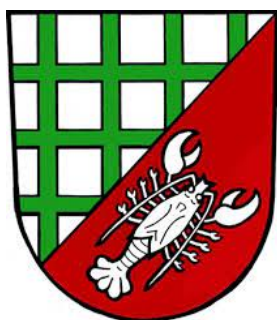


# ÚZEMNÍ PLÁN SMILOVICE

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.2

### TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.2



Datum 08/2023

---

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHRNÚJÍCÍ ÚPLNÉ ZNĚNÍ VČ. ZMĚNY Č.2:

**Vydávající orgán:** Zastupitelstvo obce Smilovice

**Pořadové číslo poslední změny:** Změna č.2

**Datum nabytí účinnosti:**

**Oprávněná úřední osoba pořizovatele:** Ing. Renata Perglerová  
Denisova 827  
250 82 Úvaly

---

## Úplné znění územního plánu Smilovice po změně č.2

Zadavatel: Obec Smilovice  
Smilovice 11  
pošta 294 42 Luštěnice

Pořizovatel územního plánu:  
Magistrát města Mladá Boleslav  
Odbor stavební a rozvoje města  
Komenského nám 61  
293 49 Mladá Boleslav

Zpracovatel územního plánu:

Projektant: Ing. arch. Ivana Schwarzmannová  
Smetanova 266  
280 02 Kolín 3  
ČKA 1195

Spolupráce: Mgr. Jiří Bělohávek - ÚSES  
Ing. Lenka Sklenářová – digitální zpracování

Zpracovatel úplného znění:  
Ing.arch.Zdeněk Gottfried  
Šmeralova 208/16  
17000 Praha 7  
ČKA 02424

Pořizovatel změny č.2:  
Obec Smilovice  
Smilovice 11  
pošta 294 42 Luštěnice

Datum: srpen 2023

**OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU****Obsah textové části**

|   |    |
|---|----|
| <b>a) Vymezení zastavěného území</b>  | 5  |
| <b>b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>   |    |
| b.1) Koncepce rozvoje území   | 5  |
| b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území  | 5  |
| <b>c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>   |    |
| c.1) Urbanistická koncepce jednotlivých sídel a urbanistická kompozice  | 5  |
| c.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití  | 7  |
| c.3) Vymezení zastavitelných ploch  | 7  |
| c.4) Vymezení ploch přestavby   | 8  |
| c.5) Vymezení koridorů nadmístního významu  | 9  |
| c.6) Systém sídelní zeleně  | 9  |
| <b>d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití</b>   |    |
| d.1) Dopravní infrastruktura  | 11 |
| d.2) Technická infrastruktura   | 12 |
| d.3) Občanské vybavení  | 13 |
| d.4) Veřejná prostranství   | 13 |
| <b>e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně.</b>  |    |
| e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině stanovení podmínek pro jejich využití   | 13 |
| e.2) Ochrana přírody a krajiny  | 14 |
| e.3) Územní systém ekologické stability   | 14 |
| e.4) Prostupnost krajiny  | 15 |
| e.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření  | 15 |
| e.6) Rekreační využití krajiny  | 16 |
| e.7) Nerostné suroviny  | 16 |
| <b>f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b> |    |
| f.1) Obecné podmínky  | 16 |
| f.2) Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání  | 17 |
| f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu   | 29 |
| <b>g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>  |    |
| g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit   | 29 |
| g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit   | 30 |
| <b>h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona</b>  | 30 |
| <b>i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ</b>  | 30 |
| <b>j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</b>   | 30 |
| <b>k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b>   | 30 |
| <b>l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b>  | 30 |

## Úplné znění územního plánu Smilovice po změně č.2

- m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání 30
- n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 30
- o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 30
- p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 30

### Obsah výkresové části

|    |  |           |
|----|--|-----------|
| 01 | Výkres základního členění území              | 1 : 5 000 |
| 02 | Hlavní výkres                                | 1 : 5 000 |
| 03 | Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace | 1 : 5 000 |

### Seznam použitých zkratk:

|        |  |
|--------|--|
| MŽP    | Ministerstvo životního prostředí České republiky |
| ORP    | obec s rozšířenou působností                     |
| PÚR ČR | Politika územního rozvoje České republiky        |
| ZÚR SK | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje      |
| ÚAP    | územně analytické podklady                       |
| ÚP     | územní plán                                      |
| ÚPD    | územně plánovací dokumentace                     |
| ÚSES   | územní systém ekologické stability               |
| VPS    | veřejně prospěšná stavba                         |
| VPO    | veřejně prospěšné opatření                       |
| ZPF    | zemědělský půdní fond                            |
| BPEJ   | bonitované půdně ekologické jednotky             |
| PUPFL  | pozemky určené pro plnění funkce lesa            |
| NBK    | nadregionální biokoridor                         |
| LBC    | lokální biocentrum                               |
| LBK    | lokální biokoridor                               |
| VVK    | významný krajinný prvek                          |
| IP     | interakční prvek                                 |
| ÚSKP   | ústřední seznam kulturních památek               |
| SZ     | stavební zákon                                   |
| RD     | rodinný dům                                      |
| NP     | nadzemní podlaží                                 |
| PP     | podzemní podlaží                                 |
| VTL    | vysokotlaký plynovod                             |
| STL    | středotlaký plynovod                             |
| VN/VVN | vysoké a velmi vysoké napětí                     |

### a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce bylo vymezeno k datu 04/2023 a je zakresleno ve výkrese 01 Výkres základního členění území a v dalších výkresech.

### b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### b.1) Koncepce rozvoje území

Územní plán vytváří podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení ve všech sídlech obce, při zachování jejich osobitého vzhledu jako sídel venkovského charakteru atraktivních pro bydlení, s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností.

Současně jsou vytvářeny i podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci a zachování zemědělské výroby.

Vyšší vybavenost a pracovní příležitosti budou i nadále zajišťovány v okolních obcích – zejména v Mladé Boleslavi.

Urbanistická koncepce rozvoje obce vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území.

Cílem rozvoje území obce je v maximální míře účelně využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce (nové zastavitelné plochy) v návaznosti na zastavěné území sídel. Nová urbanizovaná území nejsou ve volné krajině zakládána.

Územním plánem budou vytvořeny podmínky pro zvýšení ekologické stability a retenci vody v krajině.

#### b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

Územní plán zachovává všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní. Návrh zastavitelných ploch se nedotýká uvedených hodnot, případně je využití plochy podřízeno ochraně příslušné hodnoty.

Kulturní, architektonické a urbanistické hodnoty území:

- památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR;
- drobné místní památky (křížky, kapličky);
- území s archeologickými nálezy (řešené území je územím s archeologickými nálezy);
- stavby tradiční venkovské zástavby - nízkopodlažní objekty s výrazně podélným půdorysem krytým sedlovou střechou;
- urbanistické hodnoty historických jader sídel Bratronice, Rejšice a Újezdec, tvořené návsi a zástavbou bývalých zemědělských usedlostí se zázemím zahrad.

Přírodní hodnoty:

- územní systém ekologické stability (ÚSES);
- významné krajinné prvky;
- lesy;
- mělké údolí vodního toku Vlkavy;
- vodní plochy (Rejšický rybník, Smilovický rybník);
- chráněné ložiskové území Bezno;
- kvalitní zemědělská půda (I. a II. třídy ochrany).

### c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### c.1) Urbanistická koncepce jednotlivých sídel a urbanistická kompozice

Sídla Rejšice a Smilovice se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky, u sídel Bratronice, Újezd a Újezdec bude postupně docházet k jejich propojení. Část Újezdec – Zelená zůstane navázána na zástavbu sídla Luštěnice – Zelená.

