

ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOJETICE



Návrh pro společné jednání a veřejné projednání

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního
plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Kojetice

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední
osoby pořizovatele:

Ing. Markéta Čákorová,
vedoucí oddělení územního plánování
a stavebního řízení MěÚ Neratovice

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace: **Změna č.3 Územního plánu Kojetice**

Objednatel: **Obec Kojetice**
Lipová 155, 250 72 Kojetice u Prahy

Pořizovatel: **Městský úřad Neratovice**
Kojetická 1028
277 11 Neratovice

Určený zastupitel: **Bc. Jitka Šedinová**

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Seznam použitých zkratek:

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán ve znění změny č.1a
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č.12, č.13, č.14, č.15 a č.16

Obec Kojetice

V Kojeticích, dne

Zastupitelstvo obce Kojetice jako orgán příslušný k vydání územně plánovací dokumentace podle § 27 odst. 1 a § 104 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č.3 územního plánu Kojetice

Změnou č.3 se mění Územní plán Kojetice takto:

Textová část Změny č.3 (výroková část) je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Kojetice ve znění Změny č.2, s vyznačením změn provedených ve Změně č.3 ÚP Kojetice (= srovnávacím textem), tzn. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem** a zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým modrým písmem~~.

Důvodem této formy zpracování je přehlednost. Vzhledem k tomu, že podstatným předmětem Změny č.3 je převedení platného ÚP do jednotného standardu a uvedení do souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. (náležitosti nového stavebního zákona), dochází tak k velkému množství textových úprav, k nahrazování ucelených částí, ke změnám označení všech ploch RZV, jejich číslování, a j. Obvyklý způsob výroku výpisem nově vloženého a rušeného textu by byl neúměrně pracný a nesrozumitelný.

I. Textová část změny č.3 územního plánu

1. Vymezení zastavěného území

Tento územní plán vymezuje zastavěné území k datu ~~18.1.2024~~**10.6.2026**. Hranice takto vymežovaného zastavěného území je součástí výkresu základního členění území, **a** hlavního ~~a koordinačního~~ výkresu.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ~~ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

Základní koncepcí rozvoje území obce je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, včetně kvalit estetických.

3. Urbanistická koncepce, ~~vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce bydlení v tradičním venkovském sídle a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Jedinou formou nové obytné zástavby budou rodinné domy.

Urbanistická koncepce respektuje nízkopodlažní a venkovský charakter zástavby s dominantní funkcí bydlení a s vazbou do přírodního a krajinného rámce, s podporou tradičního zemědělského hospodaření a chovatelství. Pro plochy v zastavěném území a pro

zastavitelné plochy jsou stanoveny vhodné regulativy pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby, s ohledem na měřítko zástavby a její charakter.

Řešení krajiny vychází z principu ochrany a podpory jejích přírodních a estetických hodnot. Za nejdůležitější a jedinou výraznou krajinnou hodnotu lze považovat bulžnickový hřbet, který se táhne od Lobkovic k Tůmovce. Tento pás má význam jak přírodní, tak rekreační. Podporována proto bude síť pěších a cykloturistických cest a stezek, dosadba přírodních rostlinných druhů při dotváření územního systému ekologické stability a pro nové rekreační využití (bez ubytovací kapacity) bude přizpůsoben areál bývalého kamenolomu, včetně zachování vodní plochy. Cesty v ostatní volné krajině, převážně zemědělsky využívané, budou sloužit jak pro rekreační pohyb a průchodnost krajiny, tak pro přístup k zemědělsky a v malé míře i lesnický obhospodařovaným pozemkům. Územní plán v rámci řešení krajiny a její přírodní funkce upřesňuje a doplňuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Podél cest, vodotečí a rybníků je vhodné (mimo měřítko a závaznost územního plánu) vysazovat a udržovat aleje a stromořadí.

Celkově pro obec Kojetice jsou vymezovány zastavitelné plochy pro bydlení (event. plochy smíšené obytné) a pro občanské vybavení v následujícím rozsahu (výměra v ha):

označení plochy pro novou zástavbu	způsob využití (kategorie návrhové plochy)				POZN. - podmínka
	OMOK	BV	SV	OV	
	občanské vybavení - komerční malá a střední	bydlení v rodinných domech - venkovské	plochy smíšené obytné - venkovské	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura veřejné	
(k.ú. Kojetice u Prahy)	VÝMĚRA PLOCH V HA:				
Z-01	0,53				
Z-02	0,58				
Z-03		1,99			ú
Z-05		0,67			
Z-06		0,410,25			-
Z-09		0,26			
Z-10		0,16			
Z-11		0,21			
Z-15		0,21			
Zm1/3	-	0,20	-	-	-
Z-16		3,93			
Z-18		1,20			
Z-19				1,31	
Z-20		0,18			
Z-21			0,02		
Z-29				0,14	
CELKEM	1,11	9,429,06	0,02	1,311,45	

Z celkově navržených ploch pro bydlení kategorie BV v rozsahu **9,429,06** ha a kategorie SV 0,02 ha lze odvodit, že územní plán vytváří územní **kapacitu pro výstavbu cca 93-90 rodinných domů** v celé obci, což je v souladu s bilancovanou potřebou, včetně zahrnutí potřebné rezervy. Odpovídá to budoucímu počtu **cca 1120 obyvatel k roku 2040**.

Územní plán Kojetic nevymezuje klasické ~~plochy přestavby~~ **transformační plochy**. Charakter „brownfieldu“ má přesto několik bývalých zemědělských areálů, zejména bývalý areál živočišné výroby (velkovýkrmny vepřů), nacházející se v izolované poloze od obce směrem k Čakovickám. V těsném sousedství areálu byla pro jeho zaměstnance v minulosti realizována obytná kapacita pěti rodinných domů, jejíž zásadní nevýhodou je izolovaná poloha vůči sídlu a vystavení případným negativním vlivům provozu výrobního areálu. Vzhledem k tomuto sousedství a dále vzhledem k poloze areálu, která by v případě dopravní obsluhy těžkou nákladní dopravou vyvolávala nutnost průjezdu této dopravy po kapacitně nevyhovujících silnicích III. třídy s průjezdy zastavěným územím sídel, je využití tohoto areálu určeno pouze pro lehkou výrobu se specifikací, danou v podmínkách využití tohoto typu plochy s rozdílným způsobem využití – viz kapitola 6.43.

