
- 2) Využití půdy zůstane zachováno dle druhů katastrálních pozemků, se změnami dle návrhu územního plánu.
- 3) Hospodářské využití musí ve všech případech respektovat zájmy ochrany přírody a ÚSES. Na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům budou zachovávány břehové porosty. Tam, kde se tyto porosty nenacházejí, budou doplňovány.

LOUKY A PASTVINY, OBNOVA MEZÍ (AL)

- 4) Plochy současných travních porostů budou chráněny před samovolným zarůstáním.
- 5) Navýšení ploch trvalých travních porostů na úkor orné půdy je vyžadováno především na pozemcích navazujících na zastavěné území a vodní plochy. Při vodních tocích bude zatravnění přesahovat manipulační pásmo vodního toku a jiných vodních útvarů.
- 6) Územní plán ukládá chránit a dále rozvíjet remízy a meze ve volné krajině.

LESY (LU)

- 7) Územní plán nepočítá se zvýšením rozlohy lesa.
- 8) Územní plán nepřipouští takové změny v území, které by negativně ovlivnily imisní zátěž lesních porostů, která se v současné době pohybuje v pásmu D – nejnižší patrná imisní zátěž.

MIMOLESNÍ VYSOKÁ ZELEŇ (NU)

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

MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU

Správní území Jestřabí Lhoty je součástí oblasti krajinného rázu Nymbursko a územní plán v ní vymezuje místa krajinného rázu (dále jen MKR) v rámci svého správního území:

Jestřabí Lhota – tradiční otevřená zemědělská krajina v centru Polabské nížiny s převažující sídelní funkcí vycházející z blízkosti Kolína, pro který je území obce satelitním a rekreačním zázemím.

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

- Plochá krajina v Polabské nížině.
- Půda s potenciálem pro retenci a akumulaci vody v území.

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

- Zemědělský charakter sídla.
- Tradiční architektura zemědělských dvorů v sídle.

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

- Jednotné hospodaření s ornou půdou z jediného centra.

- Zaniklé cesty v krajině.
- Ovlivněný vodní režim půdy a některých přítoků.
- Chybějící prvky zeleně v plochách orné půdy.

Opatření k ochraně MKR Jestřabí Lhota:

- Vytváření kvalitní sídelní krajiny s dostatkem zeleně, veřejných prostranství a cest.
- Vytvářet přechody sídel do krajiny prostřednictvím zahrad nebo zeleně.

5.2 NÁVRH ÚSES

Na prvcích ÚSES je vyžadováno zajištění migrace (BK) i trvalé existence (BC) přirozené rostlinné a živočišné říši. V rámci těchto prvků budou cílová společenstva odpovídat potenciální přirozené vegetaci. Při realizaci výsadeb v místě ÚSES se bude vycházet z Biogeografického členění ČR na úrovni biochor.

Regulativy pro existující biocentrum

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

Regulativy pro existující biokoridor

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

5.2.1 LOKÁLNÍ BIOCENTRA

kód LBC	název	kat. území	význam	rozloha ha	Cílové (náhradní) ekosystémy
LBC. 1	Vodní nádrž Bačovka	Jestřabí Lhota	vymezené částečně funkční – mezofilní, hydrofilní	3,2	LONJ, LOMO, (VOVS, VOLS, MTH)
LBC. 2		Jestřabí Lhota	Vymezené částečně funkční – mezofilní	1,4 (hraniční LBC – nutno dovymezit v rámci ÚP Němčice	HDH

5.2.2 LOKÁLNÍ BOKORIDORY

kód LBK	název	kat. území	význam	délka m	Cílové ekosystémy
LBK. 1		Jestřabí Lhota	Vymezené nefunkční – mezofilní, hydrofilní	1607	LONJ, LOMO, (VOVS, VOLS, MTH)
LBK. 2	Mlýnská strouha	Jestřabí Lhota	Vymezené nefunkční – mezofilní, hydrofilní	1390	LONJ, LOMO, (VOVS, VOLS, MTH)
LBK. 3	Chaloupka	Jestřabí Lhota	Navržené nefunkční – mezofilní, hydrofilní	1910	HDH

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

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

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

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

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

5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Erozní ohroženost katastru nevykazuje zvýšené ohrožení zemědělské půdy vodní erozí. V místech, kde se přesto eroze předpokládá (svahy bez ochranné vegetace) je vyžadováno dodržování správné zemědělské praxe (preventivní vrstevnicové obdělávání, zakládání zatravněných teras v ojedinělých případech i suchých poldrů).