##### Bratronice

Historická část sídla je stabilizovaná a jako veřejné prostranství bude zachována stávající okrouhlá návěs obklopená hospodářskými usedlostmi. V zastavěném území lze pro výstavbu využít některé ze stávajících zahrad.

##### Rejšice

Budou se rozvíjet jako samostatné sídlo s převažující funkcí bydlení s rekreačním a sportovním potenciálem. Hodnotou, kterou chrání a rozvíjí územní plán, je rybník a rekreační a sportovní plochy v jeho okolí. Zůstane zde zachována stávající urbanistická struktura - návěs s průjezdnou komunikací a s dominantou kostela sv. Jana Nepomuckého. Rozvoj sídla je dán vymezením přiměřených zastavitelných ploch pro bydlení venkovské v návaznosti na zastavěné území. Rozvojové plochy pro

## Úplné znění územního plánu Smilovice po změně č.2

bydlení jsou umístěny v severozápadní, jihozápadní a jižní části sídla – Z01, Z02, Z03 a Z04. Stávající výrobní areál je stabilizovaný a nebude rozšiřován. V obci je umístěna a stabilizována základní občanská vybavenost.

### Smilovice

Budou rozvíjeny jako hlavní sídlo obce, zůstane v nich i nadále soustředěna občanská vybavenost a návrhem územního plánu je umožněno její rozšíření. Zastavitelné plochy pro bydlení Z05 a Z07 jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Pro zástavbu lze využít i plochy velkých zahrad a proluky v zastavěném území. Stávající areál zemědělské výroby je stabilizovaný. Od obytné zástavby a občanské vybavenosti musí být oddělen pásem ochranné zeleně. Nerušící zařízení vybavenosti a služeb je možné umísťovat při splnění stanovených podmínek funkčního využití v plochách pro bydlení a ve smíšených obytných plochách.

### Újezd

Historická část sídla je stabilizovaná okolo křížení průjezdných silnic I/38 a III/2758 a ze západu ohraničená železniční tratí. Bude rozvíjen jako sídlo s funkcí obytnou a smíšenou obytnou - bydlením s možností nerušících služeb a nerušící výroby. Rozvojové plochy Z09, Z10 a Z11 jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území.

Stávající výrobní areály nebudou rozšiřovány a v sousedství obytné zástavby musí být od ní odděleny pásem ochranné zeleně.

### Újezdec

Historická část sídla je stabilizovaná a jako veřejné prostranství bude zachována stávající podélná náves obklopená hospodářskými usedlostmi. Stabilizován je i zemědělský areál v jihovýchodní části sídla, ve kterém se nepředpokládá rozvoj živočišné výroby. V severní části sídla je vymezena zastavitelná plocha Z14 pro bydlení venkovské.

### Újezdec – Zelená

V části Zelená se nenavrhuje rozvoj obydlí. Stávající území dané jako přestavbové je určeno pro výrobu, služby a volnočasové a sportovní aktivity, které spolu s občanskou vybaveností, využijí potenciálu lesních porostů umístěných na území obce Luštěnice – Zelená. V sousedství obytné zástavby a občanské vybavenosti musí být výroba od ní oddělena pásem ochranné zeleně.

### Plošné a funkční uspořádání

Pro novou zástavbu budou využity proluky ve stávající zástavbě a nové navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce. Zastavitelné plochy bez vazby na zastavěné území jsou nepřipustné.

Územním plánem je navržen hlavně rozvoj obytné funkce - výstavba rodinných domů venkovského charakteru se zahradami, s možností nerušícího hospodářského zázemí, nerušící vybaveností a službami. Jedná se o plochy bydlení venkovské (BV) a plochy smíšené obytné venkovské (SV). Územní plán nevymezuje další plochy zástavby pro rodinnou rekreaci, umožněna je v objektech pro bydlení.

Územním plánem jsou stabilizovány plochy občanské vybavenosti v jednotlivých sídlech včetně ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení a umožňuje se jejich další rozvoj. Pro zkvalitnění vybavenosti v obci je navržena plocha pro novou mateřskou školu ve Smilovicích, plocha pro volnočasové a sportovní aktivity a plocha občanské vybavenosti (zařízení pro seniory) v Újezdci - Zelené. Občanskou vybavenost a služby je možné umísťovat při splnění stanovených podmínek funkčního využití i v plochách pro bydlení a ve smíšených obytných plochách.

Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a vytváří podmínky pro vznik dalších veřejných prostranství v souvislosti s novými zastavitelnými plochami a plochami přestavby v Újezdci – Zelené.

Jsou vytvořeny podmínky pro umožnění stabilizace drobných, malých a středních podnikatelských subjektů v rámci stávajících areálů, příp. jako součást obytné zástavby, dále v plochách výroby a skladování drobná a řemeslná výroba (VD) a lehká výroba a skladování (VL) v území Újezdec – Zelená.

Plochy pro zemědělskou výrobu ve Smilovicích a Újezdci jsou stabilizované, živočišná výroba je utlumena a jedná se pouze o rostlinnou výrobu a její zpracování.

Podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby došlo ke zlepšení kvality prostředí pro bydlení, byl ochráněn vzhled a struktura stávající zástavby, zachovávána a ochráněna veřejná zeleň a zajištěna kvalita veřejných prostranství a novou zástavbou nebyl narušen celkový charakter obce a krajinný ráz. Dostavby v zastavěném území musí respektovat stávající charakter zástavby, její strukturu a výškovou hladinu. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání.

Územním plánem je řešena ochrana krajiny jako nezastavitelného území s výjimkou staveb uvedených v podmínkách funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jsou navržena opatření pro podporu retenčních schopností, ekologické stability a prostupnost krajiny, navržena je

obnova liniové zeleně okolo silnic a komunikací a doplnění zeleně na přechodu zástavby do krajiny, aby došlo k lepšímu zapojení sídel do krajiny.

Územní plán navrhuje koncepci veřejné infrastruktury, tak aby byla zajištěna její dostatečná kapacita pro rozvoj jednotlivých sídel.

### **c.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Celé území obce Smilovice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití, vyznačeny jsou v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese č. 02.

#### Plochy bydlení

BH Bydlení v bytových domech

BV Bydlení venkovské

#### Plochy smíšené obytné

SV Smíšené obytné venkovské

#### Plochy občanského vybavení

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport

OS1 Občanské vybavení - volnočasové a sportovní aktivity

OH Občanské vybavení - hřbitov

OH1 Občanské vybavení - hřbitov pro drobná domácí zvířata

#### Plochy dopravní infrastruktury

DS Dopravní infrastruktura – silniční

DZ Dopravní infrastruktura - železniční

DX Dopravní infrastruktura - komunikace místního významu

#### Plochy technické infrastruktury

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

TO Technická infrastruktura – nakládání s odpady

#### Plochy výroby a skladování

VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

VL Výroba a skladování - lehká výroba a skladování

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

VZ1 Výroba a skladování - intenzivní zemědělská rostlinná výroba

VX Výroba a skladování - bažantnice

#### Plochy veřejných prostranství

PV Veřejná prostranství

ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň

#### Plochy zeleně

ZS Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená

ZO Plochy zeleně ochranné a izolační

#### Plochy vodní a vodohospodářské

W Plochy vodní a vodohospodářské

#### Plochy nezastavěného území

NZ Plochy zemědělské

NL Plochy lesní

NP Plochy přírodní

NS Plochy smíšené nezastavitelného území

### **c.3) Vymezení zastavitelných ploch**

**Z01 Rejšice sever** – zrušeno, zastavěno

**Z02 Rejšice jihozápad**, členění na Z02a a Z02b

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy.