V nezbytném rozsahu je vymezen systém sídelní zeleně, který je vytvářen plochami v kategoriích ~~ZV – veřejná prostranství~~ ~~veřejná zeleň~~ **ZP - zeleň parková a parkově upravená**, ~~ZS – zeleň soukromá a vyhrazená~~ **ZZ - zeleň zahradní a sadová** a ~~ZO – zeleň ochranná a izolační~~ **ZO - zeleň ochranná a izolační**.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

4.1 Dopravní infrastruktura

Osu silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice I/9, procházející těsně kolem západního okraje sídla. Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývá záměr na přeložku silnice vymezeném v územním plánu jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití označeným jako CNZ.D017). Stávající silnice I/9 bude využita pro místní vztahy a napojení místních komunikací.

Zpřesnění koridorů pro přeložky silnic I/9 a II/101, vymezených ve vydaných Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, je zcela v kompetenci územního plánu. Pro silnici I/9 byla v roce 2013 pořízena Ředitelstvím silnic a dálnic technická studie. Na základě technického zpřesnění varianty vyhovující současným ZÚR byl koridor silnice I/9 zpřesněn (zúžen) na standardní šířku 150m s lokálním rozšířením v místě napojení na koridor přeložky silnice II/101 (CNZ.D061).

Dalším záměrem nadmístního významu, obsaženým v ZÚR Středočeského kraje, je přeložka silnice II/101 (aglomerační okruh), zasahující do severního okraje řešeného území (v územním plánu označeno jako CNZ.D061). Prioritním z hlediska významu je úsek této přeložky mezi silnicí I/9 u Byškovice a stávající silnicí III. třídy Kojetice – Neratovice (ul. Kojetická). Tento úsek, nazývaný v rámci minulých územně plánovacích koncepcí jako „přivaděč Neratovice“, bude hlavním propojením mezi Neratovicemi a silnicí I/9 ve směru na Prahu a nahradí tak několik dnešních nevyhovujících spojení, z nichž jedním je též průjezd přes zastavěné území obce Kojetice. Koridor pro přeložku silnice II/101 je navržen v šířce 100m, která je vzhledem k nezastavěnému a rovinatému charakteru území bez dalších technických a přírodních omezení dostatečná pro umístění silnice požadovaných parametrů.

Navrhovaná křižovatka přeložek silnic I/9 a II/101 je v rámci ZÚR Středočeského kraje navržena jako mimoúrovňová a leží převážně mimo řešené území.

Ve vymezených koridorech dopravních staveb CNZ.D061 a CNZ.D017) je možné umístit stavbu, pro kterou je koridor vymezen a stavby související (zářezy, násypy, opěrné a protihlukové zdi, stavby a opatření pro odvodnění a s hlavní stavbou související technická infrastruktura). Stavby související mohou být umístěny v odůvodněných případech i s přesahem mimo vymezený koridor. 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).

Záměr přeložky silnice I/9 západně od zastavěného území Kojetic a přeložka silnice II/101 v severní oblasti řešeného území vyřeší hlavní dopravní a hygienické problémy obce, kterými jsou:

- negativní vlivy hluku a exhalací z provozu silnice I/9;
- průtah silnice III/0096 obcí Kojetice, intenzivně využívaný pro spojení Praha – Neratovice;
- nebezpečné přecházení silnice I/9 na autobusovou zastávku na opačné straně silnice (ve směru na Prahu).

Poslední bod, tj. nebezpečné přecházení silnice I/9 na autobusovou zastávku na opačné straně silnice (ve směru na Prahu) je třeba řešit aktuálně, tj. dříve než přeložkou této silnice. Mimo podrobnost a nástroje územního plánování by nejvhodnějším řešením byla světelně řízená křižovatka s inteligentním řízením a přechodem na výzvu.

4.2 Technická infrastruktura

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj. V rozvojových plochách budou postupně rozšiřovány sítě veřejného vodovodu a tlakové kanalizace, středotlakého plynovodu, rozvody elektrické energie, veřejného osvětlení a telekomunikací.

Vzhledem k problémům likvidace dešťových vod z veřejných komunikací a prostranství zejména v severozápadní části sídla je zde navržen systém dešťové kanalizace, vedený v koridoru cesty směrem k plynové regulační stanici a zaústěný do bezejmenného levostranného přítoku Kojetického potoka. Tento navrhovaný systém je graficky znázorněn ve výkresu veřejně prospěšných staveb a je rovněž zařazen do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Koncepce zásobování elektrickou energií vychází ze stávající elektrorozvodné sítě VN 22 kV s trafostanicemi 22/0,4 kV, které budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány a překládány liniové rozvody VN a doplňovány nové trafostanice. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou tyto nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

Likvidace komunálního odpadu, včetně sběru a zpracování tříděného a nebezpečného odpadu, je řešena na základě smlouvy s odbornou firmou, která odpad sváží, zpracovává a likviduje mimo území obce Kojetice.

4.3 Občanské vybavení

Občanskou vybavenost komunálního charakteru tvoří Obecní úřad, pošta, veřejná knihovna, mateřská škola a základní škola 1. – 5. ročník. Dále se v obci nachází funkční a vybavené fotbalové hřiště, kostel a hřbitov. Specifickou vybaveností, která však pro obec nemá prakticky žádný význam, je depozitář Ústavu zemědělské ekonomiky a informací.