Územní plán vyžaduje zatravnění pásů v šíři manipulačního pásma vodního toku a to po celé délce toku.

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

5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

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

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

5.6 VYMEZENÍ PLOCH PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Jsou vymezeny nové plochy pro zvýšení ekologické stability krajiny:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	související veřejně prospěšné stavby a opatření
JE	AL	K.12	trvalé travní porosty	-
		K.22		-
	NU	K.19a	plochy přírodní všeobecné	-
		K.19b		-

5.7 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

- 1) Rekreační využití krajiny bude částečně omezeno v územích podléhajících režimu ÚSES.
- 2) Letní rekreační využití krajiny bude spočívat především v nenáročných formách – cykloturistice a pěší turistice a nezatěžujících sportovních aktivitách v rámci ploch pro sport a specifickou rekreaci. Poměrně nízká intenzita předpokládaného rekreačního využití nebude mít negativní důsledky na přírodní prostředí.
- 3) U jednotlivých sídel se rekreační využití krajiny omezí na plochy sportovní, veřejné zeleně, vodní plochy a výhledově též na možnosti přiměřeného využívání nově založených ploch ochranné, vysoké zeleně a luk pro každodenní rekreaci.

5.8 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V území se nenacházejí dobývací prostory přípustné pro dobývání ložisek nerostných surovin.

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

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

6.1.1 STRUKTURA PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A JEDNOTNÉM STANDARDU

V následující tabulce jsou uvedeny všechny plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen

„funkční plochy“) zastavěného, nezastavěného území a zastavitelných ploch v řešeném území.

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

Pro územní plán jsou stanoveny tyto podrobněji členěné plochy s rozdílným způsobem využití :