**Z03 Rejšice jih** – zrušeno, zastavěno

**Z04 Rejšice jih**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- rozšíření obslužné komunikace – ustoupení z hranice pozemku na úroveň stávajícího oplocení poz.p.č. 690/9– veřejně prospěšná stavba VD05.

**Z05 Smilovice sever**, členění na Z05a a Z05b

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- nadzemního vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo.

**Z06 Smilovice severozápad** (k.ú. Újezd u Luštěnic)

- výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD).

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice III. třídy.

**Z07 Smilovice jihozápad**

- smíšené obytné venkovské (SV);
- občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV);
- veřejné prostranství (PV);
- ochranná a izolační zeleň (ZO).

podmínky omezení plochy:

- nadzemního vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo;
- trafostanice a její ochranné pásmo;
- vysázení ochranné zeleně okolo zemědělského areálu;
- vytvoření veřejného prostranství min. 1000 m<sup>2</sup>;
- vybudování obslužné komunikace.

**Z08 Bratronice jihovýchod**

- občanské vybavení - hřbitov pro drobná domácí zvířata OH1.

podmínky omezení plochy:

- nejsou stanoveny.

**Z09 Újezd jihovýchod**

- smíšené obytné venkovské (SV).

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice I. třídy;
- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

**Z10 Újezd jihovýchod**

- smíšené obytné venkovské (SV).

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo silnice I. třídy;
- vhodnost umístění nové stavby k bydlení bude prověřena s ohledem na stávající a navrhované zdroje hluku ve vztahu k hygienickým limitům hluku.

**Z11 Újezd severovýchod (k bažantnici)**

- bydlení venkovské (BV).

podmínky omezení plochy:

- nejsou stanoveny.

**Z12 Újezd severozápad** (u ČOV)

- výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD).

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo železniční trati;
- Q100 Vlčavy.

**Z13 Újezd sever** (Agro Luštěnice)

- výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD).

podmínky omezení plochy:



- ochranné pásmo železniční trati;
- koridor pro umístění VPS VD02 - nového úseku silnice III. třídy;
- koridor pro umístění VPS VD03 - přeložky a zdvoukolejnění tratě č. 071.

**Z14 Újezdec sever**, členění na Z14a a Z14b

- bydlení venkovské (BV);
- veřejné prostranství (PV).

podmínky omezení plochy:

- zbudování obslužné komunikace;
- vytvoření veřejného prostranství min. 1000 m<sup>2</sup>;
- hranice záplavového území Q100 Vlčavy.

**Z15 Újezdec Zelená**

- výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)

podmínky omezení plochy:

- ochranné pásmo ČOV;
- odkanalizování nové zástavby bude řešeno samostatně a toto řešení bude podmínkou pro umístění stavby.

**Z1.1 Rejšice východ**

- smíšené obytné venkovské (SV).

podmínky omezení plochy:

- nejsou stanoveny

**c.4) Vymezení ploch přestavby**

Územní plán Smilovice vymezuje plochy přestavby v části sídla Újezdec – Zelená.

**P01 Újezdec Zelená**

- občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV).

podmínky omezení plochy:

- odkanalizování nové zástavby bude řešeno samostatně a toto řešení bude podmínkou pro umístění stavby.

**P02 Újezdec Zelená**

- smíšené obytné venkovské (SV).

podmínky omezení plochy:

- odkanalizování nové zástavby bude řešeno samostatně a toto řešení bude podmínkou pro umístění stavby.

**P03 Újezdec Zelená**

- výroba a skladování – lehká výroba a skladování (VL)

podmínky omezení plochy:

- odkanalizování nové zástavby bude řešeno samostatně a toto řešení bude podmínkou pro umístění stavby.

**P04 Újezdec Zelená**

- výroba a skladování – lehká výroba a skladování (VL)

podmínky omezení plochy:

- odkanalizování nové zástavby bude řešeno samostatně a toto řešení bude podmínkou pro umístění stavby.

**P05 Újezdec Zelená**

- výroba a skladování – lehká výroba a skladování (VL).

podmínky omezení plochy:

- odkanalizování nové zástavby bude řešeno samostatně a toto řešení bude podmínkou pro umístění stavby.

**P06 Újezdec Zelená**

- občanské vybavení - volnočasové a sportovní aktivity (OS1).

podmínky omezení plochy:

- odkanalizování nové zástavby bude řešeno samostatně a toto řešení bude podmínkou pro umístění stavby.

#### **P07 Újezdec Zelená**

• občanské vybavení - volnočasové a sportovní aktivity (OS1).  
podmínky omezení plochy:

- odkanalizování nové zástavby bude řešeno samostatně a toto řešení bude podmínkou pro umístění stavby.

#### **c.5) Vymezení koridorů nadmístního významu**

Ze ZÚR Středočeského kraje jsou převzaty koridory:

V souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona je v grafické části územního plánu ve výkresu 02 Hlavní výkres závazně vymezen koridor pro umístění dopravní stavby:

- koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby (v ZÚR ozn. D045) – silnice I/38 – „obchvat Luštěnic“, v šířce 300 m;
- koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby (v ZÚR ozn. D213) - koridor železniční trati č. 071 v úseku Nymburk - Mladá Boleslav - přeložky a zdvoukolejnění tratě, v proměnné šířce max. 200 m.
- koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby (v ZÚR ozn. D213) - koridor železniční trati č. 071 v úseku Nymburk - Mladá Boleslav - přeložky a zdvoukolejnění tratě - nový úsek silnice III. třídy, v proměnné šířce max. 100 m.

Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byl koridor vymezen.

Pro územní systém ekologické stability je v grafické části územního plánu ve výkresu 02 Hlavní výkres vymezen :

- nadregionální biokoridor K68 Řepínský důl - Žehuňská obora (koridor nadmístního významu pro veřejné opatření (v ZÚR ozn. NK68).

podmínky využití koridoru:

- respektovat plochu a koridor pro biokoridor ÚSES jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.

#### **c.6) Systém sídelní zeleně**

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich doplnění ve vazbě na rozvojové plochy. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty:

- zezeň soukromá a vyhrazená (ZS);
- plochy zeleně na veřejných prostranstvích;
- ochranná a izolační zezeň ve vazbě na zemědělské a výrobní areály a dopravní stavby.

Významným prvkem sídelní zeleně je oboustranné stromořadí na veřejném prostranství okolo silnice III/2757 v Rejšvicích a zachování ploch zahrad okolo kostela sv. Jana Nepomuckého.

Zezeň veřejných prostranství, izolační zezeň a doprovodná zezeň podél komunikací je navržena jako součást ploch zastavěného a zastavitelného území.

Vzrostlá zezeň ve stávajících i nových zastavitelných plochách směrem do volné krajiny začlení zástavbu do krajiny a má významný podíl na vnímání celého sídla.

Sídelní zezeň navazuje na zezeň v krajině doprovodnou zelení okolo silnic, komunikací, vodních toků a mezí.

**d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití**

**d.1) Dopravní infrastruktura**

Silnice

Řešeným územím prochází silnice I., II. a III. třídy. Stávající silnice II. a III. třídy (II/275,III/0383, III/2757, III/2758, III/2759) jsou stabilizované, úpravy na stávajících trasách nejsou navrhovány, ale jsou přípustné.

Pro přeložku silnice I/38, která odvede průjezdní dopravu ze zastavěného území Bratronice a Újezdu, je v souladu se ZÚR Středočeského kraje vymezen koridor v šířce 300 m pro umístění veřejně prospěšné stavby VD01 (v ZÚR označena jako VPS D045 - obchvat Luštěnic), včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb. Obchvat bude napojen v jižní části řešeného území stykovou křižovatkou.

