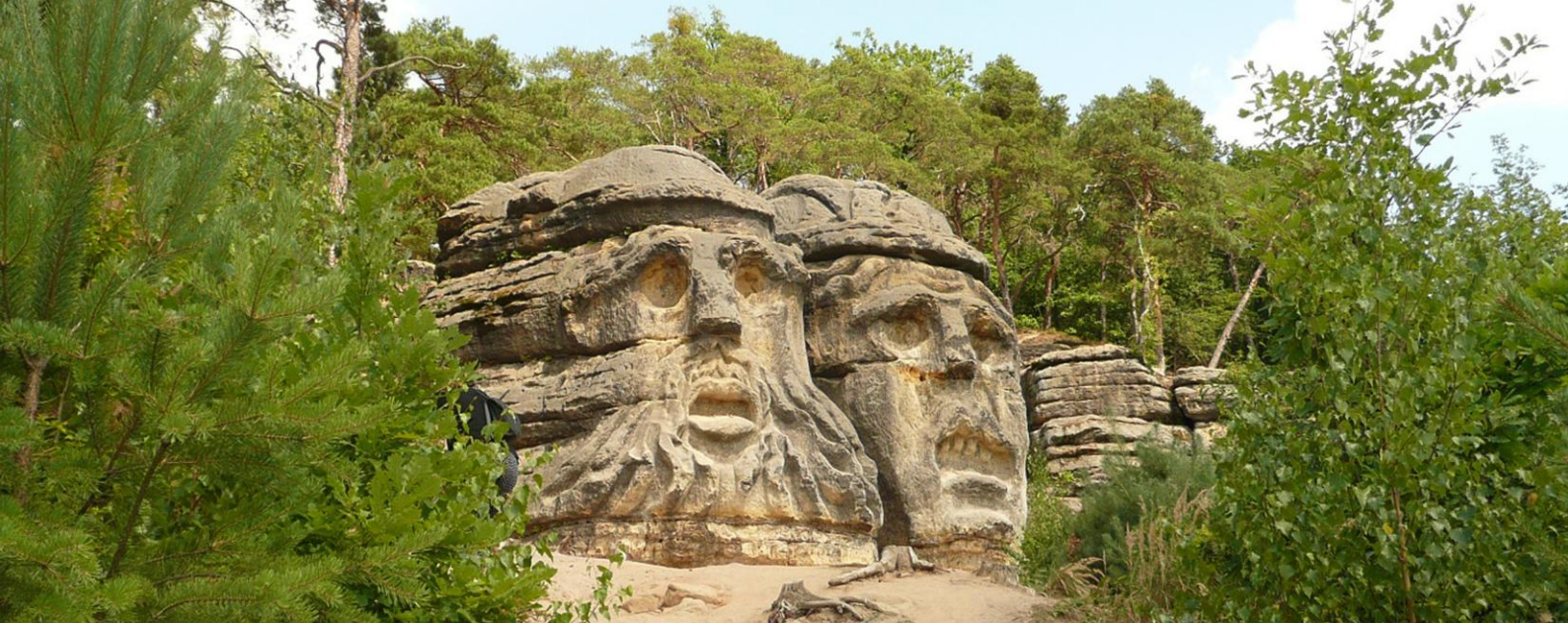




ÚZEMNÍ PLÁN

Želízy

TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ PLÁN

Objednatel	:	obec Želízy
Pořizovatel	:	MÚ Mělník, odbor výstavby, úřad územního plánování
Zpracovatel	:	Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum	:	srpen 2021

Název dokumentace:	Územní plán Želízy
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Želízy
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Slavomír Vecko
Funkce:	referent územního plánování MÚ Mělník, odbor výstavby
Podpis:	
Otisk úředního razítka	

Objednatel: **Obecní úřad Želízy**, se sídlem Želízy 46, 277 21 Liběchov;
Pořizovatel: **MÚ Mělník**, odbor výstavby, úřad územního plánování
Náměstí Míru 1, 276 01 Mělník;
Určený zastupitel: Milan Zajíček, starosta

Zpracovatel: **Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO**
Vinohradská 156, Praha 3, 130 00, IČ 13125834

Autorský tým:
Urbanistická část Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. arch. Klára Váchalová
Ing. Kateřina Jelínková

Speciální konzultace:
ÚSES, ochrana přírody Ing. Jan Šteflíček, Atelier Zahrada

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1.	vymezení zastavěného území	7
2.	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
3.	urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným zp. využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	9
4.	koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	11
5.	koncepce uspořádání krajiny vč. vymezení ploch s rozdílným zp. využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití	15
6.	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	17
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	42
8.	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	43
9.	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	43
10.	vymezení ploch a koridorů územních rezerv	43
11.	vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	43
12.	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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	43
13.	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	44
14.	stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	44
15.	vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	45
16.	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	45

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

N1a,b ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	M 1 : 5 000
N2a,b HLAVNÍ VÝKRES – URBANISTICKÁ KONCEPCE	M 1 : 5 000
N2 c HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ ZASTAVĚNÉ ČÁSTI OBCE	M 1 : 2 500
N3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ	M 1 : 5 000
N4a,b KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	M 1 : 5 000
N5a,b KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	M 1 : 5 000

Použité zkratky a pojmy:

BD	-	bytový dům
BJ	-	bytové jednotky
CO	-	civilní ochrana
č. j	-	číslo jednací
ČOV	-	čistírna odpadních vod
EVL	-	evropsky významná lokalita
EO	-	ekvivalentní obyvatel (pro ČOV)
HZS	-	Hasičský záchranný sbor
CH	-	chaty
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
IAD	-	individuální automobilová doprava
KN	-	katastr nemovitostí
k. ú.	-	katastrální území
LBC	-	lokální biocentrum
LBK	-	lokální biokoridor
LHP	-	lesní hospodářský plán
OB	-	rozvojová oblast
OP	-	ochranné pásmo
ORP	-	obec s rozšířenou působností
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
PUR	-	politika územního rozvoje
PRZV	-	plochy s rozdílným způsobem využití ("funkční plochy")
RBC	-	regionální biocentrum
RBK	-	regionální biokoridor
RD	-	rodinný dům
SČK	-	Středočeský kraj
SOB	-	specifická oblast
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚP	-	územní plán
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚS	-	územní studie
ÚSES	-	územní systém ekologické kvality
VKP	-	významný krajinný prvek
VN	-	vysoké napětí
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VTL	-	vysokotlaký plynovod
ZPF	-	zemědělský půdní fond
ZUR SČK	-	zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZÚ	-	zastavěné území

Dosavadní územní plán - Územní plán obce Želízy (Ing. arch. Kateřina Chrenková – Sovinová Praha 2, nabití účinnosti 7.5.2003. Během let byl ÚPO doplněn následujícími změnami:

- **Změna č. 1** – ing.arch. Vladimír Charvát, Praha 5 – zpracována 4/ 2005 , účinnost 25.5.2006
- **Změna č. 2** – účinnost dne 03. 01. 2009, zhotovitel ing.arch. V.Charvát, Praha 5

zkratky ploch s rozdílným způsobem využití - viz tabulky kapitola 6.2 (návrh)

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno tímto územním plánem. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s §58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k 30.10. 2020. Hranice zastavěného území je zobrazena v každém výkresu.

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

2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE OBCE

Návrh sleduje, ve shodě se schváleným Zadáním územního plánu, následující zásady:

A. CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Hlavní zásady zvolené strategie na další rozvoj obce:

1. Neměnit venkovský charakter sídla i jeho místních částí se zřetelným venkovským založením

- ÚP podporuje venkovský charakter prostředí

2. Plošný extenzivní rozvoj obce je předimenzovaný:

- ÚP respektuje ve většině počet rozvojových ploch z původní koncepce,
- ÚP současně koriguje (odůvodněně zmenšuje) jejich rozsah, vzhledem k jejich plošné a kapacitní nadbytečnosti a střetům s limity
- Nově jsou plochy pro rozvoj nad rámec původní koncepce výjimečné a nekapacitní.

3. Dopravní skelet se v obci v budoucnu změní i s návaznostmi na místní dopravní obsluhu

Nadřazený dopravní skelet

Silnice I. třídy I/9 (v budoucnu vedená mimo obec) a silnice III/2739 a III/27310 na území obce je trvalým řešením dopravního připojení obce.

Skelet místních komunikací

Místní komunikace zůstávají stabilizované a doplněné o potřebná napojení a propojení

Pěší, cyklistické a další provozy

Je podporováno zapojení do sítě regionální cyklistické dopravy a posílena udržitelnost důležitých pěších propojení.

4. Dovybavení obce není ukončeno

ÚP neopomíjí rozvoj veřejné vybavenosti, rekreačních a sportovních ploch.

ÚP podporuje dosavadní občanskou vybavenost.

5. Zásadní stabilizace a rozvoj zelených ploch sídelní zeleně

ÚP podporuje vytvoření systému sídelní zeleně s výrazným podílem ploch ÚSES, lesů i krajinné zeleně.

6. Stabilizace stávajících veřejných prostranství.

V ÚP se vymezuje stávající veřejné prostranství PV, a dále prostranství ve využití ZV jako prostředek pro vyjádření nových prostranství. Na větších rozvojových plochách, kde je požadováno zpracování územních studií, je vymezeno nebo vyžadováno vymezení nových veřejných prostranství.

7. Koncept technické infrastrukturní vybavenosti řeší nově pouze podmínky odkanalizování, napojení nových lokalit a možnou plynofikaci obce.

B. CELKOVÁ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- I. a II. bonita ZPF nejsou nově zastavitelnými plochami (nad rámec původní koncepce) atakovány.
- Koordinovány a zpřesněny ÚSES a VKP a respektována ochrana přírody:

ÚP upřesňuje ÚSES v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SČK

ÚP respektuje VKP, CHKO, NATURA, PP, PR, CHOPAV, v souladu s ÚAP ORP Mělník

● **Ostatní zásady:**

Nepřipouští rozvoj nových zastavitelných území v izolovaných lokalitách v krajině nad rámec původní koncepce

Nepřipouští rozvoj zastavitelných území na lesní půdu

Podporuje doprovodnou zeleň podél komunikací, včetně zemědělských svozových cest.

2.2 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

ÚP Želízy podporuje symbiózu přírodních a civilizačních prvků, jejich rovnovážný stav. Podporuje druhovost a vyšší podíl zeleně ve venkovském prostředí, podél vodotečí, komunikací a především v krajinných prostorách.

