

změna č.1 územního plánu

---

# ZELENEČ

text s vyznačením změn

*návrh pro společné jednání a veřejné projednání 03/2026*

**Vysvětlení použitých úprav:**

- Modrou barvou textu je vyznačen text, který je změnou č. 1 nově doplňován
- ~~Červenou barvou textu s přeškrtnutím~~ je vyznačen text, který je změnou č. 1 vypouštěn

## VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU ZELENEČ

<b>1</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....</b>	<b>5</b>
2.1	základní koncepce (teze) rozvoje území obce Zeleneč.....	5
2.1.1	zdůraznění významu a funkce veřejných prostranství a sídelní zeleně .....	5
2.1.2	různorodost aktivit .....	5
2.1.3	provázání sídel s krajinou a podpora rekreačního využívání krajiny .....	5
2.1.4	nastavení polycentrické urbanistické struktury.....	6
2.2	základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce Zeleneč.....	6
2.2.1	přírodní hodnoty.....	6
2.2.2	kulturní hodnoty.....	6
2.2.3	civilizační hodnoty .....	7
<b>3</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....</b>	<b>7</b>
3.1	koncepce plošného uspořádání.....	7
3.2	koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.....	9
3.2.1	historická a původní zástavba.....	11
3.2.2	nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů .....	13
3.2.3	nová zástavba solitérních rodinných domů .....	17
3.2.4	historická a původní zástavba.....	20
3.2.5	nová zástavba bytových domů .....	21
3.2.6	nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů .....	24
3.2.7	nová zástavba solitérních rodinných domů a dvojdomů.....	25
3.2.8	nová zástavba bydlení v městských vilách .....	28
3.2.9	areálová zástavba .....	32
3.2.10	krajinné území .....	35
3.3	vymezení zastavitelných ploch.....	38
3.4	vymezení ploch přestavby .....	39
3.5	koncepce systému sídelní zeleně .....	39
3.5.1	parkové a travnaté plochy.....	41
3.5.2	solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů .....	41
3.5.3	vodní prvky.....	41
3.5.4	doprovodná a izolační zeleň .....	41
3.5.5	zeleň veřejně nepřístupná (plochy zahrad).....	42
<b>4</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....</b>	<b>42</b>
4.1	koncepce veřejných prostranství .....	42
4.2	koncepce dopravní infrastruktury .....	44
4.2.1	silniční a drážní doprava .....	44
4.2.2	doprava v klidu .....	45
4.2.3	cyklistická doprava .....	45
4.2.4	pěší doprava .....	46
4.3	koncepce technické infrastruktury .....	46
4.3.1	koncepce zásobování vodou.....	46
4.3.2	koncepce odkanalizování .....	47
4.3.3	zásobování elektrickou energií.....	47
4.3.4	koncepce zásobování plynem .....	48

4.3.5	koncepce zásobování teplem.....	49
4.3.6	koncepce řešení spojů, telekomunikací .....	49
4.3.7	nakládání s odpady .....	49
4.3.8	ropovody a produktovody .....	49
4.4	koncepce občanského vybavení.....	50
4.4.1	plochy občanského vybavení – veřejné .....	50
4.4.2	plochy občanského vybavení – sport .....	51
<b>5</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN .....</b>	<b>51</b>
5.1	plochy s rozdílným způsobem využití .....	51
5.2	územní systém ekologické stability (ÚSES).....	52
5.3	prostupnost krajiny .....	53
5.4	protierozní opatření .....	54
5.5	opatření proti povodním .....	54
5.6	koncepce rekreačního využívání krajiny .....	54
5.7	dobývání nerostů .....	54
<b>6</b>	<b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....</b>	<b>55</b>
<b>7</b>	<b>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 .....</b>	<b>84</b>
<b>8</b>	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....</b>	<b>86</b>
<b>9</b>	<b>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>86</b>
<b>10</b>	<b>STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....</b>	<b>87</b>
<b>11</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ .....</b>	<b>90</b>
<b>12</b>	<b>VYMEZENÍ POJMŮ .....</b>	<b>90</b>
<b>13</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</b> Chyba! Záložka není definována.	

# 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území pro společné jednání bylo vymezeno k datu 13. 9. 2021, pro veřejné projednání bylo aktualizováno k datu 30.8.2022. Pro opakované veřejné projednání bylo vymezeno k datu 7.2.2024 pro katastrální území Mstětice, pro katastrální území Zeleneč bylo vymezeno k datu 9.2.2024. Zastavěné území je vyznačeno v grafické části územního plánu.

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

Základní koncepce rozvoje území obce Zeleneč definuje základní principy rozvoje s ohledem na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

### 2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE (TEZE) ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE ZELENEČ

Základní teze rozvoje území obce Zeleneč jsou:

- [2.1.1] zdůraznění významu a funkce veřejných prostranství a sídelní zeleně
- [2.1.2] různorodost aktivit
- [2.1.3] provázanost sídla s krajinou a podpora rekreačního využívání krajiny
- [2.1.4] nastavení polycentrické urbanistické struktury

#### 2.1.1 ZDŮRAZNĚNÍ VÝZNAMU A FUNKCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDELNÍ ZELENĚ

- Mezi základní koncepce rozvoje obce Zeleneč je zařazeno zdůraznění významu a funkce veřejných prostranství a sídelní zeleně, které tvoří zelenou kostru obce a přispívají tak svým významem k obrazu obce Zeleneč.
- S ohledem na tuto základní tezi byla definována významná místa veřejných prostranství a sídelní zeleně dle jejího funkčního určení v obci. Pro tyto byla stanovena pravidla pro jejich ochranu a další rozvoj. Sídelní zeleně i veřejná prostranství jsou podrobněji popsány v následujících kapitolách (zejména v kapitolách 3.5 a 4.1).