Při realizaci přeložky bude ochráněna stávající obytná zástavba a plochy v její blízkosti protihlukovými opatřeními. V koridoru nelze umístit žádnou novou stavbu, která by ztížila nebo znemožnila realizaci nového úseku silnice.

Ve vazbě na přeložky a zdvoukolejnění železniční tratě č. 071 v úseku Nymburk - Mladá Boleslav je vymezen koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby VD02 - nový úsek silnice III. třídy (v ZÚR označen jako VPS D213), v proměnné šířce max. 100 m, vedený na východní straně trati od přejezdu v Újezdu až k Luštěnicím. V koridoru nelze umístit žádnou novou stavbu, která by ztížila nebo znemožnila realizaci nového úseku silnice.

Železnice

Řešeným územím prochází od severu k jihu stávající jednokolejná trať č. 071 Nymburk - Mladá Boleslav zařazená do sítě tratí celostátního významu. V současnosti je územně stabilizovaná. Pro umístění veřejně prospěšné stavby VD03 - přeložky a zdvoukolejnění tratě č. 071 Nymburk - Mladá Boleslav (v ZÚR označen jako VPS D213) je vymezen koridor v proměnné šířce max. 200 m. V koridoru není umístěována žádná nová stavba, která by ztížila nebo znemožnila realizaci nového úseku dopravní stavby.

Komunikace místního významu

Stávající systém komunikací místního významu (místní komunikace, obslužné komunikace, polní cesty) je v území stabilizován. Úpravy na komunikacích místního významu budou vyvolány realizací přeložky silnice I/38.

Další rozvoj zástavby je podmíněn vybudováním nových komunikací místního významu (místní a účelové komunikace, polní a lesní cesty), případně úpravou stávajících na vyhovující parametry.

Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř rozvojových ploch jsou navrženy v případě, že jejich řešení je jednoznačné. Ostatní budou navrženy v rámci řešení v dalším stupni PD.

Nové komunikace místního významu jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití plochy vyloučené.

Nové obslužné komunikace budou navrženy v souladu s platnými právními předpisy a bezpečně umožní i bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Doprava v klidu

Stávající parkovací stání jsou stabilizována. Další parkovací místa je možné zřizovat v rámci stávajících, či navržených veřejných prostranství.

Při návrhu nové výstavby rodinných domů, občanské vybavenosti, staveb pro podnikání a výrobu, bude garážování i odstavení vozidel řešeno v rámci pozemku stavebníka.

Pěší doprava

Podél silnic III. třídy v zastavěném i zastavitelném území budou doplňovány chybějící, alespoň jednostranné chodníky (pokud to šířkové parametry dovolí), které budou umístěny v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

Jako veřejně prospěšná stavba je navržen jednostranný chodník podél silnice III/2758 pro pěší propojení sídel Smilovice a Újezd.

#### Hromadná doprava

Územní plán nenavrhuje úpravy místní hromadné dopravy. Zastávky na území sídel jsou stabilizované. V případě potřeby je možné umístit další v rámci veřejných prostranství a dopravních staveb.

#### Cyklistická doprava

Územím neprochází cyklotrasy a ani je územní plán nenavrhuje. Cyklistická doprava je vedena po stávajících silnicích II. a III. třídy a místních komunikacích. Vedení nových cyklotras je přípustné.

### **d.2) Technická infrastruktura**

#### Elektrická energie

Obec bude i nadále napájena z vrchního vedení 22 kV a ze stávajících trafostanic. Územní plán respektuje tato stávající rozvodná zařízení a umožňuje umístění dalších podle potřeby v území.

Pro zásobování nových rozvojových lokalit elektrickou energií se navrhuje využití stávajících trafostanic, které budou podle potřeby upraveny.

Nová připojení budou vedena zemním kabelem, stávající vzdušná vedení NN budou postupně nahrazována podzemní kabelovou trasou.

#### Sdělovací zařízení

Územní plán respektuje stávající systém rozvodu telekomunikačních kabelových rozvodů. Rozvojové lokality budou napojeny na stávající sdělovací rozvody.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, na kterých by mohla být umístěna zařízení mobilních operátorů.

#### Plyn

Řešeným územím prochází od Luštěnic směrem severojižním vysokotlaký plyn VVT DN 200 (tl. 2,5 MPa) s odbočkou k areálu ZD Luštěnice. Územní plán respektuje jejich trasy včetně bezpečnostních a ochranných pásem.

Všechna sídla jsou plynofikovaná. Středotlaké rozvody plynu (STL) jsou napojené z redukční stanice umístěné na území obce Luštěnice. Stávající rozvodná plynovodní síť je vyhovující a postupně na ni bude připojována i nová zástavba. Podrobné řešení napojení v jednotlivých zastavitelných plochách bude dáno v dalším stupni projektové dokumentace.

#### Zásobování pitnou vodou

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou se nemění, zásobování pitnou vodou je zajištěno ze skupinového vodovodu Luštěnice. Stávající vodovodní přivaděč, vodovodní řady a rozvody jsou vyhovující.

Nově navržené lokality zástavby budou napojeny přímo ze stávajících vodovodních řadů, případně jejich prodloužením nebo novými řady navrženými v uvažovaných ulicích. Podrobné řešení napojení bude dáno v dalším stupni projektové dokumentace.

Voda pro požární účely je v sídlech zajištěna z požárních hydrantů, vodních nádrží a rybníků.

#### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Všechna sídla obce mají vybudovanou tlakovou kanalizaci s vyústěním do obecní ČOV mezi sídly Újezd a Újezdec. Kapacita ČOV je 1000 EO a je dostačující i pro napojení rozvojových ploch.

Nově navržené lokality zástavby budou napojeny přímo ze stávajících kanalizačních řadů, případně jejich prodloužením nebo novými řady navrženými v uvažovaných ulicích. Podrobné řešení napojení bude dáno v dalším stupni projektové dokumentace.

V části Újezdec – Zelená jsou stávající stavby napojené na stávající ČOV obce Luštěnice. S ohledem na její omezenou (nedostačující) kapacitu, je nutné řešit odkanalizování nové zástavby samostatně a toto řešení bude podmínkou pro umístění stavby.

#### Srážkové vody

Koncepčním cílem je zvyšování podílu vsakovaných dešťových vod a omezování povrchového odtoku. Srážkové vody (včetně vody ze střech objektů) budou přednostně likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti, popř. využívány na závlivku.

Dešťové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou zasakovány ve vhodných plochách, co nejbližší místu jejich spadu, nebo svedeny do nejbližších vhodných recipientů. Rozšíření dešťové kanalizace se nenavrhuje, ale je přípustné.

#### Odpadové hospodářství

Stávající koncepce nakládání s komunálním odpadem se návrhem územního plánu nemění - nadále bude v obci dodržován systém separovaného sběru odpadu pro základní druhy odpadů a odvoz na skládku mimo území obce.

V Rejšvicích a Újezdě je vyčleněna plocha pro sběrné dvory - technická infrastruktura - nakládání s odpady (TO).

#### **d.3) Občanské vybavení**

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, hasičské zbrojnice, kostel, kaple, obchod). Nová plocha pro občanskou vybavenost je navržena ve Smilovicích (mateřská školka) a Újezdci – Zelené. Nová zařízení občanské vybavenosti místního významu mohou být umístěna i v rámci ploch bydlení venkovského (BV) a ploch s funkčním využitím jako smíšené obytné venkovské (SV).

