

Objednavatel:

Zastoupený
Pořizovatel:

Zpracovatel:

Mladá Boleslav

Obec Semčice
Semčice 10 294 46 Semčice
Evou Horákovou, starostkou obce
Magistrát města Mladá Boleslav
odbor stavební a rozvoje města
Komenského náměstí 61
Ing. arch. Jan Kosík-PROZIS
Šafaříkova 277/III, 293 01 Mladá Boleslav
ČKA: 01488, IČO: 102 30 068

listopad 2022



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE –
ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SEMČICE PO ZMĚNĚ Č. 2**

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Semčice
Pořadové číslo poslední změny:	2
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	7. 10. 2022
Požizovatel:	Magistrát města Mladá Boleslav Odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování
Oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Petr Tomeš Vedoucí oddělení územního plánování Magistrátu města Mladá Boleslav, Odbor stavební a rozvoje města.
Razítko:	Podpis oprávněné úřední osoby:

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SEMČICE PO ZMĚNĚ 2

a)	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
b)	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	3
	b.1) Základní koncepce rozvoje území	3
	b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	3
c)	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	4
	c.1) Koncepce uspořádání sídelní struktury	4
	c.2) Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání	4
	Obecně	4
	Bydlení	4
	Občanské vybavení	4
	Výroba a podnikání	4
	Rekreace	5
	Zeleň	5
	Doprava	5
	Technická infrastruktura	5
	c.3) Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	5
	c.4) Podmínky a požadavky na uspořádání systému center a veřejných prostranství	5
	c.5) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	6
	c.6) Systém sídelní zeleně	8
d)	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ	9
	d.1) Koncepce dopravní infrastruktury	9
	Automobilová doprava	9
	Hromadná doprava	9
	Pěší a cyklistická doprava	9
	d.2) Koncepce technické infrastruktury	10
	Zásobování elektrickou energií	10
	Spoje	10
	Zásobování plynem	10
	Zásobování pitnou vodou	10
	Odkanalizování	10
	Ukládání a zneškodňování odpadů	11
	d.3) Občanské vybavení	11
	d.4) Veřejná prostranství	11
e)	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.	11
	e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	11
	e.2) Plochy změn v krajině	11
	e.3) Územní systém ekologické stability	12
	e.4) Prostorotvorné vazby	12
	e.5) Prostupnost krajiny	12

e.6)	Ochrana před povodněmi a protierozní opatření	12
e.7)	Rekreace	13
e.8)	Dobývání ložisek nerostných surovin	13
f)	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	13
f.1)	Obecné podmínky	14
f.2)	Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání	15
f.3)	Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	34
g)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	34
g.1)	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit	34
g.2)	Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit	35
h)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	35
i)	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 SZ	35
j)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	35
k)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	35
l)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	35
m)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	36
n)	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	36
o)	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	36
p)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	36

Obsah výkresové části

P1	Základní členění území	1:5 000
P2	Hlavní výkres	1:5 000
P3	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1:5 000

Schémata

S1	Schéma charakteru a struktury zástavby	37
S2	Schéma výškové regulace zástavby	38

Pozn.: schémata jsou vložena na konci textové části výroku územního plánu.

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 5. 1. 2021.
- Zastavěné území je zakresleno ve výkrese Základní členění území (P1) i v ostatních výkresech.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.1) Základní koncepce rozvoje území

- Hlavním cílem je rozvíjet Semčice jako svébytné sídlo, atraktivní pro bydlení, s přiměřeným zázemím občanské vybavenosti a pracovních příležitostí a provázané se svým krajinným zázemím.
- Rozvojové zásady:
 - Semčice se budou rozvíjet v souladu s obrazem sídla, daným především charakterem, strukturou a výškovou hladinou zástavby, systémem veřejných prostranství a veřejné zeleně a v souladu s krajinným rázem,
 - rozvoj přiměřený ve vztahu k přírodnímu zázemí; budou minimalizovány zábory kvalitní zemědělské půdy,
 - posilována bude především funkce bydlení, přičemž zlepšování kvality obytného prostředí bude podřízen rozvoj dalších funkcí v obci,
 - budou rozvíjeny aktivity, které na sebe vážou pracovní příležitosti na území obce, včetně služeb a nerušící výroby,
 - bude zajištěna dopravní, technická a občanská vybavenost, odpovídající významu obce jako spádové pro několik okolních obcí,
 - bude rozvíjena nabídka ploch pro sport a rekreaci,
 - budou stabilizována a rozvíjena veřejná prostranství a sídelní zeleň,
 - bude posíleno provázání obce s okolní krajinou, zejména pěší a cyklistické, a podpořen rozvoj nepobytové rekreace,
 - ve volné krajině bude harmonizováno zemědělské využití s rekreační funkcí a posílena ekologická stabilita území.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- veškerý rozvoj je podmíněn ochranou kulturních, urbanistických, architektonických a přírodních hodnot území; ohled je třeba brát rovněž na civilizační hodnoty území. Předmětem ochrany jsou zejména:

Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty

- vyhlášená kulturní památka - areál kostela sv. Prokopa
- objekty v památkovém zájmu (usedlost č. p. 1, chalupy č. p. 27 a 36)
- architektonicky významné stavby (vily z 1. republiky č. p. 70, 71, 72 a 90, budova bývalé Semenářské stanice č. p. 69 a bývalá „obilní“ v areálu Řepařského institutu) o charakter, struktura a výšková hladina zástavby
- systém veřejných prostranství o systém sídelní zeleně

Přírodní hodnoty

- přírodní park Chlum a přírodní park Jabkenicko o územní systém ekologické stability (ÚSES)
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky a plochy, údolní nivy) o kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2) o vodní zdroje
- prostupnost krajiny a doprovodná zeleň podél cest
- Hole - geomorfologicky zajímavý útvar s řadou výhledů do krajiny, potenciál pro rekreační využívání území
- chráněné ložiskové území Bezno (Mělnická pánev)

c) **URBANISTICKÁ KONCEPCE[^]VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

c.1) **Koncepce uspořádání sídelní struktury**

- Semčice se budou i nadále rozvíjet jako samostatné sídlo, územní plán nenavrhuje jejich srůstání s okolními sídly ani vznik nových jader zástavby v krajině.

c.2) **Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání**

Obecně

- Celkové rozvržení základních funkcí, tedy bydlení na severu a východě a výroby na jihu a částečně na západě, zůstane beze změny; nové zastavitelné plochy se tomuto principu přizpůsobí.
- Lokalizace nové zástavby bude směřovat ke kompaktnímu tvaru sídla, tedy buď využívat proluk ve stávající zástavbě anebo zarovnávat nepravidelný okraj zastavěného území. Zastavitelné plochy bez přímé vazby na stávající zastavěné území jsou nepřijatelné.
- Jádru sídla je stabilizované, zdejší rozsáhlé plochy sídelní zeleně zůstanou i do budoucna nezastavěné.
- Zapojení sídla do krajiny napomůže zezeň na okraji sídla a pronikání krajinné zeleně do sídla podél vodotečí a podél silnic a cest.
- Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich využití, uvedené v kapitole f.