B - Plochy bydlení – BH, BV

O - Plochy občanského vybavení – OV, OS, OH

H - Plochy smíšené výrobní - HU

V - Plochy výroby a skladování – VL, VZ

Z - Plochy zeleně - ZS, ZP, ZO, ZZ

R - Plochy rekreace – RZ

T - Plochy technické infrastruktury – TW, TO

D - Plochy dopravní infrastruktury – DS

A - Plochy zemědělské – AP, AL

L - Plochy lesní – LU

N - Plochy přírodní – NU

W - Plochy vodní a vodohospodářské – WT

P - Plochy veřejných prostranství – PU, PX

M - Plochy smíšené krajinné - nejsou uvažovány

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

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití	obecná charakteristika
BV	PLOCHY BYDLENÍ - bydlení venkovské	bydlení venkovského typu v rodinných domech, resp. v dvojdomcích - nízkopodlažní zástavbě s možným spojením se zemědělskou činností - hospodářským využitím pozemků (rostlinná výroba, chov drobného domácího zvířectva) - vždy pouze pro vlastní potřebu a nenarušujícím obytné objekty sousedů
BH	PLOCHY BYDLENÍ - bydlení hromadné	bydlení v bytových domech s možným nebytovým využitím parterů (t.j. 1. nadzemních podlaží) nerušícími obslužnými funkcemi místního významu
OH	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ občanské vybavení hřbitovy	hřbitov
OV	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ – občanské vybavení veřejné	plochy určené pro plnění funkcí občanského vybavení – školství, zdravotnictví, veřejná správa, kultura, tělovýchova, služby, obchod
OS	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ - občanské vybavení sport	plochy a objekty sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházející ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití	obecná charakteristika
HU	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ smíšené výrobní všeobecné	výrobní a provozovny živnostenského charakteru – např. sídla firem, služby, hranice negativních vlivů nad přípustnou mez bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku souvisejícího s provozovnou)
VL	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba lehká	plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku souvisejícího s provozem)
VZ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba zemědělská a lesnická	výrobní a provozovny zemědělského charakteru, ochranné pásmo plynoucí z rozsahu ploch rostlinné či živočišné výroby nesmí zasáhnout plochy s bydlením
ZO	PLOCHY ZELENĚ – zeleň ochranná a izolační	izolační zeleň, liniová zeleň podél komunikací a vodotečí
ZS	PLOCHY ZELENĚ – zeleň sídelní ostatní	plochy soukromé zeleně – zahrady, předzahrádky v zastavěném území
ZZ	PLOCHY ZELENĚ – zeleň zahradní a sadová	plochy soukromé zeleně – zahrady, sady se zemědělskou funkcí v nezastavěném území
ZP	PLOCHY ZELENĚ – zeleň parková a parkově upravená	plochy veřejné zeleně – parky a parkově upravená zeleň, uliční zeleň jako součást veřejného prostoru
RZ	PLOCHY REKREACE – rekreace v zahrádkářských osadách	zahrádkářské chaty (stavba dle oceňovací vyhlášky), pozemky
TW	PLOCHY TECHICKÉ INFRASTRUKTURY - vodní hospodářství	objekty a provozy technického vybavení území - zejména objekty technické infrastruktury – vodárny, vodojemy, ČOV, apod.
TO	PLOCHY TECHICKÉ INFRAS - nakládání s odpady	plochy na ukládání, likvidaci a recyklaci odpadu.
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - doprava silniční	silniční infrastruktura, garážování nebo parkování vozidel; čerpací stanice pohonných hmot, odstavné plochy
AP	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda	orná půda; stavby nezbytné pro obhospodařování skladování sena, slámy, hnoje, posedy) (např.
AL	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty	louky a pastviny, extenzivní zeleň, sady: specifické využití ploch TTP; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, přístřešky pro pastvu, mobilní včelíny, posedy)
LU	PLOCHY LESNÍ – lesní všeobecné	lesní porosty (PUPFL); stavby v souladu se zákonem o lesích
NU	PLOCHY PŘÍRODNÍ – - přírodní všeobecné	plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu, meze a remízky stavby nezbytné pro obhospodařování (např. mobilní včelíny, posedy)

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití	obecná charakteristika
WT	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní a vodních toků	vodní toky a plochy
PU	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství všeobecná	veřejná prostranství – ulice, náměstí, návsi, tržiště a další veřejné prostory - upřesněné na umístění místních komunikací
PX	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství jiná	veřejná prostranství – upřesněné na umístění účelových komunikací

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

Definice užívaných pojmů :

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

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

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

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

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

číslo podmínky	popis
0	s podmínkou, že rozsah podmíněného účelu využití nebude větší než rozsah přípustného využití stavebního pozemku
1	s podmínkou více bytových jednotek v zástavbě tvořené viladomy (tj. architektonicky a hmotově odpovídající velké rodinné domy (vily))
2	s podmínkou zachování odstupových vzdáleností platných pro rekreaci
3	s podmínkou návaznosti na zástavbu stejného charakteru
4	s podmínkou zachování odstupových vzdáleností platných pro bydlení
5	s podmínkou nenarušení obytného prostředí nadměrným hlukem
6	s podmínkou umístění parkovacích stání dle normových parametrů pro občanské vybavení na vlastním (pronajatém) pozemku
7	s podmínkou zajištění hlukového odclonění podmíněného účelu využití
8	s podmínkou zajištění hlukového odclonění zásobovacího dvora na pozemku vůči obytným plochám
9	s podmínkou nenarušení klidových ploch rekreace nadměrným hlukem
10	s podmínkou zajištění hygienického oddělení podmíněného účelu využití (hranice negativních vlivů nad přípustnou mez bude na hranici vlastního pozemku se zástavbou)
11	s podmínkou návaznosti na veřejný prostor (neoplocený veřejně přístupný pozemek)
12	s podmínkou umístění na vlastním pozemku se zástavbou, pokud tím nedojde k porušení kontinuity veřejného prostoru a narušení uliční čáry
13	s podmínkou, že zalesnění nepřesahuje výměru 5000m ² , současně navazuje na