ÚP respektuje:

Historické a kulturní hodnoty

Vesnická památková zóna Sitná - vyhlášená

Nemovitě kulturní památky – celkem 4 v Želízech a 6 v Sitné dle SNKP

Ostatní kulturní hodnoty: 2 křížky - v Sitné a Nových Tupadlech
sochařská díla nad rámec nemovitých kulturních památek

Území s archeologickými nálezy – na řešeném území

Architektonické hodnoty

Významné stavby – hlavní objekty obslužné sféry

Významná stavební dominanta – objekt školy se zvoničkou

Architektonicky cenná stavba – arch. kvalitní objekty nezapsané v SNKP

Urbanistické hodnoty

Krajina - **Významné vyhlídkové body** : (viz výkres hodnot): 1

- od čertových hlav

Sídlo - **Urbanisticky významná struktura:**

- částečně Sitné

- částečně Želízy

Přírodní hodnoty území:

ÚP respektuje prvky ochrany přírody a krajiny (VKP, CHKO, NATURA, Přírodní park, PP, PR, CHOPAV, památné stromy), posiluje jejich provázanost a logiku, nepřipouští zásadní zásahy do lesních porostů, doplňuje systém krajinné zeleně, nově zpřesňuje ÚSES.

ÚP navrhuje:

Na území VPZ Sitné i v jejím bezprostředním okolí je vyloučeno:

- umísťování objektů rušících celkové panorama sídla v dálkových pohledech jako např. větrné a fotovoltaické elektrárny, stožáry apod.
- Nové objekty technické infrastruktury budou přednostně umísťovány mimo její hranice a budou mít tradiční kultivované formy
- V hranicích VPZ je vyloučeno umísťování doprovodných staveb pro bydlení a rekreaci i reklamních zařízení
- Na území VPZ bude respektována stávající niveleta místních a pozemních komunikací.

Na území VPZ Sitné:

- Bude dodržován a respektován obvyklý charakter zdejší zástavby
- Případné nové stavby mohou vzniknout jen na místech staveb původních se zohledněním hmotového uspořádání historické zástavby. Funkční využití zahrad neumožňuje zastavění ani doprovodnými stavbami. Při přestavbách a dostavbách musí být zachován charakter lokality, parkoviště musí mít pohledová krytí vysokou zelení.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČ. URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZP. VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Vymezení zastavitelných ploch viz výkres základního členění území, plochy přestavby nejsou vymezeny. Uvedené výměry v ha a kapacity ploch jsou orientační (**zaokrouhleno, modře**).

Přehled ploch zastavitelných ploch:

rozvojová plocha	Orientační výměra v ha	využití	plocha s rozdílným způsobem využití, předpokládané využití	Maximální kapacita plochy
Z01	0,17	SV	plochy smíšené obytné – venkovské	2 RD
Z02	1,38	DS	dopravní infrastruktura – veřejné parkoviště	
		OV	občanská vybavenost – veřejná infrastruktura	
		OS	občanské vybavení – veřejná infrastruktura, sport	
		SV	plochy smíšené obytné – venkovské	1 RD
Z03	0,11	SV	Plochy smíšené obytné – venkovské	1 RD
Z06	0,1	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD
Z07	0,18	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD
		DS	dopravní infrastruktura – silnice	
Z08	0,11	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	Bez nového RD
Z10	0,07	TI	Plochy technické infrastruktury – dešťová nádrž	
Z11	0,15	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD
Z13	0,05	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD
Z14	0,22	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD
Z15	3,59	DS	dopravní infrastruktura –, možná zastávka busu, návštěvnické parkování	
		SV	plochy smíšené obytné – venkovské	2 RD
		OS	občanské vybavení – veřejná infrastruktura, sport	
		OV	občanská vybavenost – veřejná infrastruktura	
		BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	10 RD
		ZV	zeleň na veřejných prostranstvích - park	
Z16	0,56	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	3 RD
Z17	0,54	RN	rekreace na přírodních plochách	
Z18	0,08	BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské	1 RD N.Tupadly
Z20	0,11	OS	občanské vybavení – veřejná infrastruktura, sport	
celkem	7,42			25 RD

Územním plánem byly vymezeny následující plochy zastavěného území, zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně – viz kap. 6

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití (dle znění Vyhl.501/2006 Sb.):

Plochy bydlení (§4) BV, BH
Plochy rekreace (§5) RH, RI, RN
Plochy občanského vybavení (§6) OV, OS
Plochy veřejných prostranství (§7) PV

Plochy smíšené obytné (§8).....	SV
Plochy dopravní infrastruktury (§9).....	DS
Plochy technické infrastruktury (§10)	TI
Plochy výroby a skladování (§11)	VZ
Plochy zeleně (hl. I §3 odst.4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)	ZV, ZS
Plochy vodní a vodohospodářské (§13).....	W
Plochy zemědělské (§14)	NO,NZ,NX
Plochy lesní (§15).....	NL
Plochy smíšené nezastavěného území (§17)	NSp

3.2 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP cíleně podporuje systém sídelní zeleně a navrhuje:

- stabilizaci systému veřejné parkové zeleně v zastavěném území - zvláště se jedná o ZV (v centru Želíz (okolo školy) .
- stabilizaci stávajících ploch uvnitř i vně zastavěného území – lesních NL i smíšených nezastavěného území NSp.
- vymezení ploch zeleně vyhrazené soukromé ZS především na okrajích zástavby pro pozvolný přechod do krajiny

Přehled návrhových ploch sídelní zeleně je součástí tabulky v kap. 3.1 (ZV, ZS) a kap. 5.1 (NL,NSp, doprovodná zeleň) a viz též kap. 6 - stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zeleň parková na veřejných prostranstvích ZV:

Plochy zeleně uvnitř zastavěného území, většinou parkově upravené a veřejně přístupné. Intenzita založení a údržby závisí na poloze – od reprezentačních úprav na frekventovaných místech obce po jednoduché úpravy na okrajích zastavěného území.

Zeleň soukromá a vyhrazená ZS:

Plochy ZS jsou vymezeny v případech nezastavěných soukromých zahrad především, ale nejenom na okrajích sídla, které by měly zůstat i nadále nezastavěné.

Plochy lesní NL:

Plochy pozemků určených k plnění funkce lesa – lesy zvláštního určení

Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – krajinná zeleň NSp

Zahrnují přírodní krajinnou zeleň na nelesních pozemcích.

DRUHOVÁ SKLADBA:

V parkové veřejné zeleni bude používán širší sortiment druhů odpovídající podmínkám dané lokality V krajinné zeleni (NL,NSp) a ve skladebných částech ÚSES budou používány výhradně domácí dřeviny z původních společenstev.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Základní komunikační systém (silnice I., II. a III.třídy)

ÚP navrhuje (viz výkres N4):

- stabilizaci 2 silnic III.třídy :
III/2739 směr Dolní Zimoř a silnice III/27310 směr Sitné – Semanovice
- Stabilizaci dočasně i silnice I/9 Praha – Mělník – Česká Lípa
- rezervu koridoru silnice I/9 (RO1)- severozápadní obchvat zastavěného území o šíři 100 m pro silnici S 9,5

Místní a účelové komunikace

ÚP navrhuje (viz výkres N4):

- stabilizaci stávajících místních a účelových komunikací
- nové úseky místních komunikací:
S1: pro dopravní obsluhu lokality bydlení Z 15 sever
S2: pro dopravní obsluhu lokality bydlení Z 15 jihovýchod
S3: pro dopravní obsluhu lokality bydlení Z 07
S5: pro napojení lokality Z01
- u místních a účelových komunikací v krajině řešit doprovodnou zeleň alespoň v jednostranném vedení
- komunikace musí splňovat podmínky pro příjezd požárních vozidel

Doprava v klidu

ÚP navrhuje (viz výkres N4)

- nová veřejná parkoviště pro turistický ruch vč. cyklistů:
PK1 : nové u Liběchovky v lokalitě Z02 – cca 95 míst
- Řešit nároky na dopravu v klidu pro nové objekty všeho druhu pouze na pozemcích k nim svým využitím příslušících

4.1.2 HROMADNÁ DOPRAVA

ÚP navrhuje (viz výkres N4):

- stabilizaci linek stávající příměstské autobusové dopravy po I/9 a dále po III/27310 přes Sitnou do Sémankovic

4.1.3 PĚŠÍ DOPRAVA

ÚP navrhuje (viz výkres N4)

- zachování a doplnění stávajících průchodů s označením P4
- nové průchody zástavbou s označením P1, P2, P3
- chráněné přechody pro chodce a cyklisty přes I/9 PŘ1, PŘ2
- stabilizaci 3 turistických značených tras a 1 naučné stezky V.Levého

4.1.4 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

ÚP navrhuje:

- stabilizaci stávajících tras pro cyklisty 0057, 0010, 0012
- nové parkování cyklistů v rámci parkovišť pro auta návštěvníků a cyklopoint C1 v rámci PK1

4.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav technické infrastruktury nevyžaduje pro návrhové období zásadní změny, je stabilizován a pouze doplněn.

Nové úseky sítí technické infrastruktury je nutné navrhovat přednostně ve veřejných prostranstvích, veřejné zeleni a komunikacích. Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma sítí, zařízení a staveb technické infrastruktury.

4.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

ÚP navrhuje:

- budování vodovodní sítě jen v rozvojových lokalitách
- nový vodojem VDJ1 pro lokalitu Z15 s výtlačným řadem od silnice I/9 (čerpací stanice).

Rozvojové plochy jsou v Návrhu ÚP připojeny na stávající vodovodní síť nebo v její dosažitelnosti. U vymezených zastavitelných ploch je striktně požadováno napojení na veřejný vodovod jako zdroj pitné vody.

V plochách, kde dodržení minimální dimenze veřejných vodovodů pro zásobování hydrantů pro požární účely (DN 80) není možné nebo vhodné, budou jako zdroj požární vody pro hašení využity přednostně místní povrchové přírodní vodní zdroje.