#### 2.1.2 RŮZNORODOST AKTIVIT

- Základní koncepce rozvoje obce Zeleneč je opřena též o umožnění polyfunkčního rozvoje území, kdy v plochách se smíšeným využitím a také bydlení je možno pro budoucí rozvoj využít širokou škálu činností (využití) umožňujících různorodost, oživení a zpestření struktury sídla. To vše však s ohledem na respektování struktury a charakteru zástavby definované vždy pro jednotlivé plochy a lokality v rámci urbanistické koncepce rozvoje.
- S ohledem na tuto základní tezi byly stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola 6).

#### 2.1.3 PROVÁZÁNÍ SÍDEL S KRAJINOU A PODPORA REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

- Významným rysem obce Zeleneč je její provázanost s okolní krajinou, na jejímž zachování je postaveno též členění ploch s rozdílným způsobem využití v zastavitelných plochách v sídlech. Základní koncepcí rozvoje obce Zeleneč v tomto směru je jednak zachování pěších propojení ze sídla do krajiny a dále nastavení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byla zajištěna možnost doplnit prostupnost krajiny realizací cest v krajině (pro pěší či cyklisty) a

jejich navázání na významné body v krajině a využití rekreačního potenciálu krajiny (viz zejména kapitoly 5.3 a 5.6).

#### 2.1.4 NASTAVENÍ POLYCENTRICKÉ URBANISTICKÉ STRUKTURY

- Mezi základní koncepce rozvoje obce Zeleneč je respektování polycentrické urbanistické struktury tvořené částmi Zeleneč a Mstětice. Nastavená koncepce, resp. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a nastavená etapizace výstavby zaručuje vznik dostatečné veřejné občanské vybavenosti v každém sídle.
- S ohledem na tuto základní tezi rozvoje byly stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola 6) a nastaveny podmínky etapizace výstavby (viz kapitola 10).

## 2.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE ZELENEČ

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot rozděluje hodnoty v území do následujících kategorií a pro každou z nich stanovuje konkrétní pravidla její ochrany a rozvoje:

- [2.2.1] přírodní hodnoty
- [2.2.2] kulturní hodnoty
- [2.1.3] civilizační hodnoty

### 2.2.1 PŘÍRODNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících, níže uvedených hodnot, a taktéž zajištění jejich vhodného doplnění. Dále ochrana těchto hodnot spočívá v nepřipuštění takových činností, které by je narušily nebo negativně ovlivnily.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované přírodní hodnoty:

- památný strom Mstětický klen
- krajinné prvky jako jsou meze s porosty, remízky, stromořadí podél cest a aleje apod.

### 2.2.2 KULTURNÍ HODNOTY

Za kulturní hodnoty jsou považovány zejména hodnoty architektonické a urbanistické.

Koncepce ochrany architektonických hodnot spočívá v nepřipuštění takové výstavby nebo činností, které by mohly nepříznivě ovlivnit vzhled, okolní prostředí nebo estetické působení hodnoty v prostoru sídla, případně narušit funkci architektonické dominanty v obci.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované architektonické hodnoty:

- nemovitá kulturní památka „kamenný kříž“ (rejst. č. ÚSKP 30140/2-4160),
- nemovitá kulturní památka „výklenková kaple se sochou sv. Jana Nepomuckého“ (rejst. č. ÚSKP 26844/2-4158),
- hodnotný objekt č.p. 40 Zeleneč,
- hodnotný objekt čp. 1 a 18 Mstětice.

Koncepce ochrany urbanistických hodnot spočívá v uchování hodnotné struktury prostorového založení zástavby nebo veřejného prostranství.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované urbanistické hodnoty:

- historický centrální prostor rybníka v obci Zeleneč.

### 2.2.3 CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany civilizačních hodnot spočívá v zachování stávajících, níže uvedených hodnot a umožnění jejich dalšího rozvoje, případně umožnění vzniku nových.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované civilizační hodnoty:

- veřejná infrastruktura (občanské vybavení, veřejná prostranství, pěší a cyklistické stezky nebo trasy),
- místa rekreačního pobytu v krajině.

## 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH **PŘESTAVBY** **TRANSFORMACE** A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní urbanistickou koncepci a kompozici tvoří:

- [3.1] koncepce plošného uspořádání
- [3.2] koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice
- [3.3] vymezení zastavitelných ploch
- [3.4] vymezení ploch **přestavby transformace**
- [3.5] koncepce systému sídelní zeleně

### 3.1 KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Koncepce plošného uspořádání je založena na vymezení a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a určení jejich funkčního využití. Tyto plochy jsou podřazeny do pěti základních kategorií, jejichž smyslem je přehledně zdůraznit základní náplň (převažující činnost) ploch s rozdílným způsobem využití v nich obsažených.