Bydlení

- Hlavní rozvíjející se funkcí v Semčicích je a bude bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním, vybaveností a službami.
- Součástí zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu musí být plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích.

Občanské vybavení

- Stávající plochy a zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou vyhovující a zůstanou stabilizovány.
- Další vybavenost může být při dodržení podmínek využití a prostorového uspořádání umísťována v plochách obytné zástavby a ve smíšených plochách. Přednostně bude občanské vybavení umísťováno k plochám veřejných prostranství s centrální funkcí, vyjmenovaným v kapitole c. 4.
- Budou rozšířeny plochy pro sport a tělovýchovu, zejména ve vazbě na stávající areál koupaliště a na plochy obytné zástavby.

Výroba a podnikání

- Stávající plochy pro výrobu a rozsáhlejší podnikatelské aktivity na jižním a jihozápadním okraji Semčic zůstanou stabilizovány. Dále budou rozšířeny o nezastavěné plochy v těsné návaznosti na stávající areály.
- Podmínky využití těchto ploch usměrní činnosti, které by mohly obtěžovat negativními vlivy okolní obytnou zástavbu. Zejména živočišná výroba bude umožněna pouze v plochách jižně od bývalé vlečky
- Plochy pro výrobu, které se nacházejí v sousedství obytné zástavby, musí být od ní odděleny pásem zeleně.
- U výrobních areálů, které nemají stanovené pásmo hygienické ochrany, nesmí negativní účinky provozovaných činností překročit hranice areálu nebo plochy s rozdílným způsobem využití, ve které jsou umístěny.

Rekreace

- Pro rekreační vyžití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající síť cest v sídle i v krajině. Na vhodných místech bude síť doplněna tak, aby vznikla bezpečná propojení do sousedních obcí.
- Individuální rekreace je možná především ve stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci, nové plochy pro individuální rekreaci nebudou vymezovány.

Zeleň

- Systém sídelní zeleně je a zůstane stabilizován. Jeho těžištěm je zelený prostor v jádru obce u kostela, nejdůležitější osy zeleně sledují jednak trasu potoka a jednak silnice na Úherce a Žerčice. Blíže viz kapitolu c.6.

Doprava

- Územní plán stabilizuje stávající silniční síť. Křižovatka silnic III. třídy v centru obce bude upravena tak, aby umožňovala bezpečný provoz.
- Místní komunikace v lokalitách nové zástavby jsou navrženy pouze v případech, kdy je řešení jednoznačné; v ostatních případech budou místní komunikace navrženy územními studiemi.

Technická infrastruktura

- Územní plán vymezuje plochy pouze pro ty stavby a zařízení technické infrastruktury, které mají vlastní pozemek, především pro čistírny odpadních vod. Sítě technické infrastruktury budou umístovány pod zem v rámci ploch veřejných prostranství, případně ploch dopravní infrastruktury či veřejné zeleně.

c.3) Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

- Bude zachován stávající celkový obraz sídla, daný:
 - charakterem zástavby, tedy půdorysnými tvary, typy střech a výrazem staveb,
 - strukturou zástavby, tedy umístěním staveb na pozemku ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství,
 - výškovou hladinou zástavby, která je odvozena z typické výšky stávajících staveb, s podmíněně přípustnou možností zástavbu zvýšit,
 - systémem veřejných prostranství, jejich hierarchií a vzájemnými vazbami,
 - systémem sídelní zeleně a jeho vazbami na zeleň krajinnou.
 - Nová zástavba bude co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.
 - Umístění nových staveb bude respektovat vyhlášené kulturní památky, objekty v památkovém zájmu a architektonicky významné stavby. V dálkových pohledech nebude narušena viditelnost dominanty kostela sv. Prokopa.

c.4) Podmínky a požadavky na uspořádání systému center a veřejných prostranství

- Systém center a veřejných prostranství je stabilizovaný a zůstane zachován, doplněna budou především veřejná prostranství v nových zastavitelných plochách.
- Veřejná zeleň na veřejných prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, her dětí, bezpečného pohybu pěších i cyklistů a parkování.

Základní systém veřejných prostranství v Semčicích tvoří:

- náves, na severu ohraničená silnicí Dobrovice - Prodašice a na jihu domem služeb a hasičskou zbrojnicí; plní a i do budoucna bude plnit úlohu hlavního centra obce o prostranství jižně a jihovýchodně od kostela,
- prostor podél silnice na Pěčice, od křižovatky u koupaliště až k bývalé Semenářské stanici (č. p. 69),
- prostor podél silnice na Úherce, včetně zelených prostranství před bytovkou a u bývalé ředitelské vily (č. p. 72)
- prostor podél silnice na Žerčice, včetně souběžného zeleného pásu, o parčík v těžišti obytné zástavby v severovýchodním segmentu sídla.

c.5) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy (Z) a plochy přestavby (P):

Z01 severozápad

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínka využití plochy: hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z03a, Z03b severozápad

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)
- v ploše Z03b je vymezena veřejně prospěšná stavba VD1 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - rozhodování o změnách v ploše Z03b je podmíněno zpracováním územní studie
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z04 sever - vedle koupaliště

- občanské vybavení - tělovýchova a sport (OS), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - rozhodování o změnách v ploše Z04 je podmíněno zpracováním územní studie o respektování nezastavitelného pruhu 6 metrů od vodoteče
 - na rozhraní s volnou krajinou bude vysazen alespoň 10 metrů široký pás střední a vysoké zeleně

Z05 sever - při cestě na Kladěruby

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV), veřejné prostranství - veřejná zeleň (ZV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD2 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - vybudování příjezdové místní komunikace
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z06 sever - při cestě na Kladěruby

- občanské vybavení - tělovýchova a sport (OS)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

Z07 severovýchod

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD3 - místní komunikace
- podkladem pro rozhodování v ploše je existující urbanistická studie „Semčice - východ“
- podmínka využití plochy: hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z08 východ