#### Tělovýchova a sport

Stávající plochy pro tělovýchovu a sport jsou stabilizované. Nově je navržena plocha pro volnočasové a sportovní aktivity (OS1) v části Újezdec – Zelená. Výstavba drobných dětských hřišť a sportovišť je umožněna i v rámci ploch bydlení venkovského a ploch s funkčním využitím jako smíšené obytné venkovské a veřejných prostranství.

#### Hřbitov

Územním plánem je respektována plocha stávajícího hřbitova, včetně jeho ochranného pásma.

Nově je navržena plocha pro pohřbívání drobných domácích zvířat (OH1).

#### **d.4 Veřejná prostranství**

Územní plán vymezuje všechna stávající veřejně přístupná prostranství včetně ploch komunikací místního významu, ploch veřejné zeleně a občanského vybavení, které souvisejí s veřejným prostorem. Hlavními centrálními prostory veřejných prostranství jsou dochované návsi. Součástí veřejných prostranství jsou místní komunikace a plochy veřejné zeleně.

Veřejné prostranství je vymezeno i jako součást plochy občanského vybavení – občanská vybavenost (OV) ve Smilovicích.

V zastavitelných plochách větších jak 2 ha musí být zřízena plocha veřejného prostranství o výměře min. 1000 m<sup>2</sup>:

- Z07 Smilovice jihozápad,
- Z14 Újezdec sever.

U nově zřízovaných obslužných komunikací bude vymezen pás zeleně se stromy popř. keřovými porosty.

Nové veřejné prostranství je vymezeno v zastavěném území v Újezdci – Zelená.

Parter veřejných prostranství bude vybaven příslušným mobiliářem. Zeleň na veřejných prostranstvích bude chráněna a doplněna.

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně.**

##### **e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině stanovení podmínek pro jejich využití**

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného stavu, a návrhem se výrazně nemění. Územní plán koordinuje pro celé nezastavěné území obce Smilovice uspořádání a využití krajiny, kdy klade především důraz na ochranu všech přírodních hodnot území.

Součástí řešení krajiny je zvýšení retenční schopnosti krajiny v rámci přípustného využití ploch (zatravnění, protierozní meze).

Územní plán umožňuje zvyšovat podíl zeleně v nezastavěném území zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí.

Ekologická stabilita území se zvýší výsadbou dřevin v plochách biokoridorů a biocenter. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Ke zkvalitnění krajinného rázu je podmínkami přípustného využití ploch umožněna i obnova cest v krajině a výsadba alejí kolem stávajících komunikací a silnic.

Návrh ÚP vymezuje jako plochu změny v krajině K01 - pás ochranné a izolační zeleně (ZO) ve vazbě na zastavěné území sídla Újezdec jako ochranu před negativními vlivy navrženého obchvatu I/38.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy zemědělské (NZ) - území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy lesní (NL) – určené k plnění funkcí lesa;
- plochy smíšené nezastavěného území (NS) – území bez převažujícího způsobu využití;
- plochy přírodní (NP) – území s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků - vybrané plochy systémů ekologické stability;
- plochy vodní a vodohospodářské (W) – zahrnují vodní toky a vodní plochy.

Pro tyto plochy jsou územním plánem stanoveny podmínky jejich využití (kap. f.), které zajistí utváření a ochranu krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

## e.2) Ochrana přírody a krajiny

Ochrana a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování a ochrany přírodě blízkých území, která tvoří páteřní systém ÚSES včetně jejich ochranných pásem, dále registrované významné krajinné prvky – VKP 113 Louky u Smilovic, významné krajinné prvky ze zákona (v řešeném území jsou zastoupeny lesy, vodními toky, rybníky, údolními nivami).

## e.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územně je zajištěna ochrana nadregionálního biokoridoru K 68 a návaznost lokálních prvků ÚSES v rámci širších vztahů. Prvky ÚSES vymezené na území obce Smilovice jsou vyznačeny ve výkresu č. 02 Hlavní výkres.

Nadregionální prvky ÚSES:

- nadregionální biokoridor K68 Řepínský důl - Žehuňská obora funkční

Lokální prvky ÚSES:

biocentra:

- LBC 351 V hliňáku funkční
- LBC 353 Rejšický rybník funkční
- LBC 354 Smilovické louky funkční
- LBC 355 Trnovátka funkční
- LBC 356 Syrovátka funkční

biokoridory:

- LBK 289 Újezdec funkční
- LBK 290 U Maxmiliánského dvora funkční
- LBK 292 Vlka, Újezdec funkční
- LBK 293 Vlka, Bratronice - Struhý funkční
- LBK 294 Na pískách funkční
- LBK 295 Jabkenický potok Na Smilovickém funkční
- LBK 296 Smilovický potok funkční
- LBK 273 Jabkenický potok – západ doplněný funkční
- LBK po potoku Boží voda k IP 37 v k.ú. Chudíř doplněný funkční

Pro funkční využití ploch biocenter je:

přípustné:

- současné využití;
- založení nefunkčních prvků ÚSES (biocenter);
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- revitalizace vodních toků;
- jiné využití, pouze pokud nezhorší ekologickou stabilitu, změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch biocenter.

podmíněně přípustné:

- liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti ÚSES.

nepřípustné:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do biocentra (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch;
- změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací a pastevectví.

Biocentra a biokoridory jsou územním plánem navrženy do ploch přírodních (NP), ploch lesních (NL) a ploch smíšených (NS).

Pro funkční využití ploch biokoridoru je:

přípustné:

- současné využití;
- založení nefunkčních prvků ÚSES (biocenter);
- podpora přirozených porostů;
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhu organismu odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- revitalizace vodních toků.

podmíněně přípustné:

- liniové stavby umísťované do biokoridoru, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti ÚSES.

nepřípustné:

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

#### **e.4) Prostupnost krajiny**

Územním plánem je stabilizována historicky vzniklá síť komunikací místního významu, které umožňují dostupnost všech okolních sídel a zpřístupňují lesní a zemědělské plochy.

Územní plán nevylučuje i doplnění nových cest, případně obnovu zaniklých cest, které je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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 oplocení pastvin ohradníky).

Přípustné je oplocení pozemků s kulturou „zahrada a sady“ ležící v nezastavěném území v přímé návaznosti na zastavěné území.

Jiné oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť komunikací místního významu v krajině.

#### **e.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření**

V území jsou stanoveny hranice aktivní zóny záplavového území a hranice záplavového území Q 100 vodního toku Vlkava. V záplavovém území Q100 nebudou umísťovány žádné stavby pro bydlení.

Pro snížení odtoku dešťových vod bude využita přirozená retenční území. Územní plán navrhuje opatření podporující zvýšení retenční schopnosti území (zatravňování a výsadby doprovodné zeleně, revitalizace vodních toků, obnova mokřadů, příkopy okolo polních cest), které umožňují stanovené podmínky pro využití ploch v nezastavěném území.

Podmínkami v zastavitelných plochách je stanovený podíl nebezpečných ploch určených k likvidaci dešťových vod vsakem na pozemcích vlastníka, novou zástavbou nesmí být měněny odtokové poměry v území.

#### **e.6) Rekreační využití krajiny**

Územní plán nenavrhuje nové plochy pro nepobytovou rekreaci, ale v rámci přípustného využití ploch umožňuje umístění drobných staveb pro pěší turistiku a cykloturistiku.