Pro další rozvoj občanského vybavení, např. pro zájmovou, spolkovou a kulturně osvětovou činnost, je jako velmi vhodný objekt navržena (po nezbytné rekonstrukci) bývalá nádražní budova, která již svému původnímu účelu neslouží a je v majetku České republiky – SŽDC, státní organizace. ~~Návrh využití tohoto objektu je podpořen zahrnutím této stavby do seznamu veřejně prospěšných staveb s předkupním právem (viz kapitola 8 a výkres veřejně prospěšných staveb a opatření).~~

Na jižním okraji zastavěného území navrhuje územní plán rozvoj ploch veřejné občanské vybavenosti prostřednictvím plochy Z-19. **Severně od centra obce je dále navržena plocha Z.29.**

Občanské vybavení komerčního typu (obchody a služby) lze realizovat za předpokladu splnění obecně závazných podmínek podle potřeb a konkrétních individuálních záměrů v plochách ~~OM (komerce malá a střední)~~ **OK (občanské vybavení komerční)**, v plochách SV (~~plochy smíšené obytné – venkovské~~) a v plochách pro bydlení.

Požadavky dotčeného orgánu v záležitostech obrany obyvatelstva jsou zapracovány ve smyslu vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, § 20 v rozsahu tímto orgánem předaných podkladů. Z informací dotčeného orgánu – HZS Středočeského kraje, územního pracoviště Mělník ze dne 9.5.2013 pod ev.č. ME – 376 – 2/2013 / PD vyplývá:

- obec Kojetice není ohrožena průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- obec Kojetice se nenachází v zóně havarijního plánování;
- v obci Kojetice se nenacházejí žádné stálé tlakově odolné ani žádné stálé tlakově neodolné úkryty, ukrytí obyvatelstva je nutné řešit pomocí tzv. improvizovaných úkrytů.

Na základě vyhodnocení požadavků civilní ochrany dle podkladů příslušného dotčeného orgánu lze konstatovat, že v obci Kojetice nejsou vymezeny stávající ani není třeba vymezovat navrhované specifické plochy nebo koridory infrastruktury sloužící potřebám civilní ochrany.

4.4 Veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství v hlavním výkresu – typ ~~PV vymezený bílou barvou~~ **PU**. Součástí veřejných prostranství jsou místní komunikace. Dále jsou vymezeny plochy sídelní zeleně ~~ZV (veřejná prostranství – veřejná zeleň)~~ **ZP - zeleň parková a parkově upravená, ZS (zeleň soukromá a vyhrazená)** ~~ZZ - zeleň zahradní a sadová~~ – není součástí veřejných prostranství) a ZO (~~zeleň ochranná a izolační~~) - **zeleň ochranná a izolační**. Základní charakteristikou veřejných prostranství je jejich trvalá veřejná přístupnost, bez ohledu na vlastnické vztahy k pozemkům.

Územní plán navrhuje dopravní obsluhu plochy Z-05 (BV) prostřednictvím návrhu plochy Z-24 (~~PV~~ **PU**) a Z.20 (**PU**).

5. ~~Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin~~

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody

Koncepce uspořádání krajiny je založena na stabilizaci stávajících a vymezení nových ploch ekologicky stabilní a přírodě blízké zeleně. Stabilní zeleň představují zejména lesy, plochy smíšené nezastavěného území s převažující funkcí přírodní a plochy přírodní (biocentra). Podmínky využití těchto ploch jsou uvedeny v kap. 6. **43.**

Vymezení a případné založení (nefunkční části) systému ekologické stability zajišťuje uchování a reprodukci přírodního bohatství a příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny.

5.2 Územní systém ekologické stability

Návrh místního systému ekologické stability vychází z ~~již~~ **nově** zpracovaného plánu ÚSES ~~pro původní ÚPSÚ Kojetice a z generelu MÚSES zpracovaného Ing. Milenou Morávkovou v roce 2004~~ **ORP Neratovice**. Na řešeném území se nevyskytují prvky regionálního a nadregionálního ÚSES. Všechny prvky místního ÚSES jsou vymezeny v místech s převažujícími přírodě blízkými společenstvy jako funkční, v místech majících vazbu na tyto plochy s absencí přírodních společenstev jako nefunkční.

LOKÁLNÍ BIOCENTRA:

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 311		k.ú.	Lobkovice, Kojetice u Prahy		
Název:	Na skalách					
Skupina typů geobiocénů:	2AB2, 2AB2-3, 2BD3		Velikost:	29 ha		
Funkční členění:	vymezené, funkční			reprezentativní, kontaktní		
Popis:	Lesní kulturní porost na skalnatém vrchu, místy skalní výchozy, lada s dřevinami, ekotonová společenstva okrajů lesa se zbytky skalní a lesostepní vegetace.					
Cílový stav:	Lesní, lesostepní a skalní společenstvo					
Návrh opatření:	Při obnově lesních porostů podpora přirozené skladby, stepní lada a lesní lemy nezalesňovat, odstranění skládek.					
Výměra v ÚP:	10,06 ha					

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 328		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Na Skřivánku					
Skupina typů geobiocénů:	2BD2, 2BD3, 2B3		Velikost:	3,85 ha		
Funkční členění:	částečně funkční			reprezentativní, kontaktní		
Popis:	Základem drobný lesík s významným podílem dřevin přirozené skladby, sezónně zvodnělý příkop s pobřežními porosty, pata náspu žel. trati					
Cílový stav:	lesní společenstvo					
Návrh opatření:	Převod orné půdy na TTP, cílově zalesnit, podpora přirozené druhové skladby					
Výměra v ÚP:	3,85 ha					

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 329		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Na Kozici					
Skupina typů geobiocénů:	2AB2, 2AB2-3		Velikost:	10,27 ha		
Funkční členění:	funkční			reprezentativní, kontaktní		
Popis:	Buližníkový hřbet nad obcí, komplex kulturního lesa, lesostepních a stepních společenstev, ekotonových společenstev a dřevinných lad.					
Cílový stav:	Lesní, lesostepní a skalní společenstvo					
Návrh opatření:	Při obnově lesních porostů podpora přirodní skladby, stepní lada a lesní lemy nezalesňovat, odstranění skládek.					
Výměra v ÚP:	10,27 ha					