- bydlení v rodinných domech - venkovské ulicové (BV₁), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD4 - místní komunikace
- podkladem pro rozhodování v ploše je existující urbanistická studie „Semčice - 3. ulice“
- podmínky využití plochy:
 - přeložení trafostanice
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z09 jihovýchod - za školou

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV)
- v ploše jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby VD5 a VD6 - místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - vybudování příjezdových místních komunikací
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z10 jihovýchod

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)
- podmínky využití plochy:
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny
 - Využití plochy nesmí nadlimitně ovlivnit hlukem stávající obytnou zástavbu a obytnou zástavbu v sousedních zastavitelných plochách Z09 a Z10

Z11a, Z11b jihovýchod

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - respektování nezastavitelného pruhu 6 metrů od vodoteče
 - v ploše Z11a - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z12 jih

- výroba a skladování - zemědělská výroba specifická (VZ1), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - směrem k vodoteči a navazující obytné zástavbě bude vysazen alespoň 10 metrů široký pás střední a vysoké zeleně

Z13 jih

- smíšené obytné komerční (SK), veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD7 - místní komunikace
- podmínka využití plochy: rozhodování o změnách v ploše Z13 je podmíněno zpracováním územní studie

Z14 jih

- veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD8 - místní komunikace
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

Z15 jih

- výroba a skladování - lehký průmysl (VL)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

Z16a, Z16b bývalá železniční vlečka

- veřejné prostranství (PV)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD9 - veřejné prostranství
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

Z17a, Z17b, Z17c jih - za bývalou tratí

- výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

P01 střed obce

- dopravní infrastruktura silniční (DS)
 - podmínky využití plochy: nejsou stanoveny
- P2.1 změna využití ppč. 210, 631/23, 631/26 z funkčního využití VX na BV₁
- podmínky využití plochy:
Při využívání plochy pro záměry vyžadujícími naplnění požadavků ochrany před negativními vlivy bude nejpozději při projednávání umístění záměru postupy podle stavebního zákona prokázáno, že nebudou negativně ovlivněny stavbami, zařízeními nebo jinými opářeními, projednanými postupem podle stavebního zákona před nabytím účinnosti změny č. 2 Územního plánu Semčice, na sousedních plochách VX (např. hlukem, prachem, ořesy) nad stanovené limity. V případě vlivu staveb, zařízení nebo jiných opáření, projednaných postupem podle stavebního zákona před nabytím účinnosti změny č. 2 Územního plánu Semčice, na sousedních plochách VX (např. hlukem, prachem, ořesy) nad stanovené limity, na plochy přestavby P2.1 (BV₁) a P2.2 (SK), musí stavby zařízení a jiná opatření v těchto plochách obsahovat řešení k zajištění dosažení limitů negativních vlivů stanovených obecně závaznými právními předpisy
- P2.2 změna využití pozemků s budovami čp. 69 a čp. 242 včetně přilehlých pozemků VX₁ VX na SK.
- podmínky využití plochy:
Při využívání plochy pro záměry vyžadujícími naplnění požadavků ochrany před negativními vlivy bude nejpozději při projednávání umístění záměru postupy podle stavebního zákona prokázáno, že nebudou negativně ovlivněny stavbami, zařízeními nebo jinými opářeními, projednanými postupem podle stavebního zákona před nabytím účinnosti změny č. 2 Územního plánu Semčice, na sousedních plochách VX (např. hlukem, prachem, ořesy) nad stanovené limity. V případě vlivu staveb, zařízení nebo jiných opáření, projednaných postupem podle stavebního zákona před nabytím účinnosti změny č. 2 Územního plánu Semčice, na sousedních plochách VX (např. hlukem, prachem, ořesy) nad stanovené limity, na plochy přestavby P2.1 (BV₁) a P2.2 (SK), musí stavby zařízení a jiná opatření v těchto plochách obsahovat řešení k zajištění dosažení limitů negativních vlivů stanovených obecně závaznými právními předpisy.
- c.6) Systém sídelní zeleně**
- Systém sídelní zeleně je samostatně vymezen a tvoří jej především stabilizované plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích (plochy ZV) a zeleň soukromá a vyhrazená (ZS).
 - Plochy veřejné zeleně s vysokým významem pro kvalitu veřejného prostoru a obraz sídla jsou a zůstanou:
 - zelený prostor jižně a jihovýchodně od kostela, včetně vzrostlých stromů, který je zároveň těžištěm systému sídelní zeleně
 - zelený pás v souběhu se silnicí na Žerčice
 - zelené plochy při silnici na Úherce u bytovky a u bývalé ředitelské vily (č. p. 72)
 - Plochy soukromé a vyhrazené zeleně s vysokým významem pro obraz sídla jsou, resp. budou:
 - zelené plochy v jádru sídla ve vazbě na základní školu
 - Vysoký význam pro obraz sídla má rovněž zelená osa Semčického potoka a střední a vysoká zeleň v zahradách na rozhraní sídla a volné krajiny; plochy této zeleně však nejsou samostatně vymezeny.
 - Sídelní zeleň bude provázána se zelení v krajině, zejména s lesem na Holi, a to doprovodnou zelení podél komunikací a vodotečí, mezemi a koridory územního systému ekologické stability.

d) **KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

• **Koncepce dopravní infrastruktury**

Automobilová doprava

- Současná silniční síť, tvořená silnicemi III. třídy číslo III/27515 Plazy - Jabkenice a III/27944 Dobrovice - Prodašice, je v území stabilizována a bude respektována.
- Územní plán vymezuje plochu pro úpravu křižovatky silnic III. třídy v centru obce (plocha přestavby P01), aby vyhověla požadavkům na rozhledové úhly a zvýšila tak bezpečnost provozu.
- Negativní vliv provozu, zejména těžké nákladní dopravy, na obytné prostředí, je nutno řešit pomocí organizačních opatření (například dopravního značení).
- Současný systém místních obslužných komunikací je v území plně stabilizován. Pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou komunikace navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné; v ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studií). Místní obslužné komunikace budou přednostně řešeny jako obytné ulice.
- Stávající parkoviště jsou stabilizována, doplněna budou v rámci ploch veřejných prostranství parkovací stání u zařízení občanského vybavení. Nové parkoviště bude zřízeno pro potřeby koupaliště v rámci rozšíření jeho areálu.
- Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních pozemků.
- Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s odst. 2 a odst. 3 § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ust. písm. e) odst. 2 § 2 a § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110/2006 (Projektování místních komunikací - leden 2006) tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel. V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřízet slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky MV č. 268/2011 Sb., kterou se mění vyhl. Č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (pozn. délka hasičského vozidla je cca 11000 mm). Případně výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle článku 14.2.3. ČSN 736110/2006 tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Hromadná doprava