#### **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ OBYTNÉ FUNKCE V ÚZEMÍ**

- Pro zajištění rozvoje obytné funkce jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské, plochy bydlení individuální, plochy bydlení hromadné a plochy smíšené obytné centrální.
- Plochy smíšené obytné venkovské a plochy bydlení hromadné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek polyfunkčního využití sídla, podpory možnosti variabilnějšího způsobu využití území, tedy realizace bydlení a občanského vybavení apod. V případě ploch smíšených obytných venkovských bydlení v nízkopodlažní zástavbě, v případě ploch bydlení hromadného ve vícepodlažní zástavbě převážně bytových domů. Plochy bydlení individuální jsou vymezeny za účelem zajištění realizace bydlení, doplňující občanské vybavenosti, služeb, nerušící výroby apod. Plochy smíšené obytné centrální jsou navrženy za účelem vzniku centrálních prostor v sídle Zeleneč s možností kombinace bydlení a občanského vybavení.
- Umísťování staveb a zařízení v plochách pro zajištění obytné funkce v území musí vést k zachování nebo ke zvyšování kvalitativní úrovně bydlení včetně související vybavenosti a kvality obytného prostředí.

## **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ PRODUKČNÍ FUNKCE V ÚZEMÍ**

- Pro zajištění a rozvoj produkční funkce jsou vymezeny plochy ~~výroby a skladování~~—~~skladové areály,~~ ~~plochy výroby a skladování~~—~~skladování a logistika~~, výroba zemědělská a lesnická a plochy smíšené výrobní všeobecné. Pro realizaci fotovoltaické elektrárny je vymezena plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů.
- Plochy ~~skladových areálů~~ ~~skladování a logistika~~ jsou vymezeny za účelem možnosti umístování skladových areálů bez výrobních činností, zahrnují převážně stavby soustředěných skladových zařízení – areálů s vysokým obratem přepravy materiálů a zboží. Plochy výroby zemědělské a lesnické jsou vymezeny převážně pro stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví apod. Plochy smíšené výrobní všeobecné jsou určeny k umístování staveb a zařízení lehké nebo drobné výroby a zařízení pro velkoobchod, případně i zařízení pro maloobchod a služby výrobní i nevýrobní.
- Pro možnost využití výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů je navržena plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů.

## **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční, plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní, plochy veřejných prostranství všeobecné a plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná.
- Co se týká ploch dopravní infrastruktury – doprava jiná, tyto jsou vymečovány za účelem zajištění vedení cyklostezek, pěších stezek, in-line stezek apod.
- Nad rámec vymezených ploch dopravní infrastruktury je realizace dopravních staveb umožněna i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které takovéto využití připouštějí.

### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

- Pro zajištění a rozvoj veřejného občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení veřejného. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umísťovat i v plochách smíšených obytných venkovských, smíšených obytných centrálních nebo jiných, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch.
- Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení sportovního charakteru územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – sport a plochy občanského vybavení jiné. Plochy občanského vybavení – sport jsou vymezeny za účelem možnosti umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní areály, hřiště, haly, tělocvičny, bazény apod. Tyto plochy mohou zahrnovat i doplňková zařízení s přímou vazbou na hlavní náplň území. Plochy občanského vybavení jiné jsou vymezeny za účelem realizace staveb a zařízení spojených s provozem golfového hřiště.
- Pro zajištění a rozvoj občanského vybavení za účelem možnosti realizace pohřbívání územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – hřbitovy.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- Pro zajištění a rozvoj technické infrastruktury jsou vymezeny plochy technické infrastruktury, a to v členění na energetiku, vodní hospodářství, spoje, elektronické komunikace a jiné.
- Realizace technické infrastruktury je umožněna v plochách s rozdílným způsobem využití, přednostně v plochách veřejného prostranství a v plochách dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy

nutné prověřit umístování sítí technické infrastruktury v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

#### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství jsou vymezovány plochy veřejných prostranství, a to plochy veřejných prostranství všeobecných a plochy zeleně sídelní ostatní.
- Jejich účelem je vytvářet prostor přístupný každému bez omezení, tedy prostor sloužící obecnému užívání a umožňující zejména setkávání, komunikaci a pohyb obyvatel. Plochy veřejných prostranství všeobecných jsou vymezovány tam, kde se předpokládá převaha zpevněných ploch (např. náměstí, ulice). Plochy zeleně sídelní ostatní jsou vymezovány tam, kde se předpokládá převaha nezpevněných ploch (např. parky, travnaté plochy) za účelem zajištění podmínek plnění funkcí kompoziční a odpočinkovou.

#### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ KRAJINNÉ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodní toky, plochy lesní všeobecné a plochy zemědělské všeobecné. Dále plochy ochranné a izolační zeleně, plochy zeleně všeobecné, plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy a plochy zeleně ~~—zahrady a sady~~ **zahradní a sadové**.
- Tyto plochy slouží zejména k zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinnotvorné funkce a ekologické stability a dále k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví) a v neposlední řadě aktivit rekreačních.

### 3.2 KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Koncepce prostorového uspořádání je založena na rozdělení správního území obce Zeleneč na lokality, pro které je definován charakter a struktura zástavby, výšková regulace zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Zástavbu obce Zeleneč lze rozdělit na sídla Zeleneč a Mstětice, kdy území každého sídla lze dále rozdělit dle doby a podmínek vzniku a požadovaného charakteru a struktury budoucí výstavby.