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 330		k.ú.	Kojetice u Prahy, Čakovičky		
Název:	Ke sv. Václavu					
Skupina typů geobiocénů:	2AB3, 2AB2-3		Velikost:	8 ha		
Funkční členění:	částečně funkční			reprezentativní, kontaktní		
Popis:	Akátové hájky a travinobylinná lada s dřevinami, výstupy skalek a jámové lůžky, propojené postagrárními ladi spontánně zarůstajícím keřovým náletem					
Cílový stav:	Lesní, lesostepní a skalní společenstvo, luční společenstvo					
Návrh opatření:	Převod orné půdy na pravidelně kosenou louku, potlačení akátu, při obnově porostu podpořit přirozenou druhovou skladbu.					
Výměra v ÚP:	6,09 ha					

LBC.11-1

LBC.12-1

LBC.14-1

LBC.14-2

LBC.14-3

LOKÁLNÍ BOKORIDORY:

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 202		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Horiátky - Na Skřivánku					
Skupina typů geobiocénů:	2BD2, 2B3		Velikost:	28,51 ha		
Funkční členění:	nefunkční až částečně funkční			vymezený, navržený k založení		
Popis:	Podél cesty, základem jsou liniové keřové porosty					
Cílový stav:	Liniové společenstvo s dřevinami, luční společenstvo					
Návrh opatření:	Založit v nefunkční části, doplnit, u cesty kolem Kojetic založit TTP s alejí dřevin					
Výměra v ÚP:	28,51 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor				
Pořadové číslo:	LBK 203		k.ú.	Kojetice u Prahy	
Název:	Na Skřivánku - podél trati				
Skupina typů geobiocénů:	2BD3		Velikost:	0,54 ha	
Funkční členění:	částečně funkční			vymezený	
Popis:	Vymezen podél trati, základem jsou liniové keřové porosty, typicky husté trnité křoviny a zplanělé ovocné dřeviny				
Cílový stav:	Liniové společenstvo s dřevinami				
Návrh opatření:	Doplnění mimolesní zeleně do požadované šířky 15-20 m				
Výměra v ÚP:	0,54 ha				

PRVEK:	Lokální biokoridor				
Pořadové číslo:	LBK 204		k.ú.	Kojetice u Prahy	
Název:	Na Skřivánku -Kojetický potok				
Skupina typů geobiocénů:	2BD3, 2B6		Velikost:	19,64 ha	
Funkční členění:	částečně funkční			vymezený	
Popis:	Vymezen v trati odvodňovacího příkopu, levostranného přítoku Kojetického potoka. Na soutoku mokřadní společenstvo s vyvinutými břehovými porosty a rákosinou				
Cílový stav:	Liniové pobřežní společenstvo, mokřadní a luční společenstvo				
Návrh opatření:	Mokřadní louku nutno pravidelně (5-7 let) kosit, zabránit jejímu zarůstání dřevinami, odstranění náletů na louce				
Výměra v ÚP:	19,64 ha				

PRVEK:	Lokální biokoridor				
Pořadové číslo:	LBK 205		k.ú.	Kojetice u Prahy, Lobkovice	
Název:	Kojetický potok - Na skalách				
Skupina typů geobiocénů:	2BD3, 2B6		Velikost:	1,26 ha	
Funkční členění:	částečně funkční			vymezený	
Popis:	Propojení Kojetického potoka s Lobkovickou skalou. Část Kojetického potoka s mokřadními společenstvy, s břehovými porosty a rákosinou, liniový keřový porost				
Cílový stav:	Liniové pobřežní společenstvo, liniové společenstvo s dřevinami				
Návrh opatření:	Doplnit do požadované šířky 15-20 m, odstranění skládky				
Výměra v ÚP:	1,26 ha				

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 206		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Na skalách - Na Kozici					
Skupina typů geobiocénů:	2AB2, 2AB2-3		Velikost:	3,08 ha		
Funkční členění:	částečně funkční			vymezený		
Popis:	Vrcholová partie bulžňákového hřbetu, biokoridor zahrnuje okraje lesů, lemová společenstva se skalnatými výstupy a drobnými lůčky.					
Cílový stav:	Lesní a travinobylinné společenstvo s dřevinami					
Návrh opatření:	V nefunkčním místě (kolem zem. areálu) doplnit do požadované šířky 15-20 m, podpora přirozené skladby při obnově, nezalesňovat stepní lada a lesní lemy, asanace drobných lůček u silnice					
Výměra v ÚP:	3,08 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 207		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Kojetický potok - k rybníku					
Skupina typů geobiocénů:	2BC4		Velikost:	2,27 ha		
Funkční členění:	funkční			vymezený		
Popis:	Mělké údolí Kojetického potoka s vodotečí a mokřadem, eutrofní vegetace bahnatých substrátů, na pravém břehu lemovaná terasou s mezoofilní až xerothermní vegetací.					
Cílový stav:	Vodní, mokřadní společenstvo a lemové společenstvo lesa					
Návrh opatření:	Bez zásahu					
Výměra v ÚP:	2,27 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 208		k.ú.	Kojetice u Prahy		
Název:	Na Kozici - Ke sv. Václavu					
Skupina typů geobiocénů:	2AB2-3, 2AB3, 2BD3		Velikost:	2,81 ha		
Funkční členění:	částečně funkční			vymezený		
Popis:	Akáťový hájek na mírném svahu, mozaika dřevinných a terasovitě uspořádaných travinobylinných lad v místě bývalých políček, liniové porosty dřevin v trase zrušené cestní sítě					
Cílový stav:	Travinobylinné společenstvo s dřevinami					
Návrh opatření:	Při obnově lesního porostu potlačení akátu ve prospěch přirozené skladby, v polní trati doplnit					
Výměra v ÚP:	2,81 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 209		k.ú.	Kojetice u Prahy, Zlonín		
Název:	Za skálami					
Skupina typů geobiocénů:	2AB3		Velikost:	3,80 ha		
Funkční členění:	částečně funkční			vymezený		
Popis:	Buližnickový hřbet liniového charakteru na hranici katastru, v minulosti těženo, zavezeno odpadem. Střídavě stepní lada, úzké křovinaté linie až porost lesního charakteru (akátový hájek)					
Cílový stav:	Travinobylinné společenstvo s dřevinami, luční společenstvo					
Návrh opatření:	Potlačení akátu, vyčistit od skládek - nutná asanace lokality, doplnit, založit TTP jako ochranné pásmo stávajících stepních lad					
Výměra v ÚP:	2,79 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 210		k.ú.	Kojetice u Prahy, Čakovičky		
Název:	Ke sv. Václavu - U vysoké skály					
Skupina typů geobiocénů:	2AB2, 2AB3		Velikost:	0,82 ha		
Funkční členění:	částečně funkční			vymezený		
Popis:	Na území Kojetic travnatá mez v poli.					
Cílový stav:	Stepní společenstva					
Návrh opatření:	Doplnit do požadované šíře 15-20 m					
Výměra v ÚP:	0,82 ha					