- Na území obce jsou dvě stabilizované autobusové zastávky. Nové zastávky mohou být v případě potřeby umístěny v rámci veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

Pěší a cyklistická doprava

- Chodníky ve stávající zástavbě zůstanou zachovány a budou dále doplňovány, zejména podél průtahů silnic v rámci ploch veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
- Síť cest v krajině zůstane zachována a bude doplněna o chybějící propojení do sousedních obcí, aby pěší a cyklisté nemuseli používat silnice III. třídy.
- Cesty v krajině vytvoří potenciál pro rozvoj turistických cest.
- Cyklotrasa č. 8154 Dobrovice - Dětenice, která prochází obcí po silnici III/27944, je stabilizována; budou vytvořeny podmínky pro její případné přeložení do trasy bývalé železniční vlečky. Územní plán vytváří podmínky také pro doplnění cyklotrasy v severojižním směru, která by propojila Kolomuty a Pěčice, a která by nevedla po silnici.

d.2 Koncepce technické infrastruktury

Zásobování elektrickou energií

- Stávající rozvodný systém VN odpovídá současným potřebám obce a zůstane zachován. S ohledem na kvalitu obytného prostředí bude pouze nahrazeno stávající nadzemní vedení VN ve východní části Semčic vedením kabelovým.
- Nová zástavba bude napojena ze stávajících trafostanic, které prostorově dobře pokrývají území celého sídla. V případě potřeby budou stávající trafostanice posíleny nebo nahrazeny výkonnějšími. Trafostanice u mateřské školy bude nahrazena novou trafostanicí v posunuté poloze, která umožní přístup k zástavbě v lokalitě Z08.
- Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny kabely v zemi.
- V plochách výroby je možné umístování fotovoltaických elektráren v souladu s podmínkami jejich využití a prostorového uspořádání. Ve volné krajině je umístování fotovoltaických elektráren nepřijatelné.

Spoje

- Stávající telekomunikační síť odpovídá současným potřebám obce. Pro napojení nové zástavby bude v případě potřeby telekomunikační síť rozšířena.
- Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístování musí být v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístování nepřijatelné.

Zásobování plynem

- Semčice jsou napojeny na středotlaký plynovod z regulační stanice Dobrovice, celá obec je plynofikována. Stávající rozvodná síť je vyhovující.
- Na plynovod bude postupně připojována i nová zástavba.

Zásobování pitnou vodou

- Semčice jsou zásobovány z veřejného skupinového vodovodu Dobrovice. Vodovodní síť na většině území sídla je stabilizovaná, v centrální části sídla bude dobudována.
- Nová zástavba bude postupně připojována na blízké koncové řady. Podrobné řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách bude předmětem dalšího stupně dokumentace.
- Nouzové zásobování bude zabezpečeno ze zdrojů Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav dovozem vody.
- Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Odkanalizování

Splaškové vody

- Část obce je odkanalizována a napojena na ČOV U Okálů, která je dočasná a bude výhledově zrušena, část na ČOV Za Kampeličkou.
- Zbylá část obce, nová zástavba a část v současné době napojená na ČOV u Okálů bude postupně napojena na ČOV Za kampeličkou, jejíž kapacita bude za tímto účelem zvýšena. Kanalizace bude oddílná gravitační s výtlačnými úseky.

Srážkové vody

- Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti, případně využity pro zálivku.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny jednak stávající dešťovou kanalizací, která je na některých místech obce vybudována, a jednak s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

Ukládání a zneškodňování odpadů

- Stávající systém ukládání a zneškodňování odpadů je vyhovující a zůstane zachován. Umístění nádob na směsný a separovaný odpad územní plán nestanoví.
- d.3) Občanské vybavení**
- Semčice jsou a zůstanou spádové pro několik okolních obcí ve vztahu k základní školské a zdravotní vybavenosti.
 - Obec má vyhovující základní veřejné občanské vybavení. Případné nové stavby pro občanské vybavení budou umístovány v souladu s požadavky na plošné uspořádání území, uvedenými v kapitole c.2.
- d.4) Veřejná prostranství**
- Celková koncepce veřejných prostranství je jakožto součást urbanistické koncepce zahrnuta do kapitoly c.4.
- e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**
- e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**
- Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:
 - **plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování,
 - **plochy lesní (NL)** - s potenciálem lesní produkce,
 - **plochy smíšené nezastavěného území (NS_x)** - v nichž není možné nebo nezbytné stanovit hlavní účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu; funkce přírodní je vždy nadřazena ostatním přípustným formám využití.
 - Pro plochy nezastavěného území jsou v kapitole f.2 územního plánu stanoveny podmínky pro jejich využití a změny tohoto využití; tyto podmínky jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.
 - Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury budou v krajině umístovány tak, aby nenarušovaly krajinný ráz a nesnižovaly přírodní hodnotu krajiny.
 - Ve smíšených a zejména v zemědělských plochách nezastavěného území je třeba zvyšovat podíl zeleně, a to při realizaci územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Ve většině lokalit je vhodným způsobem zvyšování podílu zeleně přirozená sukcese.
 - V krajině bude doplněn územní systém ekologické stability a systém cest.
- e.2) Plochy změn v krajině**
- K01 sever - na Holi**
- vymezení pozemku pro existující cestu
- K02 severozápad - ke Ctiměřicím**
- obnova zaniklé cesty do Ctiměřic

K03 severozápad - ke Ctiměřicím

- rozšíření stávajícího lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 23)
- plocha je zároveň veřejně prospěšným opatřením VULK23

K04 severozápad - ke Ctiměřicím

- rozšíření stávajícího lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 23)
- plocha je zároveň veřejně prospěšným opatřením VULK23

K05 severní okraj sídla

- doplnění chybějící části lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 23)
- plocha je zároveň veřejně prospěšným opatřením VULK23

K06 jihovýchod - podél Vlkavy

- doplnění chybějící části lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 17)
- plocha je zároveň veřejně prospěšným opatřením VULK17

e.3) Územní systém ekologické stability

- Návrh územního plánu Semčice respektuje vymezené regionální prvky a upřesňuje vymezení lokálních prvků územního systému ekologické stability. Všechny navržené části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Regionální prvky ÚSES