4.2.2 ODVODNĚNÍ – KANALIZACE

ÚP navrhuje:

Odvod splaškových vod

- Kanalizační systém pro obec (v zastavěném území) včetně území CHKO se předpokládá až po vyřešení připravených variant likvidace splaškových vod ve vazbě na odkanalizování obce Liběchov.
Do této doby budou splaškové vody likvidovány lokálně, a sice pouze v lokálních domovních nebo skupinových ČOV s pravidelnou kontrolou účinnosti čištění.
- Veškerá kanalizace na lokalitě Z15 bude budována zásadně jako oddílná (se splaškovou a dešťovou kanalizací) a bude zásadně napojena na lokální skupinovou ČOV. Navržena doporučená pozice lokální skupinové ČOV.
- V souvislosti s odkanalizováním plochy Z02 je připravena rezerva pro lokální ČOV – vyznačeno značkou

Odvod dešťových vod

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch musí být zasakovány na pozemcích příslušných jednotlivým objektům. Dešťové vody, které nebude možné na základě hydrogeologického posudku zasakovat, budou na pozemcích jednotlivých staveb (u rodinných domů, komunikacích) retenovány. Akumulované dešťové vody budou využívány (např. na zálivku zeleně, splachování) a přebytečné dešťové vody, které nebude možné zasakovat, budou likvidovány alternativním způsobem – u lokalit Z15 a Z02 odvedením do dešťové kanalizace, u ostatních ploch do vodního toku.

- u nově vymezených větších zastavitelných ploch Z02 a Z15 a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území, a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou. U těchto významných lokalit a nově navržených komunikací bude již ve fázi parcelace (v územní studii) vymezen prostor pro objekty hospodaření s dešťovými vodami (zasakovací pásy, průlehy, apod.);
- Odvodnění na veřejných prostranstvích – nově navržených zpevněných plochách, komunikacích, parkovacích stání a chodníků, bude přednostně řešeno vsakem na místě dopadu srážky (propustné zpevněné plochy – např. zámková dlažba), nebo vyspádováním k zatravněným pásům (plochám) podél těchto zpevněných ploch. V zatravněných plochách bude navržen systém zasakovacích prvků (průlehy, příkopy).

4.2.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

ÚP navrhuje:

- Respektovat stávající sběrná místa odpadů
- Zajištění nových stanovišť tříděného odpadu v rozvojových lokalitách Z15 a Z02 (lokalizace v územních studiích)

4.2.4 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

ÚP navrhuje:

- **stabilizaci** všech existujících vodní plochy a toků, jak dle katastru nemovitostí, tak i mimo katastr.
- Nové vodní plochy – rybníčky:
W1 – U Liběchovky sever
W2 – U Liběchovky jih
- Revitalizace stávajících rybníčků – retenční plochy:
WR 1- retenční nádrž

4.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

ÚP navrhuje:

- napojení rozvojových ploch na stávající síť VN, kde v případě potřeby budou vybudovány distribuční trafostanice 22/0,4 kV, doporučená pozice pro **TR1**.
- umístění trafostanic musí být upřesněno v územním řízení tak, aby byly přístupné z veřejného prostoru pro stavební a požární techniku.
- distribuční síť 0,4 kV bude řešena pouze kabelově.

4.2.6 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

ÚP navrhuje:

- zajištění podmínek pro možnou plynofikaci celé obce z napojovacího bodu **PL1** na VTL plynovod od Liběchova. K tomu by byla zapotřebí regulační stanice VTL/STL s ozn. **RS1**
- usilovat o další útlum lokálních topidel na tuhá paliva;

4.2.7 ALTERNATIVNÍ ZDROJE

ÚP vymezuje tyto zásady:

- podporovat fotovoltaickou, a geotermální energetiku pouze na stavbách a pro stavby, nikoli v nezastavěném území.
- nepodporovat větrnou energetiku v jakékoli formě.

4.2.8 PŘENOS INFORMACÍ

Stávající telekomunikační síť je stabilizována, nebude zásadním způsobem měněna a připojení rozvojových ploch bude na stávající trasy komunikačních vedení.

ÚP respektuje:

- Koridor radioreléového spoje (jev 082a) jako limit MO ČR.

ÚP navrhuje:

- Pro nové rozvojové lokality (zpracování ÚS) se požaduje příprava pro optické sítě.

4.3 NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ÚP podporuje samostatné vymezení občanské vybavenosti, která je součástí veřejné infrastruktury dle §2 odst.1 SZ a občanské vybavenosti ostatní, viz kap. 6 Návrhu.

4.3.1 VEŘEJNÉ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

ÚP stabilizuje plochy stávající občanské vybavenosti veřejné OV (obecní úřad, mateřská škola, ZŠ pro 1.-4.ročník, hasičská stanice) a OS (koupaliště, sportoviště na přírodních plochách RN).

ÚP navrhuje:

- plochu OV v rámci Z 02 bez specifikace využití
- plochu OV v rámci Z 15 bez specifikace využití
- plochu OS v rámci Z 02 bez specifikace využití
- plochu OS v rámci Z 15 bez specifikace využití
- plochu OS v rámci Z20 bez specifikace využití

4.3.2 OSTATNÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Stavby a zařízení komerčního občanského vybavení mohou být, za podmínek definovaných pro jednotlivé typy ploch, umístěny ve smíšených plochách SV, v plochách bydlení BV, v plochách občanského vybavení OS a OV, v plochách výroby a skladování VZ, v plochách dopravní infrastruktury DS, v plochách technické infrastruktury TI i v dalších (PV,ZV).

4.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP respektuje:

- všechny místní a účelové komunikace v zastavěném území jako veřejná prostranství

ÚP navrhuje:

- vymezení stávajícího 1 veřejného prostranství PV: v centru Želíz a řady stávajících prostranství ZV
- vymezení nového veř. prostranství ZV v lokalitě Z15
- Další veřejná prostranství se předpokládají (pokud nejsou již vymezena jako ZV) v zastavitelných plochách Z, pro které se určuje prověření územními studiemi. Zde je úkolem stanovit polohu a výměru veřejných prostranství podle podmínek stanovených v tabulce vymezení územních studií a jejich cílů (rozsah vymezen diferencovaně nad rámec §7 vyhl. č.501/2006 Sb.)

Stávající i navrhovaná zeleň na veřejném prostranství vymezená jako ZV (zeleň veřejná) je uvedena v kap. 3.2.(návrh systému sídelní zeleně).

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY vč. vymezení ploch s rozdílným zp. využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití

5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh ÚP Želízy klade v řešení krajiny důraz na symbiózu přírodních a civilizačních prvků.

Územní plán respektuje **prvky ochrany přírody**:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesní porosty a vodní toky a jejich nivy)
- Registrované VKP, CHKO Kokořínsko, EVL NATURA 2000, Přírodní park Rymář, Přírodní památka Želízky, Přírodní rezervace Mokřady dolní Liběchovky, CHOPAV Česká křída, 3 památné stromy
- migračně významné území, mokřady, hranice biochor

Nově je v ÚP Želízy navrženo:

- zpřesnění systému ÚSES ve všech úrovních
- přechodové plochy zahrad ZS na okrajích stávající i budoucí zástavby obce

ÚP Želízy podporuje:

- doplnění doprovodné liniové a doprovodné skupinové zeleně podél komunikací, vodotečí

Územním plánem byly vymezeny následující plochy nezastavěného území:

Plochy vodní a vodohospodářské (§13)..... W

Plochy zemědělské (§14) NO, NZ a NX

Plochy lesní (§15)..... NL

Plochy smíšené nezastavěného území (§17) NSp

Přehled změn (ploch s rozdílným zp. využití) v nezastavěném území – v krajině:

rozvojová plocha	plocha s rozdílným způsobem využití, předpokládané využití	
K 01	VV – plochy vodní a vodohospodářské	nová vodní plocha
K 02	VV – plochy vodní a vodohospodářské	nová vodní plocha
K 03	NL – plochy lesní	dolesnění
K 04	NL – plochy lesní	dolesnění
K 05	NL – plochy lesní	dolesnění
K 06	NL – plochy lesní	dolesnění
K 07	NL – plochy lesní	dolesnění
K 08	NL – plochy lesní	dolesnění

5.2 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚP respektuje , zpřesňuje a koordinuje tyto skladebné prvky:

Nadmístní ÚSES:

Prvek ÚSES	Název prvku	dotčená obec	dotčené k.ú.	poznámka
RK629	Regionální biokoridor Žerka – Beřkovice	Želízy	Želízy	funkční
RK628	Regionální biokoridor Osinaličky – Žerka	Želízy	Sitné	K založení
RC1281	Regionální biocentrum Žerka	Želízy	Želízy	funkční
RC1248	Regionální biocentrum Truskavenský dvůr	Želízy	Sitné	funkční

NRBK16	Nadregionální biokoridor Řepínský důl – Vědlice	Želízy	Želízy	uveden jen vloženým LBC 17 Klácelka hranice ochran. zóny NRBK,
NRBK15	Vidlice – Kokořínský důl	Sitné	Sitné	hranice ochran. zóny NRBK

Lokální ÚSES:

Prvek ÚSES	Název prvku	dotčená obec	dotčené k.ú.	poznámka
Biocentra				
LBC 17	Klácelka	Želízy	Želízy	funkční
LBC 19	Záhorka	Želízy	Sitné	funkční
LBC 20	U Záhorky	Želízy	Sitné	funkční
LBC 21	V petlici	Želízy	Sitné	funkční
LBC 22	Srpnová věž	Želízy	Sitné	funkční
LBC 23	Soudek	Želízy	Sitné	funkční
LBC 24	Ve štětku	Želízy	Sitné	funkční
LBC 44	Šitol	Želízy	Želízy	funkční
LBC 45	U Jelena	Želízy	Želízy	funkční
LBC 46	Mokřad u Želíz	Želízy	Želízy	funkční
LBC 47	Na Šitole	Želízy	Sitné	funkční
LBC 49	Nové Tupadly –rokle	Želízy	Sitné	funkční
LBC 67	Čertovy hlavy	Želízy	Želízy	funkční
LBC 68	Na rychtářství	Želízy	Želízy	funkční
Biokoridory				
LBK 3	Liběchovka – pod Želízy	Želízy	Želízy	funkční
LBK 12	U kostelní cesty	Želízy	Sitné	funkční
LBK 29	Šitol	Želízy	Želízy	funkční
LBK 31	Od Vidímského dolu	Želízy	Sitné	funkční
LBK 30	Na Šitole	Želízy	Sitné, Želízy	K založení
LBK 32	U studánek	Želízy	Sitné	K založení
LBK 40	U Rymáně	Želízy	Želízy	část.k založení

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán pokládá prostupnost krajiny za mimořádně důležitý faktor.

ÚP Želízy:

- neopomíjí tematiku cyklistických tras v krajině a jejich doplnění o parkování cyklistů a cyklopoint– viz návrh dopravy.
- Obecně navrhuje průchodnost územím v krajinném prostředí, např. po stávajících účelových zemědělských svozových cestách - viz kap. 4.1.2 návrh dopravy.