LBK.12-1

LBK.12-2

LBK.14-1

LBK.14-2

LBK.14-3

LBK.15-1

5.3 Prostupnost krajiny a rekreace

Prostupnost krajiny je zajištěna pomocí silnic III. třídy, účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek. Rekreční využití ve volné krajině je zaměřeno na podporu pěší turistiky a cykloturistiky. Nejvýznamnějším záměrem z hlediska územního plánu je vymezení smíšené plochy nezastavěného území s funkcí přírodní a stabilizace vodní nádrže s možnou rekreační funkcí v lokalitě bývalého kamenolomu. Další důležité návrhy jsou cesty pro pěší a cyklisty propojující Kojetice s Neratovicemi (Z.28), s Tůmovkou (Z.27) a s lokalitou Pod Borovskou. ~~Rozvoj každodenní rekreace v parkově upravené zeleni v samotném sídle je navržen vymezením plochy neudržovaných zahrad. Územní plán stabilizuje jako plochu ZP - zeleň parková a parkově upravená stávající parkově upravený prostor~~ v lokalitě od hřiště směrem ke hřbitovu (kolem Kojetického potoka, včetně rybníků) ~~na plochu veřejných prostranství - veřejné zeleně. Tato plocha je současně vymezena v souladu s platnými předpisy pro možnost uplatnění předkupního práva (viz též kap. 8 a výkres veřejně prospěšných staveb a opatření). Návrh ploch veřejných prostranství - veřejné zeleně. Tento prostor~~ je dále rozšířen východním směrem až ke stávající komunikaci prostřednictvím

plochy Z-23. Jižně od hřbitova je pak navržena další plocha Z-17 v trase bezpečnostního pásma plynovodu.

5.4 Ochrana před povodněmi

Kojetický potok, procházející zastavěným územím obce, má vyhlášené záplavové území, včetně aktivní zóny záplavového území. Tyto limity musí nová zástavba respektovat.

5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se podle dostupných podkladů nevyskytují ložiska nerostných surovin, třebaže bývalý kamenolom pod vodojemem i některé další pozemky v bulžnickém hřbetu jsou dosud v katastru nemovitostí evidovány jako pozemky sloužící pro těžbu surovin. Těžba kamene již byla ukončena.

6. ~~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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)~~ **Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**

6.1 Východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází ~~ze vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §4 – §19 a dále ze standardů MINIS – minimální standard pro digitální zpracování územních plánů, doporučených Středočeským krajem~~ **stavebního zákona a tzv. jednotného standardu.**

6.2 Definice pojmů

~~Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:~~

~~plocha-~~

~~je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem (vyjma veřejných prostranství) a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;~~

~~stavební pozemek-~~

~~je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;~~

~~stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;~~

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích;

~~zastavěná plocha stavby –~~

~~je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;~~

~~zastavěná plocha stavebního pozemku –~~

~~je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku~~

~~maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy –~~

~~je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;~~

~~u stavebních pozemků v zastavěném území, které jsou součástí ploch typu BV nebo SV a které byly zastavěny prokazatelně před 31.12.2013, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených před datem 31.12.2013, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně;~~

~~zpevněné plochy –~~

~~jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnňovacích dlaždic;~~

~~minimální koeficient zeleně –~~

~~je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku~~

~~maximální výška zástavby –~~

~~je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty~~

~~střecha šikmá—~~

~~je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším~~

~~střecha plochá—~~

~~je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická~~

~~koridor dopravní a technické infrastruktury—~~

~~je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému~~

~~nerušící funkce—~~

~~jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích~~

6.3.2 Obecné regulativy

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití. Mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany OP RLP - Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany—~~(dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu)~~—

ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb ~~podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.~~ (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

6.4.3 Stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
BH	bydlení (§4) bydlení hromadné	bydlení v bytových domech

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- bytové domy
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nerušící obslužné funkce místního významu ~~(za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)~~ o výměře menší než 1 000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 15m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
BV	bydlení (§4) bydlení venkovské	bydlení v rodinných domech — venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nerušící obslužné funkce místního významu ~~(za podmínek uvedených v §4 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)~~ o výměře menší než 1 000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost ~~(za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)~~ do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

podmíněně přípustné využití

- při využití plochy Z-16 musí být zajištěna průchodnost řešeným územím pro pěší a cyklisty východním směrem dále do krajiny
- Navrhovaný rozvoj na jihovýchodním okraji sídla v plochách pro bydlení (Z-16, Z-18) je podmíněn realizací a zprovozněním obousměrně průjezdné místní komunikace kolem hřbitova. Tato komunikace musí být budována a zprovozněna současně s komunikacemi na rozvojových plochách tak, aby výsledná dopravní zátěž, generovaná těmito plochami, nezatěžovala nad nezbytně nutnou míru historické jádro obce Kojetice (ulice Moravcova, prostředí kolem základní a mateřské školy a kostela).
- Využití plochy Z-16 a Z-18 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platných právních předpisů.