- RC 1009 „Jabkenicko“, regionální biocentrum na jihu řešeného území, funkční

Lokální prvky ÚSES

- LC 11 lokální biocentrum v lokalitě Hole funkční
- LK 17 lokální biokoridor na jihu podél Vlkavy nefunkční
- LK 23 lokální biokoridor severozápadně od sídla částečně funkční

e.4) Prostorotvorné vazby

- Pohledově dominantním prvkem, který nesmí být znehodnocen nevhodnou zástavbou, jež by mu konkurovala v dálkových pohledech na sídlo, je kostel sv. Prokopa.
- Výrazným geomorfologickým útvarem a místem rozhledu je vrch Hole. Zástavba na jeho svazích a jakákoli zástavba, která by narušila stávající výhledy, je nepřijatelná.

e.5) Prostupnost krajiny

- Stávající cestní síť účelových komunikací je stabilizována a bude respektována.
- Budou doplněny nové cesty, respektive obnoveny cesty zaniklé, které by zajistily bezpečné pěší a cyklistické propojení do okolních obcí. Nejdůležitější z těchto cest jsou zařazeny do ploch změn v krajině. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Podél cest v krajině budou doplněna stromořadí.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému sídla na síť účelových komunikací v krajině.

e.6) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření

- Na území Semčic se nenachází žádné záplavové území, je však žádoucí eliminovat rychlý odtok vody z krajiny a zlepšit její retenční schopnosti.
- Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny navrhuje územní plán tato opatření:
 - v plochách smíšeného nezastavěného území s indexy „p“ a „o“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Vyhrazením dostatečně širokých pásů smíšeným funkcím se umožní provedení revitalizace vodních toků, eventuelně výstavba retenčních nádrží apod.;

- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);
- podél koryt vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany pro břehové porosty a jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.

e.7) **Rekreace**

- Nezbytné stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci v krajině budou umístovány především pod lesem na Holi a dále podél bývalé železniční vlečky, a to v rámci ploch smíšeného nezastavěného území (NS) s indexem „r“.
- Rekreční propojení v krajině budou vedena po účelových cestách, nikoli po silnicích. Jde zejména o novou cyklotrasu Kolomuty - Pěčice, možné přeložení cyklotrasy Dobrovice - Dětenice do trasy bývalé železniční vlečky a případné nové turistické trasy.
- Plochy pro individuální ani pro hromadnou rekreaci územní plán nenavrhuje.

e.8) **Dobývání ložisek nerostných surovin**

- Do řešeného území zasahuje chráněné ložiskové území černého uhlí Bezno (Mělnická pánev). S jeho těžbou není uvažováno ani ve výhledovém horizontu.
- V řešeném území se nenachází žádné evidované dobývací prostory.
- V severní části území, na svazích Hole, se nacházejí dvě potenciální sesuvná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko - geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění. V těchto územích ani v jejich okolí nesmí být umístována žádná zástavba.
- Za znemožnění nebo ztížení dobývání se nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěných částí obcí, a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.

f) **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VETNE ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

Celé správní území obce Semčice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy bydlení

- BV Bydlení v rodinných domech - venkovské rostlé
BV₁ Bydlení v rodinných domech - venkovské ulicové
BI Bydlení v rodinných domech - příměstské
BM Bydlení městského charakteru

Plochy občanského vybavení

- OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
OV₁ Občanské vybavení - výchova a vzdělávání
OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport
OH Občanské vybavení - hřbitovy

Plochy smíšené obytné

- SV Smíšené obytné venkovské
SV₁ Smíšené obytné venkovské - specifické
SK Smíšené obytné komerční

Plochy dopravní infrastruktury

DS Dopravní infrastruktura silniční

Plochy technické infrastruktury

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Plochy výroby a skladování

VD Výroba a skladování - drobná výroba

VD₁ Výroba a skladování - drobná výroba specifická

VL Výroba a skladování - lehký průmysl

VX Výroba a skladování - výzkum

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

VZ₁ Výroba a skladování - zemědělská výroba specifická

Plochy veřejných prostranství

PV Veřejná prostranství

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Plochy zeleně

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Plochy vodní a vodohospodářské

W Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy nezastavěného území

NZ Plochy zemědělské NL Plochy lesní

NS_x Plochy smíšené nezastavěného území

f.1) Obecné podmínky

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch platí:

- Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Význam pojmů, použitých v popisu prostorového uspořádání zástavby:

- Maximální výška stavby se měří od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu a započítávají se do ní všechny stavební konstrukce.
- Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, případně upravitelný pro trvalé obývání (tzv. „obytné podkroví“).

- Ustupující podlaží je takové, které ustupuje od vnější hrany zástavby směrem do vnitrobloku minimálně o vzdálenost, rovnou své výšce.

Stanovují se tyto základní typy charakteru a struktury zástavby (viz také schéma S1):

Rostlá zástavba

- charakter zástavby: stavby musí mít obdélný a výrazně podélný půdorys a sedlovou či polovalbovou střechou se štíty na kratších stranách půdorysu; výraz staveb musí být v souladu s venkovským prostředím;
- struktura zástavby: stavby musí být umístovány v souladu s historickými principy osazování a prostorové orientace staveb ve venkovském prostředí, tedy přednostně na terén, k okraji pozemku a tak, aby stavby s hlavním využitím vymezovaly přilehlé veřejné prostranství.

Pravidelná ulicová zástavba

- charakter zástavby: stavby musí mít obdélný a výrazně podélný půdorys a sedlovou či polovalbovou střechou se štíty na kratších stranách půdorysu; výraz staveb musí být v souladu s venkovským prostředím;
- struktura zástavby: stavby s hlavním využitím musí být umístovány kolmo k přilehlému veřejnému prostranství a jejich štítová průčelí musí respektovat stávající stavební čáru; ostatní stavby mohou být umístovány libovolně.

Částečně uspořádaná zástavba

- charakter zástavby: stavby musí mít sedlovou či polovalbovou střechu se štíty na kratších stranách půdorysu; nepřípustné jsou nové řadové rodinné domy;
- struktura zástavby: pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby s hlavním využitím umístovány ve vazbě na veřejná prostranství při obvodu plochy a tím je hmotově spoluutvářet, nemusí však veřejná prostranství stavebně vymezovat; ostatní stavby mohou být umístovány libovolně.

Výrazné solitérní objekty

- charakter a struktura zástavby: úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí vycházet z prostorového uspořádání stávajících staveb a být v souladu s jejich výrazem.