#### **e.7) Nerostné suroviny**

V řešeném území se nachází chráněné ložiskové území 07530000 Bezno stanovené pro ochranu výhradního ložiska černého uhlí B3 075300 Mělnická pánev, ze kterého vyplývá povinnost při realizaci staveb postupovat podle § 18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

#### **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.

Vymezení některých pojmů

- nerušící výroba je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- nerušící služby jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitu hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- zastavěná plocha pozemku je dána výkladem pojmů podle § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon v platném znění. Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy.
- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí výklad pojmu nadzemní podlaží – NP, podzemní podlaží – PP a podkroví- P dle platné normy ČSN 734301 Obytné budovy.
- prvky drobné architektury a mobiliáře představují doplňkové drobné objekty (altány, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení;
- oplocení – oplocení pozemku ve smyslu Stavebního zákona;
- ohradník pro letní pastvu dobytka, oplocenky pro lesní školky – jednoduché konstrukce, které nevyžadují provedení zemních prací a terénních úprav, tj. bez podezdívky, rozebíratelné,



neomezující průchodnost krajinou.

- drobná krajinná architektura - např. křížky, „Boží muka“, kapličky, pomníčky.
- komunikace místního významu - místní a účelové komunikace, obslužné komunikace, polní a lesní cesty.

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

### Plochy bydlení

#### **BH Bydlení v bytových domech**

##### Hlavní využití:

- bydlení ve stávajících bytových domech.

##### Přípustné využití:

- drobné stavby bezprostředně související s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty apod. vč. jejich integrace do staveb pro bydlení;
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační, užitkovou;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně, dětských hřišť a sportovišť;
- občanská vybavenosti v rámci objektu bytového domu související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území;
- oplocení;
- související technická infrastruktura.

##### Nepřípustné využití:

- nové bytové domy;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

##### Prostorové podmínky využití:

- maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 50% plochy pozemku.

#### **BV Bydlení venkovské**

##### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu.

##### Přípustné využití:

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci;
- stávající řadové domy;
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty apod. vč. jejich integrace do staveb pro bydlení;
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační, užitkovou;
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně, dětských hřišť a sportovišť;
- oplocení;
- související technická infrastruktura.

##### Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury včetně jejich integrace s bydlením;
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby nebo integrované do stavby pro bydlení;

za prokázání splnění podmínky, že:

- řešením ani provozem 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;
- jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům;

- řešením ani provozem nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro přechodné ubytovací služby vyjma služeb pro agroturistiku;
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (zahradní chaty, sruby, stavební buňky a maringotky);
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání v nových plochách zástavby:**

- zástavba izolovanými domy a dvojdomy;
- maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> (výjimečně 600 m<sup>2</sup> u parcel v prolukách a koncových parcelách);
- zastavěná plocha pozemků maximálně 25%;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 50% plochy pozemku.

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby uvnitř zastavěného území:**

- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit výškou a objemem charakteru okolní zástavby - maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- nové stavby rodinných domů v prolukách a na zahradách na pozemcích o min. velikosti 600 m<sup>2</sup>;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 50% plochy pozemku.

Plochy smíšené obytné

**SV Smíšené obytné venkovské**

**Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení;
- bydlení s hospodářským zázemím;
- stavby a zařízení občanského vybavení;
- stavby a zařízení pro maloobchod, stavby pro stravování, a další nerušící služby;
- stavby pro drobnou nerušící výrobu, výrobní služby a chovatelství.

**Přípustné využití:**

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního a přípustného využití;
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci;
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty apod. vč. jejich integrace do staveb pro bydlení;
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační, užitkovou;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně;
- dětská hřiště a plochy sportovišť do 500m<sup>2</sup>;
- stavby hospodářského a technického zázemí domu;
- sklady související s hlavním nebo přípustným využitím;
- oplocení;
- pozemní komunikace, odstavné, manipulační a parkovací plochy;
- související technická infrastruktura.

**Podmíněně přípustné využití:**

- stavby a zařízení (i samostatné) pro drobnou řemeslnou výrobu a pro výrobní služby;
- stavby a zařízení pro pěstitelství a chovatelství;

za prokázání splnění podmínky, že:

- uvedenými činnostmi, řešením a provozem se nenaruší užívání staveb a zařízení v okolí a nedojde ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně a oslunění;
- jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům;
- řešením ani provozem nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

**Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci;
- stavby pro přechodné ubytovací služby vyjma služeb pro agroturistiku;
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (zahradní chaty, sruby, stavební buňky a maringotky);
- nové stavby řadových rodinných domů;
- řadové a hromadné garáže;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání v nových plochách zástavby:**

- zástavba izolovanými domy a dvojdomy;
- maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> (výjimečně 600 m<sup>2</sup> u parcel v prolukách a koncových parcelách);
- zastavěná plocha pozemků maximálně 25%;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 50% plochy pozemku.

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby uvnitř zastavěného území:**

- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit výškou a objemem charakteru okolní zástavby - maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví;
- nové stavby rodinných domů v prolukách a na zahradách na pozemcích o min. velikosti 600 m<sup>2</sup>;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 50% plochy pozemku.

Plochy občanského vybavení

**OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura**

**Hlavní využití:**

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost sloužící pro veřejnou správu, veřejné aktivity, poskytování sociálních, zdravotnických a obecních služeb (hasičská zbrojnice, obecní dvůr), ochranu obyvatelstva, kulturu, církevní činnost a služby neziskových a příspěvkových organizací.

**Přípustné využití:**

- další občanská vybavenost sloužící potřebám převážně místních obyvatel a související tělovýchovná a sportovní zařízení;
- byty v rámci objektů staveb občanské vybavenosti;
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní;
- obchodní zařízení;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně;
- dětská hřiště;
- odstavné a manipulační plochy;
- související technická infrastruktura;
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území;
- maximální výška objektů 2 NP + podkroví.

## **OS Občanské vybavení - tělovýchova a sport**

### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport.

### **Přípustné využití:**

- sportoviště a hřiště;
- koupaliště;
- prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti, včetně staveb jejich doplňkových funkcí;
- relaxační zařízení;
- letní kino;
- stavby a zařízení bezprostředně související se sportem či rekreací (například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše;
- související stavby a zařízení pro stravování;
- byt správce;
- sklad v přímé vazbě na hlavní funkci;
- místní komunikace pro obsluhu vymezené plochy;
- pěší a cyklistické cesty;
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky;
- související technická infrastruktura;
- oplocení;
- zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- struktura a výška zástavby není stanovena, budou posuzovány individuálně, stavby svou hmotou a výškou nesmí narušovat charakter sídla;
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků zeleň.

## **OS1 Občanské vybavení - volnočasové a sportovní aktivity**

### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro sportovní a volnočasové aktivity.

### **Přípustné využití:**

- stavby pro chov koní a drobného domácího zvířectva související s volnočasovými aktivitami a stavby s tím související, které negativně neovlivňují nad přípustnou mez bydlení nebo užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci;
- zařízení pro výcvik psů;
- sportoviště a hřiště;
- pískoviště, prolézačky a obdobná zařízení pro děti, včetně staveb jejich doplňkových funkcí;
- stavby a zařízení bezprostředně související se sportem či rekreací (například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše;
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytovací zařízení;
- sklad v přímé vazbě na hlavní funkci;
- byt správce;
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb;
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky;
- přístupové a místní komunikace;
- technická vybavenost s výjimkou hospodaření s odpady;
- oplocení;
- veřejné prostranství;
- zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- výroba včetně skladů;

- zemědělská výroba;
- stavby pro přechodné ubytovací služby vyjma ubytovacích služeb ve vazbě na sportovní a volnočasové aktivity;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Prostorové uspořádání území:**

- maximální výška objektů 2NP + podkroví;
- koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně;
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

## **OH Občanské vybavení - hřbitov**

**Hlavní využití:**

- pohřebiště určené pro pietní ukládání ostatků zemřelých.