nepřípustné využití

- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 25%

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- minimální výměra 800 m², stavební pozemky v ~~zastavitelných plochách Z-05 a zastavitelné ploše Z-06~~ hraničící s plochami nezastavěného území minimálně 1000 m²; ~~maximální výměra není stanovena~~
- minimální výměra v plochách Z-03, ~~Z-05~~, Z-16, Z-18 a Z-20 600 m² pro rodinný dům o jednom samostatném bytu, 800m² pro rodinný dům o dvou samostatných bytech a 1 600 m² pro rodinný dům o třech samostatných bytech
- minimální výměra v plochách Z-09, Z-10, Z-11 a Z-15 800 m² pro rodinný dům o jednom samostatném bytu, 1200m² pro rodinný dům o dvou samostatných bytech a 1 600 m² pro rodinný dům o třech samostatných bytech
- minimální výměra stavebního pozemku ve stabilizovaných plochách (uvnitř zastavěného území) 800 m² pro rodinný dům o jednom samostatném bytu, 1200m² pro rodinný dům o dvou samostatných bytech a 1 600 m² pro rodinný dům o třech samostatných bytech. V případě oddělování pozemků od stávající hlavní stavby pro bydlení nesmí výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) klesnout pod 800 m²

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
RZ	rekreace (§5) rekreace zahrádkářských osadách	rekreace —zahrádkové osady

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zahrádkové osady
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- bydlení
- individuální rekreace
- výroba včetně chovatelství a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 20%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- 200 – 600 m²

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OV	občanské vybavení (§6) občanské vybavení veřejné	občanské vybavení – veřejná infrastruktura

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- převážně nekomerční občanská vybavenost, sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

podmíněně přípustné využití

- Navrhovaný rozvoj na jihovýchodním okraji sídla v plochách pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu (Z-19) je podmíněn realizací a zprovozněním obousměrně průjezdné místní komunikace kolem hřbitova. Tato komunikace musí být budována a zprovozněna současně s komunikacemi na rozvojových plochách tak, aby výsledná dopravní zátěž, generovaná těmito plochami, nezatěžovala nad nezbytně nutnou míru historické jádro obce Kojetice (ulice Moravcova, prostředí kolem základní a mateřské školy a kostela).
- Využití plochy Z-19 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platných právních předpisů.

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 40%

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OMOK	občanské vybavení (§6) občanské vybavení komerční	občanské vybavení — komerce malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- převážně komerční občanská vybavenost, sloužící např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby za podmínky, že vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- nekomerční vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OS	občanské vybavení (§6) občanské vybavení sport	občanské vybavení — tělovýchova a sport

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 20%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
OH	občanské vybavení (§6) občanské vybavení hřbitovy	občanské vybavení hřbitovy

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- veřejná a vyhrazená pohřebiště, kostely a obřadní síně
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- jiné typy občanského vybavení

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
SV	smíšená obytná (§8) smíšené obytné venkovské	plochy smíšené obytné venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- nerušící výroba (včetně zemědělské výroby) a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost ~~(za podmínek uvedených v §21 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.)~~ **do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m**
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- ~~minimální výměra standardně 800 m²; maximální výměra není stanovena~~
- **minimální výměra stavebního pozemku ve stabilizovaných plochách (uvnitř zastavěného území) 800 m² pro rodinný dům o jednom samostatném bytu, 1200m² pro rodinný dům o dvou samostatných bytech a 1 600 m² pro rodinný dům o třech samostatných bytech. V případě oddělování pozemků od stávající hlavní stavby pro bydlení nesmí výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) klesnout pod 800 m²**

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MČNIS)</i>
DS	dopravní infrastruktura (S0), včetně návrhových koridorů silničních staveb doprava silniční	dopravní infrastruktura silniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- silnice I., II. a III. třídy a místní komunikace, které nejsou zahrnuty do jiných ploch (např. veřejných prostranství)
- doprovodné stavební konstrukce a vybavenost silnic, terénní úpravy (násypy, zářezy)
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky
- v případě návrhových koridorů silničních staveb po umístění těchto staveb a zúžení těchto koridorů je možné zbývající části koridoru využívat podle okolního typu plochy nezastavěného území

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
DZDD	dopravní infrastruktura (§9) doprava drážní	dopravní infrastruktura – železniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, zařízení pro železniční dopravu
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5 122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
VL	výroba a skladování (§11) výroba lehká	výroba a skladování – lehký průmysl

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- výrobní areály lehkého průmyslu za podmínky, že negativní vlivy nad přípustnou mez (např. z hlediska hygienických norem a předpisů) nepřekračují hranice areálu a nezhoršují pohodu bydlení v sousedících obytných plochách a v obytných plochách podél tras vyvolané obslužné dopravy nad míru obvyklou pro obytná území, a to vlivem hluku, exhalací, vibrací a prašnosti, včetně negativních vlivů vyvolané obslužné dopravy
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- komerční činnosti spojené s odstavováním nákladních vozidel nad 6 t celkové hmotnosti, jejich servisem a obchodem s nimi
- průmyslové zpracování odpadů a manipulace s nimi (včetně bioodpadu, pneumatik apod.)
- terénní úpravy nesouvisející s povolenou stavební činností
- výroba, skladování a logistická činnost vyžadující pravidelnou dopravní obsluhu nákladními vozidly nad 6 t celkové hmotnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
PVPU	veřejná prostranství (§7) veřejná všeobecná prostranství	veřejná prostranství

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
ZVZP	veřejná prostranství (§7) zeleň parková a parkově upravená	veřejná prostranství — veřejná zeleň

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené
- drobné vodní plochy a toky
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
ZSZZ	jiné využití (§3 odst. 4) zeleně zahradní a sadová	zeleně soukromá a vyhrazená

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy veřejně nepřístupné nebo omezeně přístupné zeleně v sídlech rekreačního nebo produkčního charakteru
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 5%