5.4 HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ

ÚP navrhuje:

- stabilizaci současného stavu obhospodaření krajiny

5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM, VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ

ÚP navrhuje:

- stabilizovat vodní plochy v řešeném území
- návrh 2 nových vodních ploch – rybníčků – viz 4.2.4.
- retenční nádrž WR1 – viz 4.2.4.

5.6 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

ÚP navrhuje tato opatření pro zvýšení ekologické stability krajiny:

- upřesněné vymezení prvků ÚSES, viz.5.2
- doprovodnou zeleň účelových zemědělských komunikací (svozových cest)

Pozn.: ÚP umožňuje budovat i další protierozní ochranu a proretenční opatření dle potřeby a v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1 ZÁKLADNÍ POJMY A ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK

Územní plán určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle Přílohy č.7 k vyhlášce 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – I. Obsah územního plánu, odst. 1, písm. F.

A. ZÁKLADNÍ POJMY

Terminologie platí současně s kartami všech ploch v kap. 6.2.

Funkční plocha je spojitá plocha téhož způsobu využití. Je ohraničena jinými funkčními plochami nebo komunikačními předěly vyznačenými v hlavním výkresu.

Hlavní využití: převažující účel využití ve funkční ploše

Přípustné využití: využití, které lze ve funkční ploše obecně připustit, a které není v rozporu s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití: využití, jenž lze ve funkční ploše připustit s podmínkou.

Podmíněnost konkrétních případů je stanovena taxativním způsobem, nemůže být výsledkem subjektivního posuzování jednotlivých případů

Hlavními důvody volby podmíněné přípustnosti jsou:

eliminovat kapacitní převážení hlavního využití jiným využitím

eliminovat objemové předimenzování objektů ve funkční ploše.

Eliminovat množstevní podíl využití přípustného nad využitím hlavním

Z výsledků zpracované územní studie nebo vydaného regulačního plánu lokality mohou vyplynout další zpřesňující či omezující podmínky, nikoli však podmínky zcela vylučující funkci hlavního či přípustného využití. Např. – nezbytnost vazby ÚR objektů v lokalitě na vybudování infrastrukturní stavby (ČOV, komunikace atd.).

Nepřípustné využití: není v jednotlivých plochách samostatně rozepsáno – nepřípustné jsou však především veškeré způsoby využití, které ve funkčních plochách nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné. Provedeno v kartách.

Dále se pro stanovení podmínek využití funkčních ploch a podmínek jejich prostorového uspořádání **definují následující pojmy:**

Stavba hlavní: stavba plnící v rámci pozemku funkci, jež odpovídá jeho hlavnímu, resp. přípustnému využití podle územního plánu.

Doprovodné stavby pro bydlení: stavby na pozemku mimo stavbu hlavní (pro kterou jsou definovány podmínky využití). Doprovodné stavby jsou určeny pro využití související s využitím stavby hlavní a také z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují. Jedná se o garáže, altány, pergoly, kůlny, přístřešky pro auta, bazény, terasy, opěrné zdi, kiosky, TI, atd. Velikost objektu maximálně do 50 m², nutnost dodržení minimálního % zeleně, atd. Stavby ani zařízení pro reklamu nejsou pro BV, BH kvalifikovány jako doprovodné stavby. **V plochách ZS** doprovodné stavby pro bydlení jen navazují-li na pozemky se stavbami pro bydlení, pokud ne pak bez garáží, bazénů, staveb pro rekreaci a podnikání.

Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství – stavby, které umožňují chov domácího zvířectva pouze pro osobní spotřebu: 1. V rozsahu nepřevyšujícím podlahové plochy pro bydlení, 2. Neovlivňující nad přípustnou míru po stránce hygienické a bezpečnostní sousední nemovitosti, 3. Neovlivňující nad přípustnou míru po stránce ekologické kvalitu životního prostředí a 4. V rozsahu do 3 dobytčích jednotek (dobytčí jednotka = 500 kg živé hmotnosti).

Doprovodné stavby pro rekreaci (RI) – stavby pro rekreaci na pozemku mimo stavbu hlavní (pro kterou jsou definovány podmínky využití). Doprovodné stavby jsou určeny pro využití související s využitím stavby hlavní a také z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují. **Pro RI** se jedná se o, altány, pergoly, kůlny, přístřešky pro auta, bazény, terasy, opěrné zdi, studny, kiosky TI, atd., Velikost objektu maximálně do 25 m², nutnost dodržení minimálního % zeleně, atd.

Stavby ani zařízení pro reklamu nejsou pro RI kvalifikovány jako doprovodné stavby.

Reklamní zařízení: Billboardy se do rozsahu 8 m² reklamní plochy považují za reklamní zařízení, nad tuto plochu za stavbu pro reklamu.

V zastavěném a zastavitelných plochách:

V obytném území (BV) přípustné pouze do rozměru 1x3 m ve formě reklamního poutače – označení provozovny na objektu.

V ostatních zastavitelných plochách – přípustné v souladu se stavebním zákonem

V nezastavěném území: pouze ve vazbě na činnost na daném pozemku (např. motorest), v CHKO jen do 4m².

Stávající stavba – resp. stávající stav: stav ke dni vydání územního plánu.

Zastavěná plocha pozemku: Zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží vodorovné roviny. Plochy lodžii a balkonů 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.

Maximální výška staveb: nejvyšší povolená výška staveb nad terénem, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od upraveného terénu nebo skály ve vzdálenosti cca 0,0 – 0,5m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výťahů apod.) U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška měří jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu.

Vyazuje-li návrh stavby viditelně účelové úpravy navazujícího terénu (přesahující 1 výškový metr oproti rostlému terénu), je jako základní výšková úroveň terénu rozhodná pro výpočet výšky stavby kóta původního rostlého terénu, kterou určí stavební úřad.

Minimální procento zeleně: nejnižší povolené procento zeleně v rámci pozemku stavby. Započítává se výhradně zezeň na rostlém terénu v plochách nad 1m², zápočty jiných forem zeleně (např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády, zezeň na střeších a pergolách) se neberou v úvahu. U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch.

Zpevněné plochy jsou přípustné za současného splnění maximálního procenta zastavěné plochy pozemku a minimálního procenta zeleně.

Rodinný dům - stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše 2 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. **Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Trojdomy** sdružené 3 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadový dům** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy a pozemky. Případná odlišnost od tohoto vymezení rodinného domu je pak uvedena v kartách jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (část 6.2.).

Venkovské bydlení: zahrnuje jak rodinný dům, tak zemědělské usedlosti (není součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí). **Zemědělské usedlosti** jsou rodinné domy, které mají vyšší než 50% podíl podlahových ploch pro nebytové využití, neboť původně sloužily převážně zemědělskému využití. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.

Venkovský charakter prostředí – je typ prostředí preferující zástavbu převážně venkovského bydlení na převážně větších nepravidelných pozemcích a zástavbu (stavbu hlavní) výrazně obdélného půdorysu a symetrickými sklonitými střechami nekontrastujícími s většinou objektů v navazujících částech ploch BV a SV.

Stavba pro rodinnou rekreaci – stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Nerušící služby: služby (vč. administrativy), které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za nerušící službu nelze považovat např. klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy s 3 směnným charakterem. Dále nelze do nerušících služeb zahrnovat např. herny, diskotéky a erotické služby.

Nerušící výroba: malosériová a řemeslná výroba, která svým charakterem a kapacitou (objekty do max. 2000m² zastavěné plochy) nenarušuje užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za nerušící výrobu nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy 3 směnného charakteru.

Podkroví (zkratka P) – přístupný prostor nad nadzemním podlažím, spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k jednopatrovému účelovému využití. *Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchozích světlých profilů srovnatelné s typickým podlažím. Využitelné prostory podkroví nesmí přesahovat 75% půdorysné plochy nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží. Bez nadezdívek. Případné vikýře nesmí být prodloužením líce fasád.*

Ustupující podlaží (zkratka U) je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 40% menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním. *Je to zároveň podlaží, kde ustoupení všech obvodových stěn představuje minimálně 1,3 m od hrany fasády podlaží pod ním. V případě, kdy ustupující podlaží nového objektu navazuje na stávající objekt, může být toto ustoupení na doteku eliminováno.*

Podzemní podlaží: podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.

Služební byt – je byt vázaný pouze na obsluhu provozu areálu, stavby nebo zařízení, nemůže být převeden do osobního vlastnictví.

Specifické formy bydlení: dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maríngotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.

Dělení pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.

B. ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Uvedené zásady platí na celém řešeném území, nejsou-li pro konkrétní lokalitu upřesněny v tabulkách „plochy zastavěného území a zastavitelné plochy“ nebo „nezastavitelné plochy“ – viz níže.

1. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání jsou vztaženy:

- a) **na celou funkční plochu.** Požaduje se u rozvojových ploch v zastavitelných plochách od počátku jejich naplňování, současně se vyžaduje dodržení u každého z pozemků jednotlivých staveb (mimo výjimečné, přesvědčivě zdůvodnitelné případy). V ploše by nemělo dojít ke stavu, kdy počáteční investoři vyčerpají veškeré možnosti na úkor investorů následných.

Pozn.: u všech typů ploch s rozdílným způsobem využití se posuzuje podíl funkcí jen u rozvojových ploch, tedy je-li splněno ad b) požadavky ad a) jsou nadbytečné.

- b) **a zároveň ke stavebnímu pozemku,** a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, s ním provozně i prostorově souvisejí a jsou s ním užívány jako jeden celek.

2. Podmínky je nutno respektovat nejen při umísťování nových staveb, ale i při umísťování nástaveb a přístaveb.

3. Eliminace nadměrných staveb je dána součinností těchto prvků:

- a) stanovením min. % podílu zeleně na pozemku (zbytek je max. zastavěná plocha pozemku včetně všech zpevněných ploch a doprovodných staveb)
- b) stanovením maximální výšky objektů
- c) stanovením max. zastavěné plochy pozemku, příp. max. zastavěné plochy jednotlivého domu objektů v jednotlivých funkčních plochách (s vyloučením jejich objemového sdružování, propojování)
- d) stanovením minimální velikosti pozemku (včetně nově oddělovaných), minimální velikost pozemku se netýká pozemků pro veřejné komunikace

4. Tolerují se:

- a) **jednotlivé případy stávajících staveb či pozemků s výměrou pod plošným minimem,** jež jsou v dané ploše stabilizovány a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu nesplňují některou ze stanovených podmínek pro funkční plochu (např. min. výměra stávajícího stavebního pozemku, max. zastavěná plocha či min. % zeleně).

Územní plán respektuje i vydaná územní rozhodnutí, která nabyla právní moci před dnem jeho vydání.