Venkovský dvůr

- charakter zástavby: stavby musí mít obdélný a výrazně podélný půdorys a sedlovou či polovalbovou střechou se štíty na kratších stranách půdorysu; výraz staveb musí být v souladu s venkovským prostředím;
- struktura zástavby: pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístovány tak, aby vnější hrana zástavby vymezovala veřejná prostranství při obvodu plochy.

f.2) Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

PLOCHY BYDLENÍ

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské rostlé

Hlavní využití:

- pozemky pro rodinné domy.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- ve vymezené ploše nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z pozemků, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, a jejich integrace s bydlením,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně)
- o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení.

Podmínky:

- hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- přípustné využití bude sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *rostlá*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele v zastavitelných plochách: minimálně 0,50,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu,
- stavby nebudou umístovány blíže než 10 m od vodoteče.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 10 m.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

BV₁ Bydlení v rodinných domech - venkovské ulicové

Hlavní využití:

- pozemky pro rodinné domy.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, a jejich integrace s bydlením,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně)
- o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení.

Podmínky:

- ve vymezené ploše nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- přípustné využití bude sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- nové bytové domy,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

- charakter a struktura zástavby: *pravidelná ulicová*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele v zastavitelných plochách: minimálně 0,50,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Další podmínky pro zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- maximální celková zastavěná plocha: 250 m,

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 10 m.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

BI Bydlení v rodinných domech - příměstské

Hlavní využití:

- pozemky pro rodinné domy.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,

- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně)
- o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- ve vymezené ploše nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- přípustné využití bude sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- nové bytové domy,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

- charakter a struktura zástavby: *částečně uspořádaná*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele v zastavitelných plochách: minimálně 0,50,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Další podmínky pro zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- maximální celková zastavěná plocha v zastavitelných plochách: 250 m²,
- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií.

BM Bydlení městského charakteru

Hlavní využití:

pozemky staveb pro rodinné domy.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,

- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, a jejich integrace s bydlením,
- prostory pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně) integrované do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- ve vymezené ploše nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- přípustné využití bude sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- nové bytové a řadové rodinné domy,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *částečně uspořádaná*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 12 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztahený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele v zastavitelných plochách: minimálně 0,50,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církev a podobně.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *částečně uspořádaná*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 12 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztahený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

OV₁ Občanské vybavení - výchova a vzdělávání

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení pro sociální služby, péči o rodinu, kulturu, ochranu obyvatelstva, církev a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- drobné stavby bezprostředně související se vzděláváním a výchovou, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- související stavby a zařízení pro stravování,
- služební a pohořovací byty,
- související dopravní infrastruktura - parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *částečně uspořádaná*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 12 m,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.
- Podmíněně přípustné prostorové uspořádání:
- maximální počet nadzemních podlaží: 3,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 14 m.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená sportoviště a hřiště,
- koupaliště.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- drobné stavby bezprostředně související se sportem či rekreací, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy, letní parket a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- stavby a zařízení občanského vybavení pro kulturu,
- související stavby a zařízení pro stravování,
- služební byty,
- související dopravní infrastruktura - parkoviště pro návštěvníky,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- minimalizace zastavěných a zpevněných ploch,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku stavby lze zvýšit až na 10 metrů u krytých sportovišť (tělocvičny apod.).

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

OH Občanské vybavení - hřbitovy

Hlavní využití:

- pozemky pohřebišť.

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení, například kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- pěší cesty a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *výrazné solitérní objekty*
- maximální výška stavby: není stanovena,
- stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící zejména obyvatelům obce,
- pozemky, stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby
- a podobně) o celkové zastavěné ploše maximálně 300 m².

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- pozemky, stavby a zařízení pro autodopravu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *rostlá*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztahený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele v zastavitelných plochách: minimálně 0,50,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu,
- stavby nebudou umístovány blíže než 10 m od vodoteče.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví,
 - maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 10 m.
- Podmínka:
- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

SV₁ Smíšené obytné venkovské - specifické

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky staveb a zařízení pro drobnou nerušící výrobu a výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně)
- o celkové zastavěné ploše maximálně 300 m².

Podmínky:

- nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

Nepřípustné využití:

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- pozemky, stavby a zařízení pro autodopravu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- Další podmínky pro zastavitelné plochy a plochy přestavby:
- minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m².

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku stavby lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

SK Smíšené obytné komerční

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby apod.),
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící zejména obyvatelům obce,
- pozemky staveb a zařízení pro drobnou nerušící výrobu a výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního a přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- pozemky, stavby a zařízení pro autodopravu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí,
- ubytování.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: budou stanoveny územní studii,
- maximální výška zástavby: bude stanovena územní studii,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5,
- v případě další parcelace plochy je minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m².

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Dopravní infrastruktura silniční

Hlavní využití:

- pozemky silnic, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů a podobně,
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky,
- související technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví nebo ustupující podlaží.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Výroba a skladování - drobná výroba

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro drobnou nerušící výrobu a výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního a přípustného využití,
- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobní potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,

- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- pozemky, stavby a zařízení pro autodopravu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5,
- směrem k okolním plochám bydlení bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

VD₁ Výroba a skladování - drobná výroba specifická

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro drobnou nerušící výrobu a výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobní potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- pozemky, stavby a zařízení pro autodopravu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *venkovský dvůr*,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5,
- směrem k okolním plochám bydlení bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku stavby lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

VL Výroba a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro lehký průmysl, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- sběrné dvory a výkupny druhotných surovin,
- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekární, výrobní potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby,
- fotovoltaické elektrárny,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- služební a pohoťovostní byty,
- doprovoďná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- na stávajících objektech, které nevyhoví stanovené maximální výšce staveb, lze provádět stavební úpravy, pokud jimi nedojde ke zvětšení jejich výšky a/nebo objemu,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5,
- směrem k okolním plochám bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku staveb lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

VX Výroba a skladování - výzkum

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro vědu a výzkum,
- pozemky, stavby a zařízení pro zemědělskou rostlinnou výrobu pro potřeby výzkumu, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení zahradnictví,
- související stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- na stávajících objektech, které nevyhoví stanovené maximální výšce staveb, lze provádět stavební úpravy, pokud jimi nedojde ke zvětšení jejich výšky a/nebo objemu,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5,
- směrem k okolním plochám bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku staveb lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro rostlinnou a živočišnou zemědělskou výrobu, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím, zejména sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky,
- výběhy pro dobytek,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- bioplynová stanice,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- ubytování.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- na stávajících objektech, které nevyhoví stanovené maximální výšce staveb, lze provádět stavební úpravy, pokud jimi nedojde ke zvětšení jejich výšky a/nebo objemu,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,3.
- směrem k okolním plochám bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmínečně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku staveb lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

VZ₁ Výroba a skladování - zemědělská výroba specifická

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro rostlinnou zemědělskou výrobu, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro posklizňové zpracování zemědělských produktů,
- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobní potravin a nápojů, a podobně,

- stavby a zařízení pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím, zejména sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky,
- služební a pohořovací byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
 - bioplynová stanice,
 - veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.
- Základní podmínky prostorového uspořádání:
- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
 - maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
 - koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5,
 - koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,4,
 - směrem k okolním plochám bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň,
 - ubytování.