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

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

Použité značky

	Přípustné využití
	Podmíněně přípustné využití s číslem podmínky
	Nepřípustné využití

6.1.2 PLOCHY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

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

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OH	HU	VL	VZ	ZP	ZS	ZO	RZ	TW	TO	DS	PU
(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úzeji specifikované)																
ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v	PLOCHY BYDLENÍ bydlení venkovské	PLOCHY BYDLENÍ bydlení hromadné	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ občanské vybavení veřejné	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ občanské vybavení sport	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ Občanské vybavení hřbitovy	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ smíšené výrobní všeobecné	PLOCHY VÝROBY A SKLAD. výroba lehká	PLOCHY VÝROBY A SKLAD. výroba zemědělská a lesnická	PLOCHY ZELENĚ zeleň parková a parkově upravená	PLOCHY ZELENĚ zeleň sídelní ostatní	PLOCHY ZELENĚ zeleň ochranná a izolační	PLOCHY REKREACE rekreace v zahrádkářských osadách	PLOCHY TECHICKÉ INFRASTR. vodní hospodářství	PLOCHY TECHICKÉ INFRASTR. nakládání s odpady	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTR. doprava silniční	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství všeobecná
trvalé bydlení v rodinných domech volně stojících, event. dvojdomcích		1														
trvalé bydlení v rodinných domech řadových	3															
bydlení ve vícebytových domech																
ubytování v zařízeních pensionového nebo internátního typu	0	0	0	0												
služební byty, pohotovostní ubytování nebo bydlení majitele – podmínka max. 2 byty																
pronajímatelné rekreační ubytovací zařízení	6															
rekreační chalupy a rekreační domky stavebně uzpůsobené pro celoroční užívání (splňující požadavky na trvalé bydlení)	4															
rekreační chalupy a rekreační domky stavebně neuzpůsobené pro celoroční užívání																
zahrádkářské chaty																
základní školská a výchovná zařízení (jesle, mateřské a základní školy, školní družiny a kluby)	0	5														
ostatní školská a vzdělávací zařízení míst. významu (např. hudební, jazykové a výtvarné školy, autoškoly)	0															

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OH	HU	VL	VZ	ZP	ZS	ZO	RZ	TW	TO	DS	PU
kulturní zařízení místního významu (například knihovny a čtenářské kluby)	0			7												
zařízení pro kulturu – obecně																
lokální zařízení církví	0															
denní stacionáře a výcviková střediska zdravotně postižených		5														
azylové domy a domovy seniorů		5														
zařízení pečovatelské služby		5														
zařízení sociální péče – ostatní		6														
jednotlivá zařízení základní zdravotní péče (například lékařské ordinace)	0	5														
zdravotnická zařízení místního významu (obvodní zdravotní střediska)		5														
lékárny	8	8	8													
služby první pomoci		5	5												0	
stanice nebo služebny záchranné služby			7	0												
hřbitov																
drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů	5	5	7									9				
veřejná prostranství obecně																
sportovní hřiště		5	7													
kryté sportovní haly, kuželny, plavecké bazény, jízdárny apod.																
sportovní areály a stadiony, přírodní koupaliště																
drobné maloobchodní prodejny (do 100m2)	8	8		8			10	10								