Územní plán Zeleneč stanovuje tyto lokality:

#### **Sídlo Zeleneč**

- 1 Historická a původní zástavba
- 2 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
- 3 Nová zástavba soliterních rodinných domů

#### **Sídlo Mstětice**

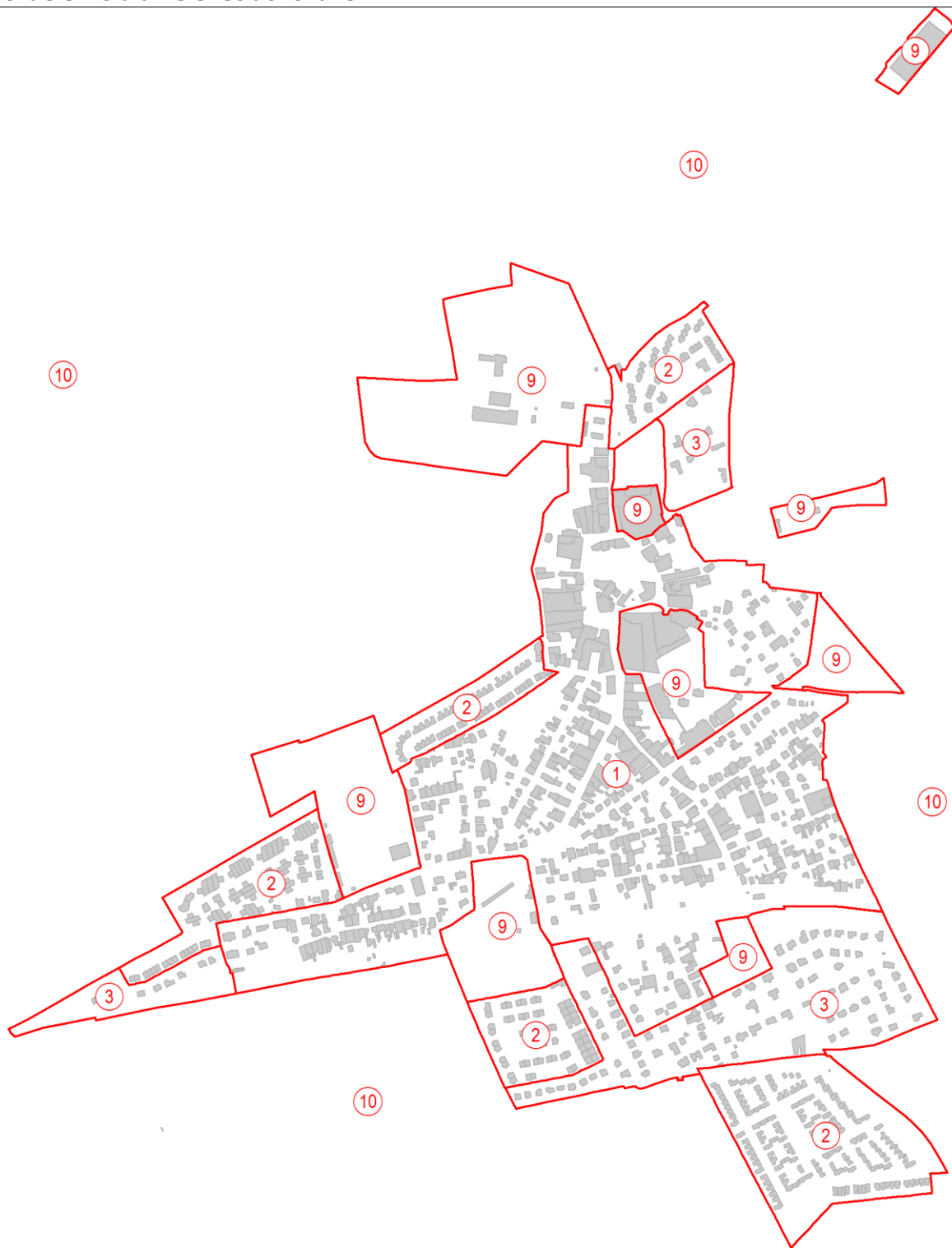
- 4 Historická a původní zástavba
- 5 Nová zástavba bytových domů
- 6 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
- 7 Nová zástavba soliterních rodinných domů a dvojdomů
- 8 Nová zástavba bydlení v městských vilách

#### **Ostatní území**

- 9 Areálová zástavba

**Rozdělení sídla Zeleneč do lokalit:**

---



### 3.2.1 HISTORICKÁ A PŮVODNÍ ZÁSTAVBA

1

Historická zástavba zemědělských usedlostí okolo návsi s vodní plochou, dnes přestavěných, se změněným charakterem a nepůvodní strukturou zástavby. Směrem jižním následuje zástavba tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů, která se postupně rozvolňuje do solitérních rodinných domů ve větších zahradách, méně se zde nacházejí i dvojdomy. Převládají nízkopodlažní stavby rodinných domů o jednom až dvou nadzemních podlažích velmi různorodého charakteru bez jednotících prvků.



#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY A V PLOŠE PŘESTAVBY TRANSFORMACE P-3 T.3

##### základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména prostor historické návsi s vodní plochou v severní části sídla.
- Zvýšit význam ulic jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

##### základní podmínky prostorového uspořádání:

##### struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry.
- Stavby musejí být umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umístování staveb v nárožních

pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

#### charakter zástavby:

- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech</li> <li>• max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech</li> </ul>
minimální podíl zeleně [%]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40 %</li> <li>• v případě umístění stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven</li> </ul>
minimální velikost stavebních pozemků [m <sup>2</sup> ]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nelze oddělit stavební pozemek menší než 400 m<sup>2</sup> na jednu bytovou jednotku</li> </ul>

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMÍSTOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

plocha přestavby transformace:

**P-3 T.3**

podrobnější členění zastavitelné plochy:

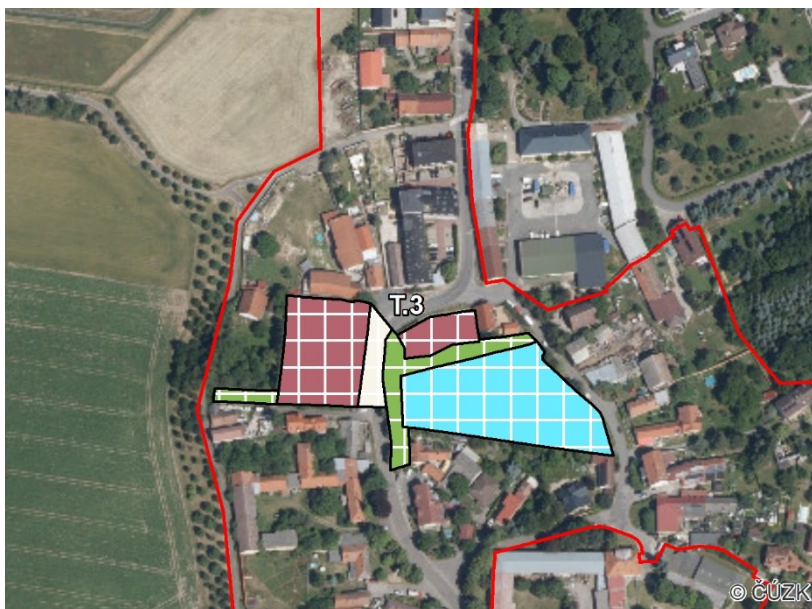
-

požadovaný charakter zástavby:

**smíšená zástavba tvořená bydlením, občanskou vybaveností a veřejnou zelení s vodním prvkem**

**základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména prostor historické návsi s vodní plochou.



**základní  
podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Zachovat vodní plochu a vhodně ji doplnit o břehovou zeleň a navazující pás veřejně přístupné zeleně.

**struktura zástavby:**

- Realizaci nové výstavby musí dojít vždy taktéž k realizaci odpovídajícího veřejného prostranství.
- Realizovat pěší propojení mezi vodní plochou a veřejnou zelení – volnou krajinou při západní hranici lokality 1.

**charakter zástavby:**

- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 3 nadzemní podlaží v případě plochých střech

minimální podíl zeleně [%]

- nestanoven

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- nestanovena

### 3.2.2 NOVÁ ZÁSTAVBA ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ

**2**

Jedná se o nejnovější výstavbu řadových rodinných domů nebo dvojdomů. Typologicky jsou objekty opakujícím se developerským projektem.



## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

### základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

### základní podmínky prostorového uspořádání:

#### struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství.

#### charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb by měly navázat na charakter území a stávající zástavbu. Nepřípustné jsou **přestavby transformace** s cizorodými prvky.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy. Typ střechy je nutné volit s ohledem na převládající charakter v konkrétním území.

- výšková regulace zástavby
- max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
  - max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech

- minimální podíl zeleně [%]
- v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 30 %
  - v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

- minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]
- nestanovena z důvodu historické stopy původních parcel

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

**Z.3**

podrobnější členění zastavitelné plochy:

-

požadovaný charakter zástavby:

**kompaktní městské bydlení**



**základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

**základní podmínky prostorového uspořádání:**

- Budoucí zástavba by měla spoluutvářet veřejný prostor, nesmí být od ulice oddělena oplocením.

**struktura zástavby:**

- Zástavbu orientovat štítovou stranou k veřejnému prostranství.
- Vytvořit stavební čáru otevřenou, přičemž je nutné navázat na stávající zástavbu v této lokalitě.

**charakter zástavby:**

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí navázat na stávající zástavbu. Přípustné jsou pouze řadové rodinné domy nebo dvojdomy.
- Nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby.
- Zastřešení je možné pouze plochými střechami.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží

minimální podíl zeleně [%]

- v případě řadových rodinných domů 30 %
- v případě dvojdomů 40 %

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- v případě řadových rodinných domů 250 m<sup>2</sup>

- v případě dvojdomů 400 m<sup>2</sup>

### 3.2.3 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ

3

Jedná se o nejnovější výstavbu solitérních rodinných domů. Objekty jsou různorodého vzhledu od kvalitní individuální architektury, po uniformní katalogovou architekturu.



#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

##### základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Posilovat význam veřejných prostranství a zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

##### základní podmínky prostorového uspořádání:

##### struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čaru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čary.
- Stavby musejí být umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umístování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.