Podmínečně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku staveb lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství - náměstí, návsi, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- parkovací stání, autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky,
- dětská hřiště o výměře do 500 m²,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen
- podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí.

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

- pozemky významné veřejně přístupné zeleně v sídle, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- dětská hřiště o výměře do 500 m²,
- vodní plochy,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zpevňování ploch je možné pouze v nezbytné míře.

PLOCHY ZELENĚ

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- pozemky významné soukromé či vyhrazené zeleně v sídlech, zejména sady a zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- oplocení,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 5 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,9.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky,
- související technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, například pro koně,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- územní rezervy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, stavby a zařízení pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

NL Plochy lesní

Hlavní využití:

- pozemky určené pro plnění funkcí lesa, lesní porosty.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování lesa,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- oplocení lesních školek a obor,
- prvky územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa,
- související technická infrastruktura,

Podmínka:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v podmíněně přípustném využití,
- oplocování mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

NS_x Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití je pro vymezenou plochu stanoveno indexy (x):

- p - přírodní:
pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, územní systém ekologické stability (ÚSES), významné krajinné prvky (VKP),
- z - zemědělská:
zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- l - lesnická:
pozemky určené k plnění funkcí lesa, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování,
- r - rekreační nepobytová:
rekreační krajinné plochy, například rekreační louky bez možnosti táboření, a dále související stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport, například lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, přírodní areály zdatnosti, rozhledny, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- v - vodohospodářská:
pozemky sloužící k ochraně vodních zdrojů, jsou zde omezeny intenzivní formy zemědělské výroby.
- o - ochranná a protierozní:
opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, například suché poldry, protierozní meze, příkopy, trvalé travní porosty, liniové porosty, rozptýlená zeleň a podobně.

Přípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- změna druhu pozemku na trvalý travní porost,
- změna druhu pozemku z trvalého travního porostu na lesní pozemek,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky,

- související technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, například pro koně,
- oplocení stávajících sadů a zahrad,
- územní rezervy.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- změna druhu pozemku z trvalých travních porostů a ostatních ploch na ornou půdu,
- slučování pozemků za účelem velkovýrobních forem obhospodařování,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případů, uvedených v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná golfová hřiště, ubytovací zařízení, stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny, vysílače mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f.2). Jde zejména o tyto podmínky:

- umožnění výhradně nízkopodlažní zástavby; u obytné zástavby vyloučení intenzivních forem (řadové domy), stanovení koeficientů nezpevněných ploch,
- citlivé začlenění nové zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu,
- výsadba zeleně na rozhraní zástavby a volné krajiny; u výrobních areálů je navíc požadována výsadba zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě,
- neumožnění výstavby větrných elektráren na celém území obce a v nezastavěném území ani fotovoltaických elektráren,
- vyloučení nežádoucích druhů staveb v nezastavěném území,
- a další.

K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit hodnotu nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny)

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVANÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

- Územním plánem Semčice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Dopravní infrastruktura

- VD1 místní komunikace v ploše Z03b - severozápad
- VD2 místní komunikace v ploše Z05 - sever, při cestě na Kladěruby
- VD3 místní komunikace v ploše Z07 - severovýchod
- VD4 místní komunikace v ploše Z08 - východ

- VD5 místní komunikace v ploše Z09 - jihovýchod, za školou
- VD6 místní komunikace v ploše Z09 - jihovýchod, za školou
- VD7 místní komunikace v ploše Z13 - jih
- VD8 místní komunikace v ploše Z14 - jih
- VD9 místní komunikace v ploše Z16a, Z16b - bývalá železniční vlečka
- VD10 úprava křižovatky silnic III. třídy v ploše P01

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

- Územním plánem Semčice jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability

- VULK17 lokální biokoridor LBK17 - jihovýchod, podél Vlkavy
- VULK23 lokální biokoridor LBK23 (3 díly) - severozápad, ke Ctiměřicím

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- Územním plánem Semčice nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo v souladu s §101 stavebního zákona.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 SZ

- Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

- Plochy a koridory územních rezerv nejsou územním plánem vymezeny.

k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

- Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, nejsou územním plánem vymezeny.

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

- Návrh územního plánu Semčice vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Tyto studie budou zpracovány za níže uvedených podmínek pro pořízení do 4 let od vydání územního plánu.

Z03b severozápad

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)
- územní studie bude řešit zejména:
 - parcelaci, oddělení pozemků soukromých parcel, veřejných prostranství a zeleně
 - dopravní obsluha uvnitř plochy, včetně propojení do volné krajiny na severní straně plochy
 - podrobnější podmínky prostorového uspořádání

Z04 sever - vedle koupaliště

- zastavitelná plocha mimo zastavěné území
- občanské vybavení - tělovýchova a sport (OS), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- územní studie bude řešit zejména:
 - podrobné řešení využití plochy
 - vazbu na stávající areál koupaliště, dopravní obsluhu uvnitř plochy
 - vazbu na silnici III/27515, zejména zajištění dostatečného rozhledu při výjezdu

Z07 severovýchod

- zastavitelná plocha mimo zastavěné území
- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) veřejné prostranství (PV)
- pokud nebude zaregistrována již existující urbanistická studie Semčice - východ, bude územní studie řešit zejména:
 - parcelaci, oddělení pozemků soukromých parcel, veřejných prostranství a zeleně
 - dopravní obsluha uvnitř plochy, včetně propojení do volné krajiny na severní straně plochy
 - podrobnější podmínky prostorového uspořádání

Z08 východ

- zastavitelná plocha mimo zastavěné území
- bydlení v rodinných domech - venkovské ulicové (BV1), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) veřejné prostranství (PV)
- pokud nebude zaregistrována již existující urbanistická studie Semčice - 3. ulice, bude územní studie řešit zejména:
 - parcelaci, oddělení pozemků soukromých parcel, veřejných prostranství a zeleně
 - dopravní obsluha uvnitř plochy, včetně propojení do volné krajiny na severní straně plochy