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MÚPS)</i>
ZO	jiné využití (§3 odst. 4) zeleně ochranná a izolační	zeleně ochranná a izolační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy nebo pásy sídelní nebo extravilánové zeleně sloužící především pro využití izolační funkce zeleně při tlumení negativních účinků jiných činností a provozů
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle ~~§18 odst. 5~~122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek a technické infrastruktury je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MČNIS)</i>
WWT	vodní a vodohospodářská (§13) vodní a vodních toků	plochy vodní a vodohospodářské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské využití

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě staveb uvedených v přípustném využití, pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NZAU	zemědělská (§14) zemědělské všeobecné	plochy zemědělské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle §~~48 odst. 5~~ **122 odst. 1** stavebního zákona)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §~~18 odst. 5~~ **122 odst. 1 stavebního zákona**

- je přípustné

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmězí výměry pro vymezování stavebních pozemků

- není stanoveno

úd plochy	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NLU	lesní (§15) lesní všeobecné	plochy lesní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)
- stavby a zařízení lesního hospodářství (dle ~~§18 odst. 5~~ 122 odst. 1 stavebního zákona)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle ~~§18 odst. 5~~ 122 odst. 1 stavebního zákona

- je přípustné

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MÚPS)</i>
NSpMU.p	smíšená nezastavěného území (§17) smíšené krajinné - přírodní priority	plochy smíšené nezast. území - přírodní

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- napojení ploch Z-16, Z-17, Z-18 a Z-19 na stávající dopravní a technickou infrastrukturu sídla
- drobné stavby sloužící pro rostlinné hospodaření a údržbu pozemků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě staveb uvedených v přípustném využití, pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MČNIS)</i>
NSzMU.z	smíšená — nezastavěného území (§17) smíšené krajinné - zemědělství extenzivní	plochy smíšené nezast. území — zemědělské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zemědělský půdní fond (ZPF) včetně mimoprodukční funkce
- ekologické formy hospodaření
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- napojení ploch Z-16, Z-17, Z-18 a Z-19 na stávající dopravní a technickou infrastrukturu sídla
- stavby sloužící pro zemědělství a údržbu pozemků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- je přípustné

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NSrMU.r	smíšená — nezastavěného území (§17) smíšené krajinné - rekreace nepobytová	plochy smíšené nezast. území — rekreační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- nepobytová rekreace
- ekologické formy hospodaření na zemědělských nebo lesních pozemcích
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby a zařízení sloužící pro nepobytovou rekreaci a turistický ruch, např. informační centra, naučné stezky, malá otevřená sportoviště, vzdělávací a herní prvky, přírodní koupaliště se zázemím
- informační centra, doplňkové služby
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- je přípustné s výjimkou staveb pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
TITU	technické infrastruktury (§10) technická infrastruktura všeobecná	technická infrastruktura – inženýrské sítě

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury včetně pozemků (s omezeným přístupem)

přípustné využití

- nezbytná dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)</i>
NPNU	přírodní (§16) přírodní všeobecné	plochy přírodní (biocentra)

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- chráněná území přírody
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), zejména biocentra
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby sloužící pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zlepšení využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. pěší a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné druhy

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §18 odst. 5122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě staveb uvedených v přípustném využití je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 5m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků

- není stanoveno

6.5.4 Další specifické podmínky využití zastavitelných ploch**Z-01, plocha typu ~~OM – obč. vybavení – komerce malá a střední~~ OK - občanské vybavení komerční**

- není možné přímé dopravní napojení na silnici I/9, tzn. je možné napojení z místních komunikací nižší kategorie, event. je možné napojení ze stávající komunikace silnice I/9, avšak až poté, co tato silnice bude přeložena do jiné trasy;

Z-03, plocha typu BV – bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské

- v ochranném pásmu silnice I/9 je využití pro bydlení podmíněno prokázáním dodržení příslušných hygienických limitů hluku; tento průkaz je nutné provést k aktuálnímu vedení (trase) silnice I/9 a jejímu ochrannému pásmu v době řízení o umístění staveb pro bydlení;
- ~~podmínka územní studie (viz též kap. 12).~~

Z-05, plocha typu BV – bydlení ~~v rodinných domech~~ venkovské

- v ochranném pásmu železnice je využití pro bydlení podmíněno prokázáním dodržení příslušných hygienických limitů hluku v rámci řízení o umístění staveb pro bydlení.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

Územní plán Kojetic stanovuje veřejně prospěšné stavby, ~~pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~, v následujícím rozsahu (viz též výkres veřejně prospěšných staveb):

VD.D017 přeložka silnice I/9, včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb, které mohou být umístěny i mimo vymezený koridor (stavba nadmístního významu vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje – č. D017 dle ZÚR);

VD.D061 přeložka silnice II/101 – aglomerační okruh, včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb, které mohou být umístěny i mimo vymezený koridor (stavba nadmístního významu vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje – č. D061 dle ZÚR);

VD.4: cyklopedší trasa Kojetice – Neratovice;

VD.5: cyklopedší trasa Kojetice – Tůmovka;

VT.7: systém dešťové kanalizace v severní části sídla.

VD.8 dopravní napojení zastavitelné plochy Z.05

VD.9 parkoviště

VO.10 stavba veřejné občanské vybavenosti

VO.11 rekonstrukce bývalé nádražní budovy v Kojeticích pro účely zájmové, spolkové a kulturně osvětové činnosti

8. ~~Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona~~

~~A. Územní plán Kojetic vymezuje veřejně prospěšnou stavbu – rekonstrukci bývalé nádražní budovy v Kojeticích pro účely zájmové, spolkové a kulturně osvětové činnosti jako stavbu s uplatněním předkupního práva ve prospěch obce Kojetice.~~

~~Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí~~

~~obec: Kojetice (538345)~~

~~katastrální území: Kojetice u Prahy (667854)~~

~~parcelní číslo: st. 57~~

~~číslo LV: 162~~

~~povinný vlastník: Česká republika, Správa železniční dopravní cesty,~~

~~státní organizace~~

~~Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1~~

~~oprávněná osoba: Obec Kojetice~~

~~C. Územní plán Kojetic vymezuje veřejné prostranství – veřejnou komunikaci za účelem veřejného zpřístupnění pozemků s uplatněním předkupního práva ve prospěch obce Kojetice.~~