**charakter zástavby:**

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby

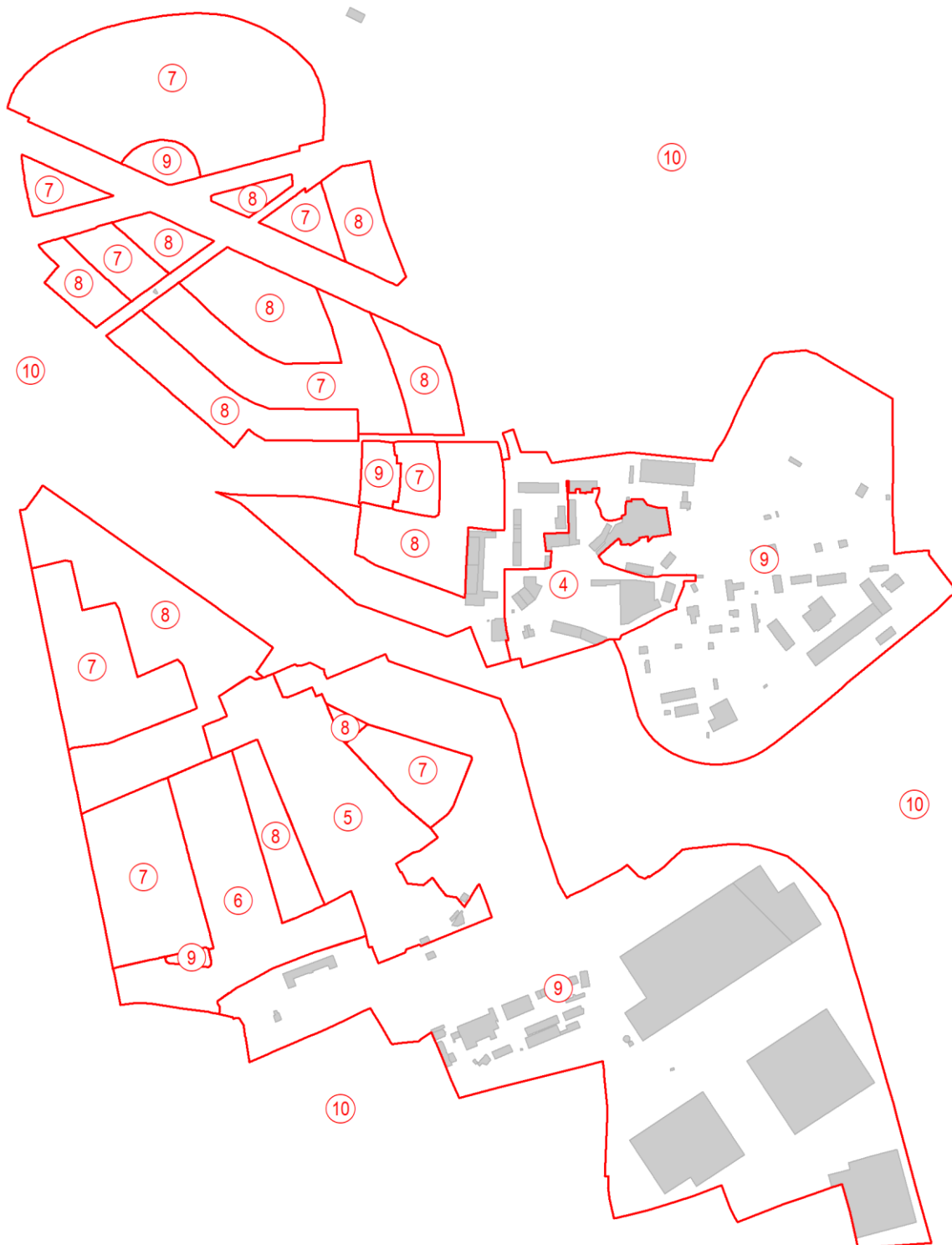
- max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

minimální podíl zeleně [%]

- v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40 %
- v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- nestanovena

**Rozdělení sídla Mstětice do lokalit:**

Původně se jednalo o soustředěnou zástavbu původních zemědělských statků formovanou okolo přibližně obdélníkové návsi. Budovy byly na pozemcích orientovány převážně čelní stranou k návsi. Stavby byly doplňovány v rámci vlastních pozemků do dvorů či struktur doplňujících obytná stavení o další hmoty staveb hospodářských. V současné době se zde nacházejí pouze zbytky původní zástavby doplněné novějšími stavbami různého charakteru a podoby. Původní struktura není zachována.



#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚN STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

##### základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Obnovit význam veřejných prostranství, včetně původní návsi.

##### základní podmínky prostorového uspořádání:

##### struktura zástavby:

- Není stanovena

##### charakter zástavby:

- Nové stavby či změny stávajících staveb by měly přispět k vhodnému doplnění lokality, tedy zvýšit kvalitu obytného prostředí.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.

##### výšková regulace zástavby

- max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech

##### minimální podíl zeleně [%]

- 30 %
- tam, kde je tento podíl zeleně již překročen, nemělo by

docházet k dalšímu rozšiřování  
výstavby a zpevněných ploch

minimální velikost stavebních pozemků • nestanovena  
[m<sup>2</sup>]

### 3.2.5 NOVÁ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ

5



#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

**Z.7**

podrobnější členění  
zastavitelné plochy:

**M4**

požadovaný charakter  
zástavby:

**kompaktní zástavba  
nového centra obce –  
širší centrum obce**



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanoveny

**základní  
podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

**struktura zástavby:**

- Kompaktní zástavba nového centra obce. Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou orientovány do uličních prostranství s otevřenou ustupující stavební čarou.

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou pouze bytové domy a další dle příslušné plochy BH popsané v kapitole 6) výrokové části.

**výšková regulace zástavby**

- max. 3 nadzemní podlaží
- na 40 % stavebního bloku max. 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží

**minimální podíl zeleně a  
zastavěnost [%]**

- zastavěnost: max. 40 %
- minimální podíl zeleně: nestanoven

**minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]**

- nestanovena

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH**

**zastavitelná plocha:**

**Z.7**

**podrobnější členění  
zastavitelné plochy:**

**M5**

**požadovaný charakter  
zástavby:**

**kompaktní zástavba  
nového centra obce –  
hlavní ulice**



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanoveny

**struktura zástavby:**

**základní podmínky prostorového uspořádání:**

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou orientovány do uličních prostranství s uzavřenou stavební čarou a aktivním parterem.