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení související s pohřebnictvím (např. kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce);
- stavby související s údržbou hřbitova;
- stavby občanského vybavení slučitelné s účelem pohřebnictví;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- cesty;
- zeleň.

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

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

## **OH1 Občanské vybavení - hřbitov pro drobná domácí zvířata**

**Hlavní využití:**

- pohřbívání drobných domácích zvířat.

**Přípustné využití**

- umístění prvků pietní architektury (pomníků, hrobek, urnových schránek atd.), plastik a mobiliáře pietního místa; související dopravní infrastruktura
- zahradnická úprava a údržba parkové úpravy zeleně.

**Nepřípustné využití:**

- oplocení pozemku vyjma osázení živým plotem;
- stavby přesahující svou výškou 80 cm nad terémem;
- trasování liniových technických sítí a umístování zařízení technické vybavenosti území.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

### Plochy dopravní infrastruktury

## **DS Dopravní infrastruktura – silniční**

**Hlavní využití:**

- silnice včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.).

**Přípustné využití:**

- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy);
- odstavné a parkovací plochy;
- nezbytná technická vybavenost;
- zařízení pro odtok dešťové vody;
- chodníky;
- cyklostezky;
- veřejné osvětlení;
- stavby a opatření pro odvedení srážkových vod;

- liniové stavby inženýrských sítí;
- protihluková opatření;
- doprovodná a izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- mimo zastavěné území budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso silnice, s výjimkou nezbytných křížení.

## **DZ Dopravní infrastruktura – železnice**

**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení železniční dopravy (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty kolejiště, stanice, zastávky, nástupiště).

**Přípustné využití:**

- stavby dopravní a technické vybavenosti;
- odstavné a parkovací plochy pro autobusy a nákladní automobily;
- stavby dopravního železničního vybavení;
- stavby údržby železničních a pozemních komunikací;
- garáže, řadové garáže;
- chodníky;
- cyklostezky;
- stavby a opatření pro odvedení srážkových vod;
- liniové stavby inženýrských sítí;
- doprovodná a izolační zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **DX Dopravní infrastruktura – komunikace místního významu**

**Hlavní využití:**

- místní komunikace, účelové komunikace a zpevněné plochy v zastavěném území sídel nemající charakter veřejných prostranství, podružné cesty a plochy mimo zastavěné území (polní a lesní cesty).

**Přípustné využití:**

- odstavné a parkovací plochy;
- veřejné osvětlení;
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň;
- technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- podél komunikací v krajině v přímé návaznosti na zemědělské plochy vysázení minimálně jednostranných pásů doprovodné (stromořadí).

## Plochy technické infrastruktury

### **TI Technická infrastruktura – inženýrské sítě**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury (čistírny odpadních vod, úpravný vody, vodojemy, regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, telekomunikační zařízení).

#### **Přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura;
- zpevněné plochy;
- doprovodná a izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

### **TO Technická infrastruktura - nakládání s odpady**

#### **Hlavní využití:**

- sběrný dvůr.

#### **Přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura;
- stavby, zařízení a jiná opatření nezbytná pro provoz sběrného dvora;
- zpevněné plochy;
- doprovodná a izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## Plochy výroby a skladování

### **VD výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba**

#### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby.

#### **Přípustné využití**

- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby;
- související administrativní a stravovací zařízení;
- služební a pohotovostní byty;
- odstavné a manipulační plochy;
- související dopravní infrastruktura;
- související technická infrastruktura;
- plochy zeleně (ochranná a izolační zeleň).

#### **Nepřípustné využití:**

- živočišná výroba;
- výroba průmyslového charakteru;
- samostatné skladovací areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravu;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;

- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví, nebo maximální výška zástavby 10 metrů;
- dostavby a přestavby a technologická zařízení uvnitř zastavěného území musí svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby;
- zastavění pozemků maximálně 40% plochy pozemku v rámci jednoho areálu;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 30% ploch pozemku v rámci jednoho areálu;
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku;
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám obytným a směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků pás ochranné a izolační zeleně z místně původních druhů dřevin.

## **VL Výroba a skladování - lehká výroba a skladování**

**Hlavní využití:**

- stavby pro výrobu a skladování

**Přípustné využití:**

- drobná výroba, výrobní a nevýrobní služby;
- skladování;
- související administrativní a stravovací zařízení;
- služební a pohotovostní byty;
- odstavné a manipulační plochy;
- garáže;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- plochy zeleně (ochranná a izolační zeleň).
- Fotovoltaické elektrárny na střeších i na pozemku mimo střechy

**Nepřípustné využití:**

- živočišná výroba;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Prostorové uspořádání území:**

- maximální počet nadzemních podlaží 2NP + podkroví, nebo maximální výška zástavby 12,5 metru.
- zastavění pozemků maximálně 40% plochy pozemku v rámci jednoho areálu; Do maximální plochy zastavění pozemků se nezapočítávají zpevněné plochy.
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 30% ploch pozemku v rámci jednoho areálu;
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku;
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám obytným a směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků pás ochranné a izolační zeleně z místně původních druhů dřevin.

## **VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba**

**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, lesnickou, rybářskou a přidružené drobné výroby.

**Přípustné využití:**

- výrobní a nevýrobní služby;
- drobná výroba;
- skladování související s hlavním a přípustným využitím;
- související administrativa a stravovací zařízení;
- služební a pohotovostní byty;



- související technická a dopravní infrastruktura;
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň.

**Nepřípustné využití:**

- samostatné skladové areály, výrobní areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu;
- bioplynová stanice;
- zemědělská živočišná výroba, jejíž negativní účinky by ovlivnily nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snížily kvalitu prostředí;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmíněně přípustné využití areálu ve Smilovicích:**

- do doby zbudování nové příjezdové komunikace z komunikace p.č.p. 671 přes pozemek p.č.p. 281 oba v k.ú. Smilovice, může být v areálu umístěna pouze výrobní činnost, která nevyžaduje nadměrné zvýšení dopravní obsluhy.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška zástavby nepřekročí stávající výšku zástavby (s výjimkou skladovacích sil a technologických zařízení);
- zastavění pozemků maximálně 40% plochy pozemku v rámci jednoho areálu;
- nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod minimálně 30% ploch pozemku v rámci jednoho areálu;
- parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku;
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám obytným a směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků pás ochranné a izolační zeleně z místně původních druhů dřevin.

**VZ1 Výroba a skladování - intenzivní zemědělská rostlinná výroba**

**Hlavní využití:**

- intenzivní zemědělská rostlinná výroba - zahradnictví, skleníky, fóliovníky.

**Přípustné využití**

- specifické skladové provozy (skladování produktů, hnojiv, zemědělské techniky);
- služby a stavby související s hlavním a přípustným využitím;
- odstavné a manipulační plochy, parkoviště, sloužící potřebám daným hlavním a přípustným využitím; dopravní infrastruktura
- stavby a zařízení technické vybavenosti;
- oplocení.

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro bydlení;
- stavby pro rekreaci;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby, soubory staveb a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby musí respektovat měřítko a kontext okolní zástavby;
- zpevněné a zastavěné plochy budou tvořit maximálně 20% z plochy pozemku (do zastavěné plochy se nepočítají plochy skleníků a foliovníků);
- maximální výška staveb vyjma skleníků a foliovníků 7m.

**VX Výroba a skladování - bažantnice**

**Hlavní využití:**

- chov bažantů.

**Přípustné využití:**

- stavby a skladování související s hlavním využitím;

- související odstavné a manipulační plochy;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- oplocení;
- plochy zeleně (ochranná a izolační zeleň).