~~Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí~~

~~obec: Kojetice (538345)~~

~~katastrální území: Kojetice u Prahy (667854)~~

~~parcelní čísla: 747/6~~

~~číslo LV: 463~~

~~povinný vlastník: Česká republika~~

příslušnost hospodaření: ~~Státní statek Čáslav, Nad Rezkovcem 1114/2~~
~~Čáslav – Nové Město, 286 01 Čáslav~~
oprávněná osoba: ~~Obec Kojetice~~

~~D. Územní plán Kojetic vymezuje veřejné prostranství – veřejnou komunikaci za účelem veřejného zpřístupnění pozemků a prostupnosti krajiny s uplatněním předkupního práva ve prospěch obce Kojetice.~~

Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí

obec: ~~Kojetice (538345)~~
katastrální území: ~~Kojetice u Prahy (667854)~~
parcelní čísla: ~~642/26, 703/9, 703/6, 703/5, 635/16, 635/14, 635/13~~
číslo LV: ~~10002~~
povinný vlastník: ~~Česká republika~~
příslušnost hospodaření: ~~Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a~~
~~Žižkov, 130 00 Praha 3~~
oprávněná osoba: ~~Obec Kojetice~~

Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí

obec: ~~Kojetice (538345)~~
katastrální území: ~~Kojetice u Prahy (667854)~~
parcelní čísla: ~~649/1~~
číslo LV: ~~377~~
povinný vlastník: ~~Moravec Jaroslav Ing., Masarykova 70,~~
~~411 13 Třebenice (1/2)~~
~~Moravec Jindřich Ing., Poděbradova 1600,~~
~~440 01 Louny (1/4)~~
~~Prokopcová Sylvie MUDr., Čechova 1464/47, České~~
~~Budějovice 6, 370 01 České Budějovice (1/4)~~
oprávněná osoba: ~~Obec Kojetice~~

~~E. Územní plán Kojetic vymezuje veřejně prospěšnou stavbu – veřejného parkoviště a občanského vybavení pro účely veřejné správy jako stavbu s uplatněním předkupního práva ve prospěch obce Kojetice.~~

Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí

obec: ~~Kojetice (538345)~~
katastrální území: ~~Kojetice u Prahy (667854)~~
parcelní číslo: ~~71/3~~
číslo LV: ~~162~~
povinný vlastník: ~~Česká republika, Správa železniční dopravní cesty,~~
~~státní organizace~~
~~Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 4~~
oprávněná osoba: ~~Obec Kojetice~~

98. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

~~Z koordinovaného stanoviska krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 114137/2012/KUSK zn. OŽP/Tuě k návrhu zadání ze dne 14.8.2012 vyplývá, že lze vyloučit významný vliv územního plánu Kojetic samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními. To znamená, že není~~

~~třeba územním plánem stanovovat kompenzační opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona.~~

Územní plán kompenzační opatření nestanovuje.

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

Nejsou navrženy.

11. ~~Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci~~

Nejsou navrženy.

1210. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, ~~stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti~~

~~Územní plán Kojetic vymezuje jednu plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o zastavitelnou plochu pro bydlení kategorie BV s označením Z-03 v lokalitě při ulicích Spojovací a Petrbokova.~~

~~Do podmínek pořízení této územní studie, které budou zpracovány do jejího zadání, patří zejména:~~

- ~~• vymezení stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, případně související technické infrastruktury;~~
- ~~• řešení místních veřejných obslužných komunikací v dostatečných šířkových a směrových parametrech sloužících k napojení všech stavebních pozemků;~~
- ~~• územní studie bude koncipována s ohledem na blízkost stávající silnice I/9 tak, aby bylo možné minimalizovat negativní vlivy hluku z této silnice na obytnou zástavbu.~~

~~Lhůta pro pořízení územní studie se stanovuje na dobu do 4 let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu. Marným uplynutím této lhůty podmínka pořízení územní studie pro danou lokalitu zaniká.~~

Územní plán plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nenavrhuje.

1311. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, ~~zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání~~

Územní plán Kojetic nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

1412. Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)

Územní plán navrhuje plochu Z-18 zařazenou do druhé etapy využití. Její využití je možné po vyčerpání 70% kapacity plochy Z-16. Využitím je myšleno buď zastavění plochy rodinnými domy, nebo vydáním pravomocných územních rozhodnutí ve stanoveném rozsahu plochy.

~~**15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**~~

~~Územní plán Kojetic nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.~~

13. Vymezení definic pojmů

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

plocha -

je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích;

zastavěná plocha stavby -

je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

zastavěná plocha stavebního pozemku -

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

u stavebních pozemků v zastavěném území, které jsou součástí ploch typu BV nebo SV a které byly zastavěny prokazatelně před 31.12.2013, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených před datem 31.12.2013, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně;

zpevněné plochy -

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic;

minimální koeficient zeleně -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální výška zástavby –

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

střecha šikmá –

je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

střecha plochá –

je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

koridor dopravní a technické infrastruktury -

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi

apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

nerušící funkce –

jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích

1614. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

~~Územní plán Kojetic je vyhotoven ve 4 tištěných paré a je uložen na 4 ks CD. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000, textová část územně plánovací dokumentace je zpracována v aplikaci Word jako dokument Microsoft Office.~~ Územní plán je veřejně zpřístupněn internetovou prezentací výkresů a textů ve formátu PDF.

Úplné znění územního plánu po změně č. 2-3 obsahuje 35 listů (stran) textové části a 54 výkresů – výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, výkres pořadí změn v území a ~~koordináční výkres.~~

II. Grafická část změny č.3 územního plánu

Výčet výkresů grafické části změny č.3:

Výkresy:

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

Poučení

proti změně č.3 územního plánu Kojetice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů podat opravný prostředek.

.....
Bc. Jitka Šedinová
starostka obce

.....
Vladimír Marvan
místostarosta obce