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OH	HU	VL	VZ	ZP	ZS	ZO	RZ	TW	TO	DS	PU
maloobchodní prodejny potravinářské (do 200m2)	8	8		8			10	10								
maloobchodní prodejny nepotravinářské (do 200m2)	8	8		8	7		10	10								
obchodní domy a nákupní centra (nad 200m2)																
tržnice a soustředěný stánkový prodej potravin a drobného zboží – s podmínkou bez staveb																
prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)						7										
autobazary						7										
klubová zařízení bez stravovacího a občerstvovacího provozu - kromě heren a erotických klubů		5										9				
zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem	8	8		8		10	10								10	
restaurační a pohostinská zařízení s denním provozem - kromě heren a erotických klubů	8			8		10	10									
klubová, restaurační a pohostinská zařízení kromě heren a erotických klubů - ostatní			8	8												
tělovýchovná (fit-centra), sauny pro veřejnost a relaxační zařízení - kromě erotických salonů		5														
herny – kasina (dle zákona o loteriích)																
komerční zař. volného času (např. kina, diskotéky, centra vol. času) – kromě heren a erotických klubů - obecně			6	6												
noční kluby a erotické salóny																
hotely a penziony			6	6												
autokempy nebo tábořiště pro karavany																
hostely, turistické ubytovny a další obdobná zařízení bez stravovacího provozu				6												
hostely, ubytovny a zařízení pro školy v přírodě a obdobná zařízení se stravováním pro ubytované			8	8												

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OH	HU	VL	VZ	ZP	ZS	ZO	RZ	TW	TO	DS	PU
zařízení pro agroturistiku	10			10												
jednotlivé kanceláře jako součást obytných domů		7														
administrativa, správa, peněžnictví a pojišťovnictví - obecně						0	0	0								
policejní stanice a služebny			6													
sociální provozy obsluhující provozovny a areály: stravování, zdravotní péče, rehabilitace, služby zaměstnancům				6				10								
archivy a depozitáře			0			0	0									
drobné a nerušící nevýrobní služby a sběrné služeb - kromě autoservisů (do 200m ²)			6	6				10						7	6	
malé autoservisy (do 200m ²)															6	
nevýrobní služby a sběrné služeb – ostatní						7		10								
drobné a nerušící řemeslnické provozovny a opravy (do 200m ²)	7	7						10								
nerušící výrobní provozy	7	7												10		
výrobní, zpracovatelské a opravárenské provozy a areály - ostatní						10		10						10		
vzorkovny a pohotovostní sklady zboží																
sklady včetně pronajímatelných								10								
dvory pro údržbu pozemních komunikací, vozovny, překladiště						0	0	0							0	
doplňkové stavby - skleníky, altány a bazény aj.																
doplňkové stavby pro chov drobných hospodářských zvířat (králíci, slepice apod.)						10				10						
stavby a doplňkové stavby pro chov hospodářských a kožešinových zvířat	10					10										

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OH	HU	VL	VZ	ZP	ZS	ZO	RZ	TW	TO	DS	PU
skladové stavby pro zemědělskou výrobu (například sklady krmiva, hnojiv apod.)						10	10									
kompostárna								10						10		
zařízení pro místní sběr recyklovatelných komunálních odpadů						10	8	10					8	10		
zařízení komunální hygieny – ostatní (např. vodárenství, čištění odpadních vod)						10	10									
hasičské stanice						10	10						7			
technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny (trafo, výměňiková stanice, obslužná komunikace apod.)	10	10	10	10	10				10	10	10	10				10
technické vybavení – ostatní						10	10								0	
autobusová a vlaková nádraží / terminály/ zastávky						7	7									10
stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací																
objekty a zařízení pro údržbu a ochranu v areálech			7	7					9		9					
jednotlivé garáže (1 až 2 garáže)													0	0		
řadové garáže (3 a více garáží)		7				10	10	10						0		
hromadné garáže pro osobní automobily		7				7	10	10								
manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky						0	0	0					0	0		
parkovací a odstavné plochy pro rezidenty / uživatele			7				0								5	
parkovací a odstavné plochy a hromadné či skupinové garáže pro veřejnost							10	10					10			
parkoviště a odstavná stání vyhrazená pro hosty, návštěvníky a personál	5	5	7			10	10	10					10	10	5	
čerpací stanice pohonných hmot						10	10	10								