Z13 jih

- zastavitelná plocha mimo zastavěné území
- smíšené obytné komerční (SK), veřejné prostranství (PV)
- územní studie bude řešit zejména:
 - podrobné řešení využití plochy, včetně umístění zeleně
 - parcelaci, oddělení pozemků soukromých parcel, veřejných prostranství a zeleně
 - dopravní obsluhu uvnitř plochy o podrobnější podmínky prostorového uspořádání

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

- Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, nejsou územním plánem vymezeny.

n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

- Pořadí změn v území (etapizace) není stanoveno.

o) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

- Územní plán Semčice vymezuje tyto plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt:
 - všechny stavby v plochách bydlení městského charakteru (BM)
 - všechny stavby v plochách občanského vybavení - veřejné infrastruktury (OV)
 - všechny stavby v ploše výroby a skladování - výzkumu specifického (VX₁)

p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- Textová část Úplného znění územního plánu Semčice po změně č. 2 obsahuje 38 číslovaných stran.
- Grafická část Úplného znění územního plánu Semčice po změně č. 2 obsahuje 3 výkresy a 2 schémata

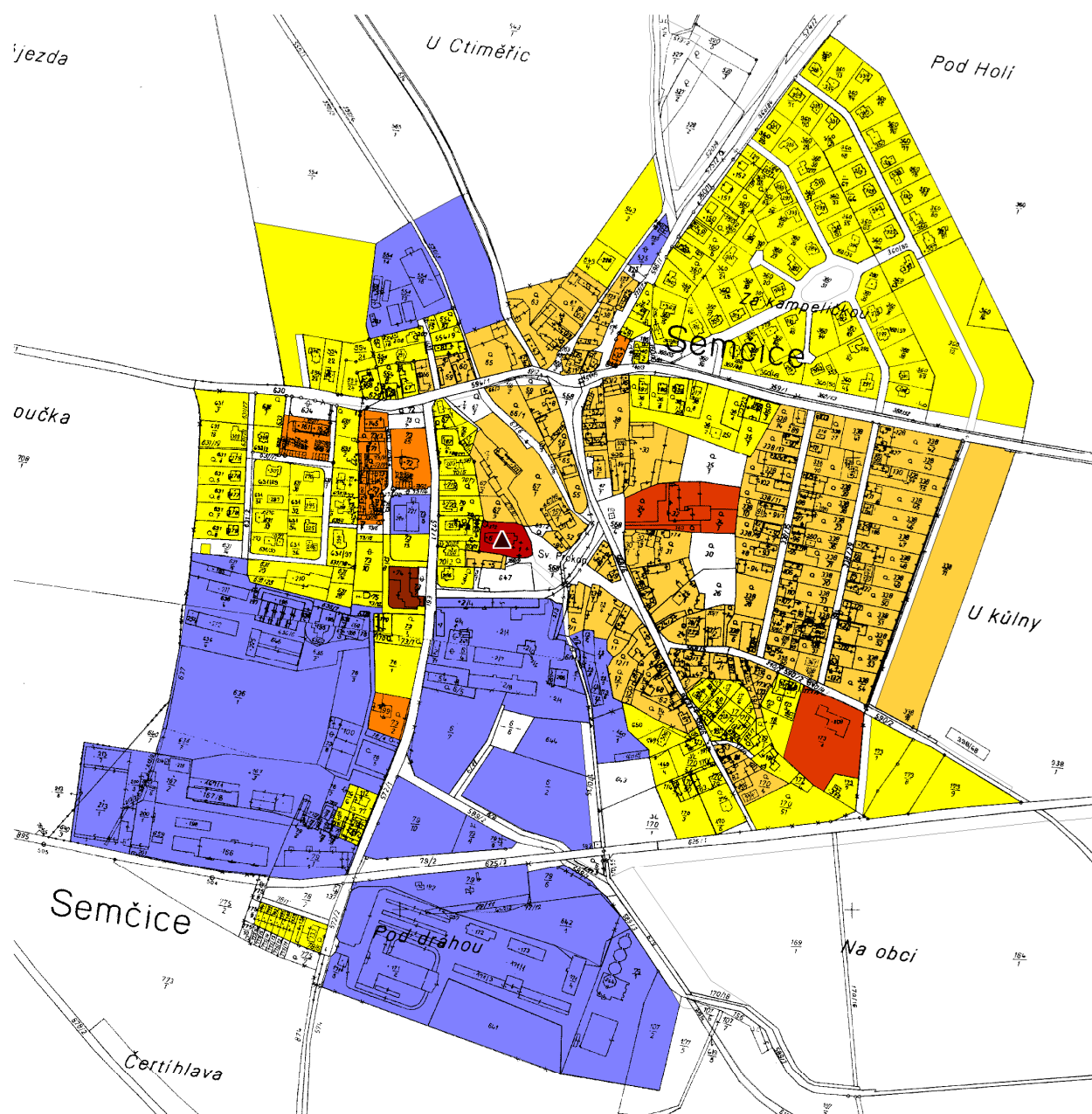
S1 - Schéma charakteru a struktury zástavby



	ROSTLÁ ZÁSTAVBA		VENKOVSKÝ DVŮR
	PRÁVIDELNÁ ULICOVÁ ZÁSTAVBA		AREÁLY BEZ STANOVENÉ STRUKTURY ZÁSTAVBY
	ČÁSTEČNĚ USPOŘADANÁ ZÁSTAVBA		SÍDELNÍ ZELENĚN - VEŘEJNÁ
	VÝRAZNÉ SOLITÉRNÍ OBJEKTY		SÍDELNÍ ZELENĚN - SOUKROMÁ

Pozn.: regulace se týká nově povolovaných staveb.

S2 - Schéma výškové regulace zástavby



	VÝŠKA ZÁSTAVBY MAX. 1+P		VÝŠKA ZÁSTAVBY MAX. 3+P
	VÝŠKA ZÁSTAVBY 1+P (PODMÍNEČNĚ 2+P)		VÝŠKA ZÁSTAVBY BEZ OMEZENÍ
	VÝŠKA ZÁSTAVBY MAX. 2+P		VÝŠKA ZÁSTAVBY 7m (PODMÍNEČNĚ I VÍCE)
	VÝŠKA ZÁSTAVBY 2+P (PODMÍNEČNĚ 3)		CHARAKTERISTICKÁ SÍDELNÍ DOMINANTA

Pozn.: regulace se týká nově povolovaných staveb.