U staveb, **kteřé přesahují stanovené podmínky využití nebo prostorového uspořádání,** nelze předpokládat další rozvoj v parametru, který je překročen, lze však provádět jejich údržbu a stavební úpravy. Konkrétní případy podléhají správnímu uvážení stavebního úřadu a vyžadují náležité odůvodnění. „Stávající stavbou“, resp. „stávajícím stavem“, se míní stav ke dni vydání územního plánu – viz výše.

- b) Dále lze **tolerovat** tyto odchylky:
 - u hranic funkčních ploch odchylka max. do 1m, a to pouze v případech, kdy jde o vzájemné hranice zastavitelných ploch (nikoli tedy ve vztahu zastavitelných ploch k plochám jakéhokoli druhu zeleně...),
 - u výškových omezení (výška v m) odchylka max. do 0,3 m.

5. Podrobné (upřesněné) regulační podmínky : Na celém zastavěném území a zastavitelných plochách Jizbic jsou vymezeny regulační podmínky charakteru regulačního plánu. Řídí ustanoveními dle kap. 6.4.2, je-li nebo bude-li v některé části území vydán regulační plán, řídí se stavební úřad touto podrobnější prostorovou regulací. Vždy však upřesněné podmínky musí respektovat, ne měnit či vylučovat, podmínky stanovené v ÚP, resp. v plochách PRZV.

6. Podmínky pro dopravu v klidu (parkování)

V jednotlivých typech funkčních ploch lze podle konkrétních potřeb zřizovat stavby a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu **přímo související s příslušným využitím**. Ostatní parkoviště (bez této přímé souvislosti) se umísťují v plochách typu DS.

Parkování – stavby musí být vybaveny plochami, stavbami nebo technickými zařízeními pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby, řešeným jako součást stavby anebo umístěným na pozemku stavby. Požadavky dopravy v klidu je při narůstajících kapacitách staveb nutno řešit zřízením nových stání na pozemku stavby, nikoli vyhrazením nebo pronájmem stání existujících. Stání pro návštěvníky musí být veřejně přístupná.

7. Podmínky pro vymezení pozemků:

Oplocení – je stavba pevně propojená s podkladem, uvádí se přípustnost nebo nepřípustnost oplocení pozemku, nikoli jeho nutnost. Oplocovány mají být obecně pozemky se stavbami, které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, u kterých je nutno zamezit volnému pohybu osob a zvířat, je třeba je chránit před okolními vlivy nebo mohou naopak svým provozem nepříznivě ovlivňovat okolí. V nezastavěném území se oplocení připouští výhradně ve vztahu k pozemkům a stavbám, u nichž převažuje odpovídající využití (§18 odst.5 zákona č.183/2006Sb – stavební zákon a §3 odst.f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP) vyjma lesních školek bez omezení, intenzivní ovocnářské zelinářské činnosti nad výměru 1,5 ha a objektů a areálů technické infrastruktury.

Minimálně 6 metrů od hrany břehové čáry vodoteče či vodní plochy nesmí být nově umístěno oplocení.

Prvky ÚSES nebudou nově oplocovány, případně nové vymezení bude provedeno výhradně ohradníky, bradly a příp. ovčím pletivem, které umožňují migrační prostupnost.

Bradlování (vymezení zpravidla dřevěnými bradly), **ohradníky** (vymezení lankovými elektrickými systémy) a **ovčí pletivo uzlíkové do max. výšky 114cm** (nebránící migraci malých živočichů) jsou přípustnou formou **vymezení** pozemků v nezastavěném území. Umožňují propustnost menší zvěři, nemají podezdívky ani jiné pevné spojení s podkladem. Vhodné např. pro pastevní areály.

C. OBECNÉ PODMÍNKY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Uvedené zásady platí na celém řešeném území, nejsou-li pro konkrétní lokalitu upřesněny v tabulkách „plochy zastavěného území a zastavitelné plochy“ nebo „nezastavitelné plochy“ – viz níže.

- Veškeré povolování výstavby objektů v zastavitelných plochách** je podmíněno existencí nebo přednostní realizací všech příjezdových i vnitřních místních komunikací (uvnitř lokality výjimečně alespoň uceleně v ulici s plněním všech podmínek dopravní obsluhy – otáčení, požárníci, pošta, atd.) a potřebné úplné a dokončené technické infrastruktury k hranicím pozemků
- Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje (hranice) lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích:**
Podmínky pro změny staveb a novou výstavbu v pásmu 50m od hranice lesa:
 - Zákaz rozšiřování (tedy přístaveb) rekreačních objektů a objektů trvalého bydlení nacházejících se uvnitř lesních pozemků.
 - Zákaz takových přístaveb stávajících rekreačních objektů nebo stávajících rodinných domů, které by znamenaly zkrácení vzdálenosti stavby dotčené přístavbou od hranice lesa
 - Zákaz nových staveb včetně doprovodných na stávajících pozemcích BV a SV, a sice ve vzdálenosti do 25m od hranice lesa.
 - V zastavitelných plochách BV a SV je nutné ve vztahu k hranici lesa plnit také následující podmínky:
 - oplocení jako stavbu (pevně spojené se zemí a pro zvěř nepropustné) je možné realizovat nejblíže 5m od hranice lesa
 - další nové stavby včetně doprovodných nejsou přípustné v pásmu 25m od hranice lesa
 - V plochách ZS a OS v pásmu 25m od hranice lesa není možné realizovat doprovodné stavby a oplocení těchto ploch je možné rovněž nejméně 5m od hranice lesa.
- Všechny nové **zdroje osvětlení** v plochách s rozdílným způsobem využití nesmí přispívat k významnému zvětšování světelného smogu.

4. U všech objektů v zastavěném a zastavitelném území se obecně podporuje **využití obnovitelných zdrojů energie** (vyjma větrné).
5. **Odtokové poměry** – u nově vymezených zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území, a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou. U lokalit s územní studií a nově navržených komunikací bude již ve fázi parcelace vymezen prostor pro objekty hospodaření s dešťovými vodami (zasakovací pásy, průlehy, apod.);
6. **Zásobování pitnou vodou. Veškerá** výstavba je podmíněna napojením na veřejný vodovodní řad.
U nově vymezených zastavitelných ploch bude prověřena bilančním výpočtem na základě možné kapacity vodních zdrojů možnost zásobování pitnou vodou.
Komunikace musí být navrženy dostatečně šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží.
7. **Likvidace odpadních vod** ze staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci
Splaškové vody u nových staveb budou likvidovány lokálně, a sice v lokálních domovních nebo skupinových ČOV s pravidelnou kontrolou účinnosti čištění.
Nepřipouští se vypouštění dešťových vod do kanalizačních řadů splaškové kanalizace a následně do ČOV.
Akumulované dešťové vody na pozemcích staveb budou využívány na zálivku zeleně a v domácnosti na splachování a přebytečné dešťové vody, které nebude možné zasakovat, budou likvidovány alternativním způsobem – odvedením do oddělené dešťové kanalizace případně do vodního toku.
Odvodnění na veřejných prostranstvích – tedy nově navržených zpevněných ploch, komunikací, parkovacích stání a chodníků, bude přednostně řešeno vsakem na místě dopadu srážky (propustné zpevněné plochy – např. zámková dlažba), nebo zatravněnými pásy (plochami) podél těchto zpevněných ploch. V zatravněných plochách bude navržen systém zasakovacích prvků (průlehy, příkopy).
8. Civilní obrana – hasiči, **požární ochrana** – musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečně šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží.
9. V případě prokázání nutnosti zajistit **protihlukovou ochranu** území navržených pro rodinnou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce komunikací prováděna žádná protihluková opatření.
10. **V nezastavěném území lze realizovat stavby** jen za následujících podmínek:
V následujících plochách je z důvodů veřejného zájmu (nežádoucí expanze vybraných staveb do krajiny) vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:
- Pro plochy W – vyloučena ekologická a informační centra, stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb., bude vyloučeno umísťování technických opatření a staveb, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek.
 - Pro plochy NL,NO,NZ,NX a NSp - vyloučena hygienická, ekologická a informační centra a stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001 Sb., bude vyloučeno umísťování technických opatření a staveb, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek.
 - Vyloučena reklama nad 4m² u všech ploch
 - Vyloučeno oplocení mimo pasteveckých ohrad
 - Vyloučena těžba

V plochách ÚSES a CHKO jsou tyto podmínky dále upřesněny v kartách ÚSES a CHKO v kap. 6.3.

11. Na území vesnické památkové zóny Sitné platí podmínky dle kap. 2.2.

12. Plochy určené pro bydlení v blízkosti zdrojů hluku (komunikace I/9) jsou podmíněně zastavitelné.

V rámci následného řízení bude požadováno prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platných právních předpisů. Týká se lokalit Z01, Z02 a Z11.

6.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy jsou uváděny v pořadí podle vyhlášky číslo 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, hlava II – plochy s rozdílným způsobem využití.

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení (§4)	BV, BH
Plochy rekreace (§5)	RH, RI, RN
Plochy občanského vybavení (§6)	OV, OS
Plochy veřejných prostranství (§7)	PV
Plochy smíšené obytné (§8)	SV
Plochy dopravní infrastruktury (§9)	DS
Plochy technické infrastruktury (§10)	TI
Plochy výroby a skladování (§11)	VZ
Plochy zeleně	ZV,ZS
Plochy vodní a vodohospodářské (§13)	W
Plochy zemědělské (§14)	NO,NZ, NX
Plochy lesní (§15)	NL
Plochy smíšené nezastavěného území (§17)	NSp