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou pouze bytové domy a další dle příslušné plochy BH popsané v kapitole 6) výrokové části.

výšková regulace zástavby

- max. 3 nadzemní podlaží
- na 60 % stavebního bloku max. 3 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží

minimální podíl zeleně a zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 60 %
- minimální podíl zeleně: nestanoven

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- nestanovena

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH**

zastavitelná plocha:

**Z.7**

podrobnější členění zastavitelné plochy:

**M6**

požadovaný charakter zástavby:

**kompaktní zástavba nového centra obce – hlavní náměstí**



**základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- nestanoveny

**základní podmínky prostorového uspořádání:**

**struktura zástavby:**

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou orientovány do uličních prostranství s uzavřenou neustupující stavební čarou a aktivním parterem.

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou pouze bytové domy a další dle příslušné plochy BH popsané v kapitole 6) výrokové části.

výšková regulace zástavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 4 nadzemní podlaží</li> </ul>
minimální podíl zeleně a zastavěnost [%]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zastavěnost: max. 60 %</li> <li>• minimální podíl zeleně: nestanoven</li> </ul>
minimální velikost stavebních pozemků [m <sup>2</sup> ]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nestanovena</li> </ul>

### 3.2.6 NOVÁ ZÁSTAVBA ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ

6



#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

**Z.7**

podrobnější členění zastavitelné plochy:

**M2**

požadovaný charakter zástavby:

**kompaktní městské bydlení**



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanovena

**základní  
podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

**struktura zástavby:**

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou tvořeny řadovými rodinnými domy nebo dvojdomy orientovanými do uličních prostranství s uzavřenou ustoupenou stavební čarou u řadových rodinných domů nebo otevřenou u dvojdomů.
- Stavby hlavní nebo vedlejší mohou vytvářet souvislou zástavbu domů (např. stavby hlavní spojené garážemi).

**charakter zástavby:**

- Zástavba rozšířeného centra obce.
- Přípustné jsou řadové rodinné domy a dvojdomy a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

**výšková regulace zástavby**

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovní v případě šikmých střech
- max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

**minimální podíl zeleně a  
zastavěnost [%]**

- zastavěnost: max. 50 %
- minimální podíl zeleně: 30 %

**minimální velikost stavebních  
pozemků [m<sup>2</sup>]**

- 250 m<sup>2</sup>

**3.2.7 NOVÁ ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍCH RODINNÝCH DOMŮ A DVOJDOMŮ**

**7**



## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMÍSTOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH **PŘESTAVBY TRANSFORMACE** A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

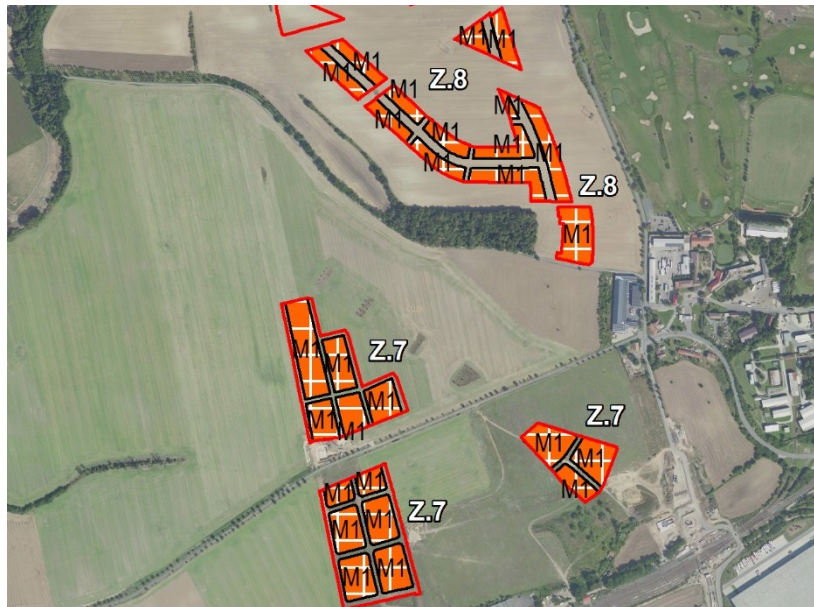
**Z.7 a Z.8**

podrobnější členění  
zastavitelné plochy:

**M1**

požadovaný charakter  
zástavby:

**zástavba rodinnými  
domy a dvojdomy**



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanoveny

**základní podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

**struktura zástavby:**

- Zástavba je tvořena stavebními bloky, které jsou tvořeny samostatnými rodinnými domy a dvojdomy v zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou samostatné rodinné domy a dvojdomy a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.
- S ohledem na možný jednotící charakter zástavby nebo architektonické ztvárnění staveb lze menší vzájemné odstupy staveb oproti § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb., řešit výjimkou v souladu s § 11 odst. 3 téže vyhlášky.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 2 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

minimální podíl zeleně a  
zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 25 %
- minimální podíl zeleně: 55 %

minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- 450 m<sup>2</sup>

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

**Z.8**

podrobnější členění  
zastavitelné plochy:

**M10**

požadovaný charakter  
zástavby:

**bydlení v samostatně  
stojících vilách**



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanovena

**základní podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

**struktura zástavby:**

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou tvořeny samostatnými rodinnými domy, dvojdomy a viladomy v zahradách s otevřenou ustupující stavební čarou.

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou solitérní viladomy a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.
- Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty.

**výšková regulace zástavby**

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 2 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží v případě plochých střech.