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OH	HU	VL	VZ	ZP	ZS	ZO	RZ	TW	TO	DS	PU
místní a účelové komunikace (dle zákona o pozemních komunikacích)	3	3	3	3		3	3	3	3		3	3	3	3	3	
silniční infrastruktura (silnice, dálnice a související dopravní stavby)																3
železniční infrastruktura (tratě, zastávky, vlečky a související dopravní stavby)																3
infrastruktura vodní dopravy (nábřeží, přístavy, zdymadla, jezy a související vodní a dopravní stavby)																
drobné plochy veřejné zeleně sloužící převážně místním obyvatelům, s dětskými hřišti			10	10								9			10	
drobné plochy veřejné zeleně, dětská hřiště a hřiště pro mládež - ostatní	5	5	7									9				10
rekreační odpočinkové plochy s drobným mobiliářem (pergoly, lavičky, lávky, malý sklad apod.)		5	7			10	10	10				9			7	
veřejná a okrasná zeleň	11	11	11			11		11		11						
ochranná a izolační zeleň										12		12				12
vyhrazená a soukromá zeleň včetně oplocení		12			12				12				12		12	12
půjčovny sportovních a rekreačních potřeb a skladiště těchto potřeb pro potřeby půjčovny	5	5				10		10	9		9					
vodní plochy	0	0				0	0	0								

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

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

Do nezastavěného území patří :

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ PLOCH	PODROBNĚJŠÍ ČLENĚNÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU A SPECIFIC. VLASTNOSTÍ	OZNAČENÍ
PLOCHY PŘÍRODNÍ	přírodní všeobecné	NU
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	orná půda	AP
	trvalý travní porost	AL
PLOCHY LESNÍ	lesní všeobecné	LU
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	vodní a vodních toků	WT
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	veřejná prostranství jiná	PX
PLOCHY ZELENĚ	zeleň zahradní a sadová	ZZ

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	NU	AP	AL	LU	WT	PX	ZZ
(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úžeji specifikované) ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v	PLOCHY PŘÍRODNÍ přírodní všeobecné	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ trvalé travní porosty	PLOCHY LESNÍ lesní všeobecné	PLOCHY VODNÍ A VODOHOS. vodní a vodních toků	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství jiná	PLOCHY ZELENĚ zeleň zahradní a sadová
orná půda				15	17		
maloplošná zeleň, louky, pastviny (TTP)				15			
extenzivní zeleň, meze, remízky				15		0	
sady, ochranná zeleň			15				
rychle rostoucí dřeviny		13					
lesní porosty	13	13	13		13		

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	NU	AP	AL	LU	WT	PX	ZZ
vodní plochy a toky							17
stavby nezbytné pro obhospodařování	18	18	18	18	18		14
účelová komunikace	15		15		15		15
oplocení			16				
plochy těžby a souvisejícího technického vybavení a dočasných staveb							

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

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

Definice užívaných pojmů

- Výšková regulace zástavby – Počet nadzemních podlaží zástavby. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech zástavby liší, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě zástavby při přilehlé veřejné komunikaci. Pokud je stavebně upraveno k účelům využití podkroví o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, považuje se za zvláštní druh nadzemního podlaží zástavby. Označení výškové regulace zástavby se skládá z přípustného počtu nadzemních podlaží + označení „P“ v případech, kdy se připustí využití podkroví.
- Nadzemní podlaží – podlaží s horním lícem (niveleta) podlah, který není níže než 0,80m pod úroveň okolního neupraveného terénu ve styku s lícem zástavby.
- Zastavěná plocha – obecně plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podlaží a komunikací do vodorovné roviny (přesné znění viz Stavební zákon).
- Minimální velikost stavebního pozemku (netýká se oddělování pozemku pod stavbou) – geodeticky oddělovaný pozemek musí mít minimálně tuto výměru (stávající pozemky již oddělené před schválením tohoto územního plánu mohou mít nižší, adekvátně se však snižuje i jejich maximální zastavěná plocha).