BV bydlení - v rodinných domech – venkovské		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: • pozemky rodinných domů, rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • částečné nebytové využití (v nejnižším podlaží možnost umístění nerušících služeb – vyjma služeb pro motoristy – dále obchodu, stravovacích zařízení s denním provozem) nepřevyšující rozsah podlahových ploch pro bydlení • občanské vybavení • doprovodné stavby dle kap. 6.1.A • doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství a bydlení, dále nerušící služby, vše souhrnně max. do rozsahu 50% podlažních ploch. • přímo související technická a dopravní infrastruktura, • veřejná zeleň • proretenční opatření PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • drobná nerušící výroba spolu s přípustným využitím jen do max. rozsahu 50% podlažních ploch • nerušící výroba a služby pro motoristy jen v případě neobtěžování okolí nadlimitním hlukem a denní frekventovanou dopravou. • u rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahujících funkci rodinného bydlení pak mohou tyto nebytové funkce dosáhnout až k max. rozsahu 70% podlažních ploch • Podmíněnost výstavby objektů v lokalitách Z02 a Z15 realizovanými komunikacemi se sítěmi – viz přesněji kap. 6.1.C Plochy určené pro bydlení v blízkosti zdrojů hluku (komunikace I/9) jsou podmíněně zastavitelné. V rámci následného řízení bude požadováno prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platných právních předpisů. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • dvojdomy, trojdomy, řadová zástavba • veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000m ² , v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 1000m ² . Do min. výměry pozemku pro bydlení BV se nezapočítává související plocha ZS. Stávající i nová zástavba budou podporovat charakter venkovského prostředí: • povinně u hlavních objektů bydlení • pro doprovodné stavby se neurčuje, z hlediska hmotového mohou být pouze doplňkem stavby hlavní Šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace bude splňovat požadavky §22 odst.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Stavby se ve vztahu k záplavovým územím a v pásmu 50m od hranice lesa se umísťují dle 6.1.C. Na území vesnické památkové zóny Sitné platí podmínky dle kap. 2.2. Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3.	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
	PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: • každý RD – 2 park. stání na vlastním pozemku Parkování návštěvníků: • povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US • na 3 RD - 1 návštěvnické stání	
	MAX. VÝŠKA 2 + P max.10m	MIN. % ZELENĚ 60

Pozn.: v lokalitě Z15 Obecní vrch je výšková hladina zástavba stanovena na max. 1+P a max. 9m

BH bydlení v bytových domech		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - bydlení v bytových domech s možným částečným nebytovým využitím. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek, stravovacích zařízení s denním provozem (tedy občanského vybavení) bez rušivých vlivů na okolí, - doprovodné stavby dle 6.1.A - občanské vybavení veřejné - veřejně přístupná sportovní plocha jako doplňková k hlavnímu využití - dopravní a technická infrastruktura, doprovodné stavby, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - dvojdomy, trojdomy, specifické formy bydlení a specifické formy ubytování	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Pro bytové domy: - Ize připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla v zastavitelných plochách min. 1200m² - zastavěná plocha pro jednotlivý objekt v zástavbě do 250 m², nemožnost jejich násobného spojování - zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 25% z výměry pozemku - zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu (objekt) zároveň nesmí přesáhnout limit 250 m² Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3.	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
	PARKOVÁNÍ: Parkování residentů (na vlastním pozemku): - u bytů do 60 m² - 1 park. stání - u bytů nad 60 m² - 2 park. stání Parkování návštěvníků: - na 3 byty - 1 návštěv. místo	
	MAX. VÝŠKA 12m	MIN.% ZELENĚ 50

RI	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: · pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · související dopravní a technická infrastruktura · veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, sportovní vybavení · doprovodné stavby dle 6.1.A · max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · stávající (nikoli nové) trvalé bydlení v RD za podmínek z pohledu bydličního nevymahatelné (snížené) veřejné dopravní obslužnosti NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: Min. velikost pozemku pro stavbu 400m². Zastavěná plocha pro stavbu hlavní do 80 m². Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
		PARKOVÁNÍ: Parkování rekreatů: · každý objekt – min. 1 park. stání na vlastním pozemku	
	MAX. VÝŠKA 1 + P, max.7m	MIN. % ZELENĚ 70	

RH			plochy hromadné rekreace		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - stavby pro hromadnou rekreaci (kempy, rek. střediska, welnes střediska atd) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - letní kina, školící střediska - stavby pro veř. stravování – restaurace, kavárny, občerstvení - stavby pro veřejné ubytování (hotely, penziony, podniková střediska) s integrovaným stravovacím a relaxačním vybavením - přímo související technická a dopravní infrastruktura - sportovní a dětská hřiště (míčové hry, pétanque, minigolf, apod.) - max. 1 služební byt na areál - proretenční opatření PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i jakákoli výroba, - ostatní ubytovací zařízení, sběrný surovin			PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: zastavěná plocha pro jednotlivý objekt v zástavbě do 350 m², nemožnost jejich násobného spojování Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3		
			MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano		
			PARKOVÁNÍ: ano		
			<table><tr><td> MAX. VÝŠKA 2+P max. 12m </td><td> MIN. % ZELENĚ 60 </td></tr></table>		
MAX. VÝŠKA 2+P max. 12m	MIN. % ZELENĚ 60				

RN rekreace – na přírodních plochách		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: · rekreace specifických forem bez trvalých staveb PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · sezonní a krátkodobá rekreační využití (stanové tábory, volná sezonní rekreace a akce bez staveb) · kynologická cvičiště, fitness mobiliář, vše bez trvalých staveb · pěší, cyklistické, turistické cesty, vše nezpevněné · informační systém, mobiliář, altány, pergoly, terasy · veřejná tábořiště, rekreační louky · přímo související technická a dopravní infrastruktura PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ: NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · hlučné a prašné aktivity · zásadně vyloučeny trvalé stavby, dočasné jen pro obsluhu plochy	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Pozemky bez trvalých staveb MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne Plochy a stavby v území CHKO musí splňovat specifické podmínky – viz spec. karta využití	
	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
	-	-

OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: • pozemky staveb nebo zařízení pro výkonnostní i rekreační sport PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • koupaliště, dětská hřiště, fitness, • ubytování s přímou vazbou na provoz staveb s hlavním využitím nepřesahující 20 lůžek • stravování, služby a obchod – každé zařízení do max. rozsahu 50 m² a pouze přímo související s daným využitím • dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. • max.celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost • proretenční opatření PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:: • Podmíněnost výstavby objektů v lokalitách Z02 a Z15 realizovanými komunikacemi se sítěmi – viz přesněji kap. 6.1.C NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3 Stavby se ve vztahu k záplavovým územím a v pásmu 50m od hranice lesa se umísťují dle 6.1.C.	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
		PARKOVÁNÍ: ano	
	MAX. VÝŠKA 12m	MIN. % ZELENĚ 20	

OV	občanské vybavení – veřejná infrastruktura			
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - stavby a zařízení občanského vybavení ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. § 2, odst.1písm.k) bod 3 PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - stravování, nerušící služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí, veřejná administrativa a administrativa související s občanskou vybaveností - zařízení pro obchodní prodej max. 150m2 prodejní plochy - dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. - max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost - přípustný 1 služební byt ve vazbě na hlavní využití - proretenční opatření PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - Podmíněnost výstavby objektů v lokalitách Z02 a Z15 realizovanými komunikacemi se sítěmi – viz přesněji kap. 6.1.C NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: Zastavěná plocha nadz. staveb na pozemku bude činit max. 45% tohoto pozemku, zast. plocha každé jednotlivé nadzemní stavby max.2000m ² . Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3 Na území vesnické památkové zóny Sitné platí podmínky dle kap. 2.2.			
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano			
	PARKOVÁNÍ: ano			
	MAX. VÝŠKA 12m		MIN. % ZELENĚ 25	

SV	smíšené obytné – venkovské		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: • pozemky rodinných domů, rodinné domy • stavby a zařízení občanské vybavenosti PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • penziony • možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyšší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu a maximální výměru 200m². U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch • RD s možným částečným nebytovým využitím • zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa • doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství • Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení • max. celkový rozsah přípustného využití do 70% podlahových ploch hlavního využití PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • rodinné domy pouze podmíněně kapacitou do 2 b.j. v jednom objektu • Podmíněnost výstavby objektů v lokalitách Z02 a Z15 realizovanými komunikacemi se sítěmi – viz přesněji kap. 6.1.C • Plochy určené pro bydlení v blízkosti zdrojů hluku (komunikace I/9) jsou podmíněně zastavitelné. V rámci následného řízení bude požadováno prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platných právních předpisů. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití • řadové domy, trojdomy a dvojdomy • specifické formy bydlení	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: Výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000 m² v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby minimální výměra každého rozděleného pozemku (parcely pro dům) byla větší než 1000m² (u poloviny dvojdomů 500 m²). U stavby hlavní pouze objekty podporující venkovský charakter prostředí, pro doprovodné stavby se neurčuje, z hlediska hmotového mohou být pouze doplňkem stavby hlavní. Zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 30% z výměry pozemku, zast. plocha pro jednotlivý objekt zároveň nesmí přesáhnout limit 300m². Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3. Stavby se ve vztahu k záplavovým územím a v pásmu 50m od hranice lesa se umísťují dle 6.1.C		
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano		
	PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD – 2 park.stání na pozemku RD Parkování návštěvníků pro bydlení (povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US): na 2 RD – 1 návštěv. místo		
	MAX. VÝŠKA 12m		MIN. % ZELENĚ 50

Pozn.: V lokalitě Z01 je pro jižní část na p.č.1015/1 nemusí výměra pozemku pro SV činit 1000m²

PV	veřejná prostranství		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: • pozemky veřejných prostranství s plochou nad 2000 m²), zpevněné plochy pro pěší, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejné zeleně PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • místní a účelové komunikace; parkovací plochy; městský mobiliář; liniové stavby veřejné technické infrastruktury; cyklostezky, cyklotrasy, ochranná zeleň, dětská hřiště do 200 m² • stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení, občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím • max. celkový rozsah přípustného využití do 25% ploch celého prostranství – z toho obchod do 5% • proretenční opatření PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím		PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: Stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra – celkem max. 2 stavby v jedné funkční ploše, každá do max. zastavěné plochy 25m² a max. výšky 4m, nemožnost jejich násobného spojování. Veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m². Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3	
		MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne	
		PARKOVÁNÍ: jen pro veřejné parkování a za podmínek přípustného využití a max. kapacity 10 míst	
		MAX. VÝŠKA 4m	MIN. % ZELEŇ 20

DS	dopravní infrastruktura – silniční		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: • silnice, místní komunikace, účelové komunikace • pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace vozovky PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • parkoviště pro cestovní ruch • související ochranná a doprovodná zeleň, veřejná zeleň, • dopravní a technická infrastruktura, pěší cesty a cyklostezky, odstavná a parkovací stání • parkoviště pro vozy do 3,5 t • proretenční opatření PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím		PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: Bez trvalých nadzemních a podzemních objektů a doprovodných služeb, parkovací plochy pouze nekryté a na terénu. Ve VPZ Sitné propustné povrchy a ozeleněné ploch jako podmínka. Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3	
		MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne	
		PARKOVÁNÍ: ano	
		MAX. VÝŠKA -	MIN. % ZELEŇ -