**Nepřípustné využití:**

- drobná výroba a služby;
- výroba průmyslového charakteru;
- samostatné skladovací areály;
- stavby pro bydlení;
- stavby pro rekreaci;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a stavby nesplňující podmínky prostorového uspořádání;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální počet nadzemních podlaží 1NP + podkroví, nebo maximální výška zástavby 7 metrů;
- parkování vozidel (osobních, nákladních) a techniky musí být zajištěno na vlastním pozemku.

Plochy veřejných prostranství

**PV Veřejná prostranství**

**Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství - návsi, komunikace, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

**Přípustné využití:**

- místní, obslužné a účelové komunikace;
- pěší cesty;
- cyklostezky;
- parkovací stání;
- zastávky autobusu;
- odvodnění vozovky a území;
- liniové stavby technické infrastruktury;
- prvky drobné architektury (přístřešky autobusových zastávek, sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, kapličky apod.);
- telefonní budky, prodejní stánky;
- informační systémy;
- drobná dětská hřiště;
- vodní plochy;
- zeleň;
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**ZV Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň**

**Hlavní využití:**

- veřejná zeleň

**Přípustné využití:**

- místní, obslužné a účelové komunikace;
- cyklostezky;
- odvodnění vozovky a území;
- liniové stavby technické infrastruktury;

- prvky drobné architektury (přístřešky autobusových zastávek, sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, kapličky apod.),
- informační systémy;
- drobná dětská hřiště;
- vodní plochy;
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

Plochy zeleně

**ZS Zeleň soukromá a vyhrazená**

**Hlavní využití:**

- plochy soukromé zeleně, zejména zahrady a sady v zastavěném i nezastavěném území, nezahrnuté do jiných druhů ploch.

**Přípustné využití:**

- pěstitelské a chovatelské činnosti pro vlastní potřebu;
- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící k řádnému využívání pozemků;
- oplocení;
- technická infrastruktura v nezbytném rozsahu;
- opěrné zdi a terénní úpravy.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím;
- stavby, činnosti a jiné využití pozemků negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snižujících kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nepodsklepené stavby o výškové hladině maximálně 1 NP.

**ZO Zeleň ochranná a izolační**

**Hlavní využití:**

- plochy ochranné a izolační zeleně.

**Přípustné využití:**

- technická a dopravní infrastruktura;
- oplocení;
- technická zařízení k likvidaci dešťových vod;
- hluková opatření;
- opěrné zdi a terénní úpravy.

**Nepřípustné využití:**

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

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;
- úpravy toku - protipovodňová opatření;
- požární nádrž;

- vodní díla;
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení.

**Nepřípustné využití:**

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

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- zachování volného nezastavitelného pásu podél vodních toků a melioračních struh v šířce 6 m od břehové hrany.

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;
- prvky ÚSES,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní díla a toky;
- liniové a plošné stavby dopravní a technické vybavenosti;
- cesty pro pěší, cyklistické stezky, hipostezky;
- drobná krajinná architektura;
- stavby pro turistiku (altány, odpočinková a informační místa);
- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím (např. polní cesty, závlahy, odvodnění);
- oplocení pastevních areálů a výběhů, pokud nenaruší prostupnost krajiny;
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků;
- změny kultur zemědělské půdy (např. na trvalé travní porosty, pozemky určené k plnění funkcí lesa);
- vodní plochy.

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím.

**NL Plochy lesní**

**Hlavní využití:**

- hospodaření v lese a jeho ochrana.

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení nezbytná pro obhospodařování lesa;
- dopravní a technická infrastruktura zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí;
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření;
- vodní plochy a revitalizace vodních toků;
- prvky ÚSES;
- cesty pro pěší a cyklistické stezky, hipostezky;
- drobná krajinná architektura;
- liniové a plošné stavby dopravní a technické vybavenosti;
- stavby pro turistiku (altány, odpočinková a informační místa).

**Nepřípustné využití:**

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

## **NP Plochy přírodní**

### **Hlavní využití:**

- plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující prvky ÚSES a přírodně cenné pozemky.

### **Přípustné využití:**

- vodní plochy a vodní toky;
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;
- cesty pro pěší;
- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je ponechat přirozenému vývoji.

### **podmíněně přípustné:**

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky;
- ohradníky pro letní pastvu dobytka, oplocenky k zajištění nových výsadeb v rámci revitalizačních akcí (např. obnova a zřizování zeleně remízků, biokoridorů a biocenter);

za prokázání splnění podmínky, že:

- nebude narušena ekologická funkce plochy;
- nejsou v rozporu s ekologickou funkcí plochy;
- je zachována průchodnost krajinou.

### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny;
- další stavby, včetně staveb pro zemědělství, lesnictví s výjimkou seníků;
- oplocování s výjimkou oplocování pastevních areálů a účelového oplocení lesních školek;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

### **f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Stanovené podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch by měly napomoci k začlenění nové zástavby do zástavby stávajících sídel a do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Podmínky prostorového uspořádání pro zajištění ochrany krajinného rázu:

- citlivé začlenění nové výstavby do okolní zástavby i do krajiny;
- ochrana stavebních dominant a přírodních dominant;
- zachování měřítko a charakteru zástavby;
- dodržení maximální výškové hladiny zástavby;
- dodržení procenta zastavění pozemku;
- výsadba pásu zeleně směrem do volné krajiny pro zajištění lepšího zapojení nové zástavby do krajiny;
- u výrobních areálů výsadba zeleně i směrem k obytné a smíšené obytné zástavbě,
- obnova výsadby liniové zeleně podél silnic a komunikací místního významu;

### **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**

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

Územním plánem Smilovice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, vyznačeny jsou v grafické části dokumentace ve výkrese 03 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace:

#### Dopravní infrastruktura:

- VD01** silnice I/38 „obchvat Luštěnic“ včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb;
- VD02** nový úsek silnice III. třídy včetně všech souvisejících staveb;
- VD03** přeložky a zdvoukolejnění tratě č. 071 Nymburk-Mladá Boleslav včetně všech souvisejících staveb;
- VD04** rozšíření místní komunikace – Rejšice;
- VD05** rozšíření místní komunikace podél zastavitelné plochy Z03 a Z04 Rejšice jih;
- VD06** chodník podél silnice III/2758 Smilovice – Újezd;

**VD07** místní komunikace Újezdec – Zelená.

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

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

**VU01** nadregionální biokoridor K68 Řepínský důl - Žehuňská obora,

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Územní plán Smilovice nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo v souladu s § 101 stavebního zákona.

**i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

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

Územní plán Smilovice nevymezuje plochy územních rezerv.

**k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno dohodou o parcelaci**

Územní plán Smilovice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování dohoda o parcelaci.

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

Územní plán Smilovice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií.

**m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Územní plán Smilovice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití regulačním plánem.

**n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán Smilovice nestanovuje pořadí změn v území.

**o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Územní plán Smilovice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií.

**p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část návrhu územního plánu Smilovice obsahuje 26 číslovaných stran (str. 5 – 30)

Grafická část návrhu územního plánu Smilovice obsahuje 3 výkresy:

|    |   |          |
|----|---|----------|
| 01 | Výkres základního členění území                       | 1: 5 000 |
| 02 | Hlavní výkres   | 1: 5 000 |
| 03 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5 000 |

**Poučení:**

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek.

Martina Knesplová  
Místostarostka obce

Jaroslav Zaplatílek  
Starosta obce

Opatření obecné povahy (Změna č. 1 územního plánu Smilovice) nabylo účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou byla doručena Změna č.1 územního plánu Smilovice a úplné znění územního plánu Smilovice, tj. dne :

.....

Vyvěšeno: . 2023

Sejmuto: . 2023