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

Označení lokality v rámci návrhu ÚP	Pořadové číslo plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy – maximální velikost stavebního pozemku (včetně obslužných komunikací v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží+podkrovní)	Minimální velikost stavebního pozemku (m ²)	Maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m ²)
JE	Z.1	BV	0,0994	1+P	900	30%, max. 300
	Z.2 (E2)	BV	0,4446	1+P	950	30%, max. 300
	Z.3	BV	0,6623	1+P	900	30%, max. 300
	Z.4	BV	0,6170	1+P	800	30%, max. 300
	Z.5	BV	0,1140	1+P	1 000	30%, max. 300
	Z.6 (E2)	BV	0,4897	1+P	900	30%, max. 300
	Z.7	BV	1,0984	1+P	1000	30%, max. 300
	Z.10	BV	2,9034	1+P	750	30%, max. 300
	Z.11	HU	0,9550	1+P	3 000	50%, max. 1 500
	Z.13	VL	0,6739	1+P	3 000	50%, max. 1 500
	Z.14 (E2)	BV	0,4655	1+P	900	30%, max. 300
	Z.18	BV	1,0572	1+P	900	30%, max. 300
	Z.20 (E2)	BV	0,9845	1+P	1000	30%, max. 300

Charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby

- Celková výška zástavby nesmí překročit 15 m nad okolním terénem stavebního pozemku.

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

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

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

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 12 m vymezeným vždy 6 m od osy stavby pro dopravu

ozna- čení	katastr . území	účel stavby	
VD.01	JE	místní komunikace	
VD.02	JE	místní komunikace	

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

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 100 m vymezeným vždy 50 m od předpokládané osy stavby

ozna- čení	katastr. území	účel stavby	
c) energetika			
VT.05	JE	Přestavba vedení ZVN 400kV Čechy- střed - Týnec	

7.1.3. SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ V ÚZEMÍ POVODNĚMI A JINÝMI PŘÍRODNÍMI KATASTROFAMI, ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ (VK+R)

Územní plán nevymezuje taková veřejně prospěšná opatření.

7.1.4. ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (VU)

Územní plán nevymezuje taková veřejně prospěšná opatření.

7.1.5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO, KULTURNÍHO A ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ (VG)

Územní plán nevymezuje taková veřejně prospěšná opatření.

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

Nejsou navrhovány.

7.1.7. PLOCHY ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (VA)

Nejsou navrhovány.

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Na návrh ÚP Jestřabí Lhota se nevztahuje.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pro účely ÚP jsou definovány tyto používané zkratky:

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

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

ČÁST II.

1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Jestřabí Lhota nevymezuje takovéto plochy.

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

Územní plán Jestřabí Lhota nevymezuje takovéto plochy.

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

US.1 – ÚZEMÍ ROZVOJOVÉ LOKALITY BYDLENÍ NA JIHOVÝCHODĚ SÍDLA JESTŘABÍ LHOTY

Zahrnuje celé území rozvojových ploch BV – Z.10, Z.20 a PU – Z.9 ve vymezené lokalitě bydlení navazující na jihovýchodní okraj zástavby sídla Jestřabí Lhota.

Územní studie bude respektovat tyto podmínky:

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

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31. 12. 2028.

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

Územní plán Jestřabí Lhota nevymezuje takovéto plochy.

5. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Stanovení pořadí změn v celém řešeném území se neuvažuje pro všechny rozvojové plochy, stanovuje se pouze pro plochy vybrané do 2. etapy.

Všechny navržené plochy vyjma ploch BV – Z.2, Z.6, Z.14 a Z.20 a veškerá veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu, pouze se závislostí na podmiňujících VPS.

Plochy zařazené do 2. Etapy (BV – Z.2, Z.6, Z.14 a Z.20)budou využitelné po splnění následujících podmínek:

Plochy BV – Z.2, Z6, Z.14 a Z.20 budou využitelné po 70% naplnění ostatních rozvojových ploch povolenou zástavbou.

6. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Územní plán Jestřabí Lhota nevymezuje takovéto stavby.

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

Územní plán Jestřabí Lhota nevymezuje takovéto plochy.

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

Územní plán Jestřabí Lhota neobsahuje prvky regulačního plánu.

9. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY

Územní plán Jestřabí Lhota zohledňuje členění území podle převažujícího charakteru a v rámci lokalit stanovuje odlišné podmínky pro prostorové uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.

10. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Jestřabí Lhota nevymezuje zastavitelné území.