TI	plochy technické infrastruktury		
<u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u> HLAVNÍ VYUŽITÍ: • pozemky technické infrastruktury PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • stavby a zařízení technické infrastruktury (vč. nakládání s odpady), stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo souvisejíc s danou funkcí • občanské vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím • proretenční opatření PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím	<u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</u> Sousedí-li plochy TI s plochami obsahujícími obytné využití, požaduje se oddělovující pás zeleně o šíři min. 5 m. Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3		
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano, s výjimkou případů, kdy oplocení vyžaduje zvláštní právní předpis		
	PARKOVÁNÍ: ano		
	MAX. VÝŠKA 6m	MIN. % ZELENĚ 10	

VZ výroba a skladování - zemědělská výroba		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: • pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu bez ustájení dobytka; PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • plochy určené pro nerušící výrobu a služby (zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahradnictví, komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy • podnikatelská činnost vč. skladování (nerušící výroba a služby) • sběrný dvůr • stavby a zařízení k údržbě a ochraně areálů • stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s danou funkcí • služební byty a doplňkové občanské vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím plochy PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: • maximální zastavěná plocha pro nové samostatně stojící stavby 2000 m² s nemožností jejich spojování • stavby se umísťují mimo záplavová území Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3 Na území vesnické památkové zóny Sitné platí podmínky dle kap. 2.2.	
	OPLOCOVÁNÍ: ano	
	PARKOVÁNÍ: ano	
	MAX. VÝŠKA 11m	MIN. % ZELENĚ 15

ZV	zeleň – na veřejných prostranstvích	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: • parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy jako součást veřejných prostranství PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • Veřejné sady, pěší a cyklistické stezky, zpevněné plochy, dětská hřiště do 400m², vodní plochy, fontány, kašny, altány, uliční mobiliář • informační a turistická centra, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury, stávající památkově chráněné stavby, tedy občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím • související dopravní a technická infrastruktura, podzemní garážování pouze s minimálním úbytkem zeleně • max. celkový rozsah přípustného využití je povolen (vč. zpevněných ploch) do 15 % hlavního využití. Povoleny jsou vjezdy na pozemek, na tyto vjezdy se nevztahuje 15% hlavního využití • proretenční opatření PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • Umístění a povolování staveb a tras veřejné infrastruktury, pěších cest, cyklostezek a cyklotras, pokud budou procházet prvky VKP a ÚSES, podléhají projednání s orgánem ochrany přírody NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: Nadzemní stavby do zastavěné plochy jednotlivého objektu 30 m ² Veřejná hygienická zařízení do 10 m ² . Stavby se umísťují mimo ÚSES, VKP. <i>Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i> Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3 Na území vesnické památkové zóny Sitné platí podmínky dle kap. 2.2.	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne, s výjimkou dětských hřišť	
	PARKOVÁNÍ: ne	
	MAX. VÝŠKA 3m	MIN. % ZELENĚ 85

ZS	zeleň – soukromá a vyhrazená			
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: • soukromé zahrady PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • doprovodné stavby dle 6.1.A, doprovodné stavby pro bydlení • pěší a cyklistické stezky, drobná dětská hřiště, vodní plochy, prvky drobné architektury, městský mobiliář NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • hlavní stavby pro bydlení, rekreaci a podnikání • veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: • nadzemní objekty do max. zast. plochy objektu 24 m² Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3 Zahrady ZS na území VPZ Sitné jsou nezastavitelné, tedy neplatí zde přípustné využití Stavby se ve vztahu k záplavovým územím a v pásmu 50m od hranice lesa se umísťují dle 6.1.C.			
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano			
	PARKOVÁNÍ: ne			
	<table> <tr> <th data-bbox="831 880 1118 947">MAX. VÝŠKA</th><th data-bbox="1118 880 1417 947">MIN. % ZELENĚ</th></tr> <tr> <td data-bbox="831 947 1118 1032">3m</td><td data-bbox="1118 947 1417 1032">90</td></tr> </table>	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	3m
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ			
3m	90			

W	plochy vodní a vodohospodářské			
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: • monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • technické vodohospodářské stavby a vodní díla, • dopravní a technická infrastruktura pouze za účelem hlavního využití • stavby dle §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.- jen dle 6.1.C PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ <i>v případě začlenění do skladebných částí ÚSES respektovat požadavky ÚSES – druhovou skladbu, prostorové uspořádání výsadeb, výhledově revitalizace toku</i> Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3			
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne, vyjma těch, které byly ve vyhrazených plochách povoleny do doby vydání ÚP Oplocení koryt vodních toků bude umístěno do vzdálenosti nejméně 6m od břehové hrany koryta, umístění na břehovou hranu je nepřípustné.			
	PARKOVÁNÍ: ne			
	<table> <tr> <th data-bbox="831 1888 1118 1955">MAX. VÝŠKA</th><th data-bbox="1118 1888 1417 1955">MIN. % ZELENĚ</th></tr> <tr> <td data-bbox="831 1955 1118 2045">-</td><td data-bbox="1118 1955 1417 2045">-</td></tr> </table>	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	-
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ			
-	-			

NO plochy zemědělské – orná půda		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: · plochy zemědělského půdního fondu – orná půda PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · ttp, sady a zahrady · mimolesní vzrostlá zeleň, rozptýlená zeleň, meze, vodní plochy; (jen dle KN) · trasy technické infrastruktury · účelové stavby dopravní a technické infrastruktury · stavby dle §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.- jen dle 6.1.C PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy za podmínky zachování stávajících alejových výsadeb NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití · stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů · ekologická a informační centra · změna druhu pozemků z orné (dle KN) na zahrady	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Účelové stavby dopravní a technické infrastruktury včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití zemědělské plochy. <i>Pozn.: na plochách zemědělských se doporučuje posilovat složku krajinotvorné zeleně, remízů, mezí, stromořadí</i> Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: · případné oplocování výhradně ve vztahu ke stavbám s odpovídajícím využitím (§18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb.- stavební zákon a §3 odst.f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP), a to jen pomocí ohradníků a dřevěných bradel	
	PARKOVÁNÍ: ne	
	MAX. VÝŠKA -	MIN. % ZELENĚ -

NZ plochy zemědělské – trvalý travní porost		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: · plochy zemědělského půdního fondu –trvalý travní porost PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: orná půda, sady, extenzivní zahrady, pastevní areály · mimolesní vzrostlá zeleň, rozptýlená zeleň, meze, · vodní plochy; (jen dle KN) · trasy technické infrastruktury · účelové stavby dopravní a technické infrastruktury · proretenční opatření · stavby dle §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.- jen dle 6.1.C PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy za podmínky zachování stávajících alejových výsadeb · stavby pro zvířata za podmínek pouze sezonní dočasnosti NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím · stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů · ekologická a informační centra	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Účelové stavby dopravní a technické infrastruktury včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití zemědělské plochy. <i>Pozn.: na plochách zemědělských se doporučuje posilovat složku krajinotvorné zeleně, remízů, mezí, stromořadí</i> Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: · případné oplocování výhradně ve vztahu ke stavbám s odpovídajícím využitím (§18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb.-stavební zákon a §3 odst.f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP), a to jen pomocí ohradníků a dřevěných bradel	
	PARKOVÁNÍ: ne	
	MAX. VÝŠKA -	MIN. % ZELENĚ -

NX	plochy zemědělské – se specifickým využitím (sady, extenzivní zahrady)		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: · monofunkční plochy sadů, extenzivních zahrad, zahradnictví PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · umístění účelových objektů a zařízení pro zemědělskou výrobu a související dopravní a technickou infrastrukturu · vodní plochy, orná půda, trvalé travní porosty · proretenční opatření PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · stavby dle §18 odst.5 zákona 183/2006 Sb.- jen dle 6.1.C · a u zahradnictví souhrnem zastavěných ploch max.do 40% výměry zahradnictví · účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy jen za podmínky minimální zásahu do využití plochy, městský mobiliář jen v souvislosti s těmito cestami a stezkami NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ max. zast. plochy jednotlivé stavby 400 m² Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3 Na území vesnické památkové zóny Sitné platí podmínky dle kap. 2.2.	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: viz výše kap. 6.1.B.	
		MAX. VÝŠKA -	MIN. % ZELENĚ -

NL	plochy lesní			
<u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u> HLAVNÍ VYUŽITÍ: · plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · stávající liniové stavby dopravní a technické infrastruktury · stávající stavby povolené do dne vydání ÚP, při zachování způsobu využití objektů · stávající nelesní a stavební pozemky (jsou-li tak vedeny v KN ke dni vydání ÚP) · umístění účelových objektů a zařízení lesního hospodářství PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · kulturní, sportovní a rekreační mobiliář jen za splnění podmínek prostorového uspořádání a pouze na pozemcích ve vlastnictví obce · nové liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky, inline dráhy a cyklotrasy za podmínky využití převážně stávajících lesních cest nebo s možností drobného odchýlení bez významnějšího rozšiřování na úkor lesa) · vodní plochy NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím · ekologická a informační centra	<u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u> Umístěním staveb nesmí dojít k porušení zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), tedy především nesmí dojít k poškození, příp. zničení VKP Max. zast. plocha staveb do 30m² <i>Stavby a zařízení nesmí být umístěny v plochách ÚSES a VKP</i> Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3			
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: Nově ne, s výjimkou lesních školek, účelových objektů a zařízení lesního hospodářství.			
	PARKOVÁNÍ: ne			
	MAX. VÝŠKA 4m		MIN. % ZELENĚ -	

NSp	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní krajinná zeleň	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: · převažující podíl zeleně bez rozlišení PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · trvalé travní porosty · stavby a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území (drobné vodní plochy atp.) PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · pěší cesty, cyklostezky, cyklotrasy, vyhlídkové terasy, trasy veřejné technické infrastruktury za předpokladu, že nedojde k zásadnímu úbytku zeleně, poškození VKP nebo omezení funkčnosti prvků ÚSES · orná půda pouze dle určení v KN NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · veškeré stavby a využití, které by byly ve střetu s hlavním a přípustným využitím · ekologická a informační centra	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ <i>Druhovú skladbu výsadeb krajinné zeleně bude dôsledne vycházet z pôvodní přirozené vegetace</i> Podmínky v plochách ÚSES a CHKO jsou dále specifikovány v kap. 6.3 Na území vesnické památkové zóny Sitné platí podmínky dle kap. 2.2.	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: Případné oplocování výhradně ve vztahu ke stavbám s odpovídajícím využitím (§18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon a §3 odst.f) vyhl.č.268/2009 Sb. o OTP), a to jen pomocí ohradníků a dřevěných bradel.	
	PARKOVÁNÍ: ne	
	MAX. VÝŠKA -	MIN. % ZELENĚ -

ÚSES	územní systém ekologické stability
Funkční využití ploch pro územní systém ekologické stability	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: · skladebné prvky ÚSES PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, eregionál, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění) · skladebné části ÚSES mimo lesy jsou součástí krajinné zeleně – ve skladebných částech ÚSES je omezeno rekreační využití pouze na nezbytná pěší propojení PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES · drobné vodní plochy a toky, pokud nedojde k poškození VKP · umístění a povolování staveb a tras veřejné infrastruktury, pěších cest, cyklostezek a cyklotras, pokud budou procházet prvky VKP a ÚSES, podléhají projednání s orgánem ochrany přírody NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: · v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení, v biokoridorech umístování nových staveb dopravní a technické infrastruktury, ale které musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení. · stavby, opatření a činnosti, které jsou v rozporu s funkcí ÚSES	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: PARKOVÁNÍ: ne MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: Plochy ÚSES nebudou oplocovány. (oplocení způsobuje omezení jeho funkce, především migrační prostupnost krajiny)

Pozn. 1: Ani přechodně nelze do nefunkčních či částečně funkčních skladebných částí ÚSES umísťovat funkce, které by znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.

Pozn. 2: V případě změny funkčního využití ploch apod. zahrnutých do ÚSES se vždy vyjadřuje příslušný orgán ochrany přírody.

CHKO	Chráněná krajinná oblast Kokořínsko
Podmínky pro specifická území	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: Dle využití ploch RZV PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Dle využití ploch RZV PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • nadzemní vedení VVN a ZVN jen v souladu se ZÚR KK • fotovoltaické kolektory pouze na stavbách a mimo VPZ Sitné • trasování nových úseků pěších cest v území jen s podmínkou, že budou nezpevněné a budou procházet liniemi mimo evidovaná hnízdiště ptáků, resp. že budou trasovány v souladu s požadavky orgánů ochrany přírody • ostatní pěší, turistické a cyklistické trasy ostatní jsou podmíněny trasováním po stávajících účelových cestách a vždy v souladu s požadavky orgánů ochrany přírody • parkování návštěvníků jen na plochách vymezených pro dopravu a parkování • případné rozhledny a vyhlídky za podmínek lokalizace pouze na plochách vymezených v hlavním výkresu a v max. rozsahu do 200m2 záboru NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • pozemní vedení rozvodu tepla a plynu, produktovodů • veškerá těžba nerostných surovin • objemné stavby – např. zemědělské areály a farmy - nad rozsah 2000m2 • výškové stavby technologické všeho druhu • větrné elektrárny a související stavby • fotovoltaické kolektory na území VPZ Sitné • protihlukové stěny • autokempy • těžební činnost • motoristické sporty vč. motokrosu • reklamní plochy nad 4m2 V CHKO platí v nezastavěném území vyloučení staveb dle 6.1.C a navíc současně: • v CHKO bude v plochách NSp vyloučeno plošné umístění záměrů staveb, zařízení a jiných opatření podle §18, odst.5 SZ, vyjma staveb, zařízení a jiných opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků • v CHKO nebude možné využití pozemků v plochách NSp jako orná půda • v CHKO bude v plochách ZV vyloučeno i dočasné parkování na terénu	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: Zemědělské, lesnické stavby a stavby pro cestovní ruch do max. rozsahu zastavěné plochy jedné stavby 200 m2. V CHKO: • umístování fotovoltaických kolektorů na území CHKO pouze na stavby • vyloučeny stavby vybočující výškově nad měřítko obytných objektů na území sídla • stavby budou přizpůsobeny charakteru okolní zástavby (průměrnou výškou a objemem) • max. podlažnost u všech využití: 2 + P • min. podlažnost staveb hlavních u většiny využití : 1+ P • charakter střech pouze dle převažujícího typu a charakteru zastřešení současné okolní zástavby Veškeré stavební zásahy do uvedených ploch, které mohou ovlivnit charakter prostředí, je nutno vyhodnotit z pohledu krajinného rázu. Vyloučeno oplocení mimo pasteveckých ohrad, kde lze využít pouze pro zvěř polopropustné vymezení bradlováním, ohradníky a ovčím pletivem – viz kap.6.1.B.7.

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

7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu dopravní

VD

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.
VD 2	parkoviště pro cest. ruch PK1 : nové u Liběchovky v lokalitě Z02 – cca 95 míst	Želízy
VD 5	nový průchod zástavbou s označením P4	Želízy

Veřejně prospěšné stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu

VT

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.
VT 1	regulační stanice VTL/STL s ozn. RS1	Želízy

7.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Prvky územního systému ekologické stability

VU

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření	název k.ú.
VU 1	skladebné prvky nadregionálního ÚSES – RK 628 Žerka – Beřkovice (úsek k založení)	Sitné
VU 2	skladebné prvky lokálního ÚSES - LBK 30 Na Štole (úsek k založení)	Želízy, Sitné
VU 3	skladebné prvky lokálního ÚSES - LBK 32 U studánek (úsek k založení)	Sitné
VU 4	skladebné prvky lokálního ÚSES - LBK 40 U Rymáně (úsek k založení)	Želízy

Zvyšování retenčních schopností území

VR

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření	název k.ú.
VR 1	Nová vodní plocha W1 – U Liběchovky sever	Želízy
VR 2	Nová vodní plocha W2 – U Liběchovky jih	Želízy

7.3 PLOCHY PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Územní plán plochy pro asanace neobsahuje.

7.4 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

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

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán vymezuje následující:

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení

PO

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	p.p.č.; název k.ú.	Předkupní právo ve prospěch
PO 1	Občanské vybavení nespecifikované	p.č.171/1 k.ú.Želízy	obec Želízy
PO2	Občanské vybavení – obecní sportoviště	p.č.171/1 k.ú.Želízy	obec Želízy

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V ÚP nejsou navrhována žádná kompenzační opatření.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv:

označení úz. rezervy	popis územní rezervy
R01	Želízy sever – rezerva koridoru přeložky I/9 o šíři 100m
R02	Želízy Obecní vrch – rezerva plochy zahrad ZS
R03	Želízy Obecní vrch – rezerva plochy bydlení BV

11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

ÚP nevymezuje plochy podmíněné dohodou o parcelaci.

12. 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 A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán stanovuje následující plochy, u nichž je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie.

Označ. ÚS	Část obce	dotčené plochy	cíle a podmínky studie do zadání územní studie
ÚS 1	Želízy	Z 02	Provéřit vhodnou zástavbu na plochách OV, OS a DS, zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury vč. stanovení profilu místních komunikací, zachování požadované pěší průchodnosti a ploch veřejné zeleně.
ÚS 2	Želízy Obecní vrch	Z 15	Provéřit vhodnou parcelaci BV, OS, OV a SV včetně již určeného veřejného prostranství ZV. Dále prověřit zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury, zvláště VN, v místních komunikacích se požaduje jejich průjezdnost v lokalitě.
ÚS 3	Želízy	centrum	Provéřit plochy ústředních veřejných prostranství v Želízech. Důraz na kvalitu povrchů komunikací, lavice, osvětlení, doplněnou a udržovanou zeleň, příp. dětské hřiště, cyklostojany, zastávky bus příp. parkování, sochy, altán do deště atd.

Zadání územních studií bude obsahovat:

- požadavky řešení dopravy (včetně dostatečných parametrů, dopravy v klidu, prostupnosti území, nezbytných dopravních návazností, vč. pěší či cyklistické dopravy)
- požadavky na napojovací místa a koordinaci technické infrastruktury, potvrzené vyjádřeními správců sítí, včetně požární vody a lokalizace stanovišť tříděných TKO
- požadavky na možnou lokalizaci objektů vybavenosti
- požadavky na umístění veřejné zeleně a veřejných prostranství dle požadavků v tabulce (nadstandard §7 vyhl. č.501/2006 Sb).
- případnou přesnější etapizaci výstavby, ale v souladu s případnou etapizací v ÚP
- požadavky na výpočtové zajištění odtokových poměrů ze všech veřejných prostranství
- požadavky na uspořádání veřejných prostranství, modelové uliční profily
- příp. požadavky na vymezení prvků podrobností odpovídající regulačnímu plánu

Územní studie budou pořízeny, posléze schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti Územního plánu Želízy.

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

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

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Územní plán nestanovuje podmínku etapizace pro zastavitelné plochy bydlení. Pro plochy stávající v zastavěném území se etapizace nevztahuje.

15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán vymezuje takto nemovité kulturní památky chráněné zákonem 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky:

Číslo rejstříku	uz	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	čp.	Památky	Ulice,nám./umístění	č.or.	H	Z	R	F	IdReg
18547 / 2-1346	■	Mělník	Želízy	Želízy		sochy - soubor sochařských děl tesaných do skály	k. ú. Jevišovice, Liběchov a Želízy			■			129261
25688 / 2-3917	■	Mělník	Želízy	Želízy	čp.6	venkovský dům				■			136815
47252 / 2-3918	■	Mělník	Želízy	Želízy	čp.38	venkovská usedlost				■			159806
30602 / 2-3919	■	Mělník	Želízy	Želízy	čp.114	venkovský dům	Malý Hubenov			■			142055

Číslo rejstříku	u	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	čp.	Památky	Ulice,nám./umístění	č.or.	H	Z	R	F	IdReg
103838	■	Mělník	Sitné	Sitné	čp.1	venkovská usedlost				■			321790 225
38130 / 2-3874	■	Mělník	Sitné	Sitné	čp.5	venkovská usedlost				■			150093
24532 / 2-3875	■	Mělník	Sitné	Sitné	čp.17	venkovská usedlost				■			135600
35068 / 2-3876	■	Mělník	Sitné	Sitné	čp.18	venkovská usedlost				■			146816
25288 / 2-3877	■	Mělník	Sitné	Sitné	čp.19	venkovská usedlost				■			136393
28286 / 2-3878	■	Mělník	Sitné	Sitné	čp.20	venkovský dům				■			139579

16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část návrhu územního plánu obsahuje 45 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje 6, resp. 10 výkresů:

číslo výkresu	název	měřítko
N1a,b	Základní členění území	1:5 000
N2a,b	Hlavní výkres – urbanistická koncepce	1:5 000
N2c	Hlavní výkres – výřez zastavěné části obce	1:2 500
N3	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1:5 000
N4 a,b	Koncepce dopravní infrastruktury	1:5 000
N5 a,b	Koncepce technické infrastruktury	1:5 000