**minimální podíl zeleně a  
zastavěnost [%]**

- zastavěnost: max. 25 %
- minimální podíl zeleně: 60 %

minimální velikost  
stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

• 1 000 m<sup>2</sup>

### 3.2.8 NOVÁ ZÁSTAVBA BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH VILÁCH

8



#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMÍSTOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

**Z.7**

podrobnější členění  
zastavitelné plochy:

**M3**

požadovaný charakter  
zástavby:

**bydlení v městských  
vilách**



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanoveny

**základní  
podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

**struktura zástavby:**

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou tvořeny samostatnými viladomy v zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou pouze solitérní viladomy a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 3 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

minimální podíl zeleně a  
zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 30 %
- minimální podíl zeleně: 50 %

minimální velikost stavebních  
pozemků [m<sup>2</sup>]

- 600 m<sup>2</sup>

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH ~~PŘESTAVBY~~ TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH**

zastavitelná plocha:

**Z.7 a Z.8**

podrobnější členění  
zastavitelné plochy:

**M8**

požadovaný charakter  
zástavby:

**bydlení v městských  
vilách**



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanoveny

**základní  
podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

**struktura zástavby:**

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou tvořeny samostatnými viladomy v zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou pouze solitérní viladomy a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví v případě šikmých střech
- max. 3 nadzemní podlaží v případě plochých střech.

minimální podíl zeleně a  
zastavěnost [%]

- zastavěnost: max. 20 %
- minimální podíl zeleně: 60 %
- pro domy těsně navazující na park není stanovena

minimální velikost stavebních  
pozemků [m<sup>2</sup>]

- 600 m<sup>2</sup>
- pro domy těsně navazující na park není stanovena

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

**Z.8**

podrobnější členění  
zastavitelné plochy:

**M9**

požadovaný charakter  
zástavby:

**bydlení v rozvolněných  
vilách**



**základní podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nestanovena

**základní  
podmínky  
prostorového  
uspořádání:**

**struktura zástavby:**

- Zástavba bude tvořena stavebními bloky, které budou tvořeny samostatnými viladomy ve velkých zahradách s otevřenou ustoupenou stavební čarou.

**charakter zástavby:**

- Přípustné jsou pouze solitérní viladomy a další dle příslušné plochy BI popsané v kapitole 6) výrokové části.
- Zastřešení je možné šikmými i plochými střechami.

výšková regulace zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovní v případě šikmých střech
- max. 2 nadzemní podlaží + 1 ustupující podlaží v případě plochých střech.

minimální podíl zeleně a  
zastavenost [%]

- zastavenost: max. 30 %
- minimální podíl zeleně: 50 %

minimální velikost stavebních  
pozemků [m<sup>2</sup>]

- 600 m<sup>2</sup>

Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu tvořenou buď

- halovými objekty nebo stavbami pro výrobu a skladování či jinými objekty často atypické formy s různou mírou využití a rozmanitostí účelů využití, nebo
- objekty různorodé formy a měřítka určené k plnění konkrétní občanské vybavenosti (např. škola, hřiště, sportovní zařízení).

Obecně lze strukturu zástavby v této lokalitě popsat jako zástavbu, která je tvořena

- systémem uzavřených areálů, sestávajících se z objektů v návaznosti na vnitřní komunikační síť areálů, nebo objekty umístěnými podél komunikací sídla.



### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚNĚ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

#### základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Zachovat nebo realizovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.

#### základní podmínky prostorového uspořádání:

##### struktura zástavby:

- Jsou-li nové stavby či změny stávajících umístovány v návaznosti na stávající zástavbu, nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby.
- Jsou-li nové stavby či změny stávajících umístovány ve vazbě na veřejné prostranství, nemělo by touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství.

##### charakter zástavby:

- Při umístování nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu.

- Nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v sídle a krajině.

výšková regulace zástavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>stávající*, v případě dostaveb proluk nebo nástaveb nesmí nové stavby nebo nástavby přesáhnout nejvyšší výšku na sousedních pozemcích</li> </ul>
minimální podíl zeleně [%]	<ul style="list-style-type: none"> <li>25 %</li> </ul>
minimální velikost stavebních pozemků [m <sup>2</sup> ]	<ul style="list-style-type: none"> <li>nestanovena</li> </ul>

\* Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.

Pozn. Výše uvedené podmínky prostorového uspořádání se netýkají areálu skladovacího zařízení (skladu) ČEPRO, a.s.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMISŤOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

**Z.2, Z.11 a Z.12**

Plocha přestavby transformace:

**P-1 T.1 a P-2 T.2**

podrobnější členění zastavitelné plochy:

-

požadovaný charakter zástavby:

**smíšená zástavba, občanská vybavenost a sportovní funkce**

**základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

**základní podmínky prostorového uspořádání:**



- Realizovat ozelenění při přechodu do volné krajiny.

**struktura zástavby:**

- Realizací nové výstavby v plochách Z.2, Z.12, P-1 T.1 a P-2 T.2 musí dojít vždy taktéž k realizaci odpovídajícího veřejného prostranství.
- V případě plochy přestavby transformace P-1 T.1 vhodně navázat na plochu zeleně.

- V případě zastavitelné plochy Z.2 umožnit pěší propojení v trase sever – jih, navázat na plochu změn v krajině K.5.

#### charakter zástavby:

- přípustné jsou šikmé i ploché střechy

výšková regulace zástavby

- nestanovena

minimální podíl zeleně [%]

- nestanovena

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]

- nestanovena

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI UMÍSTOVÁNÍ STAVEB V PLOCHÁCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

zastavitelná plocha:

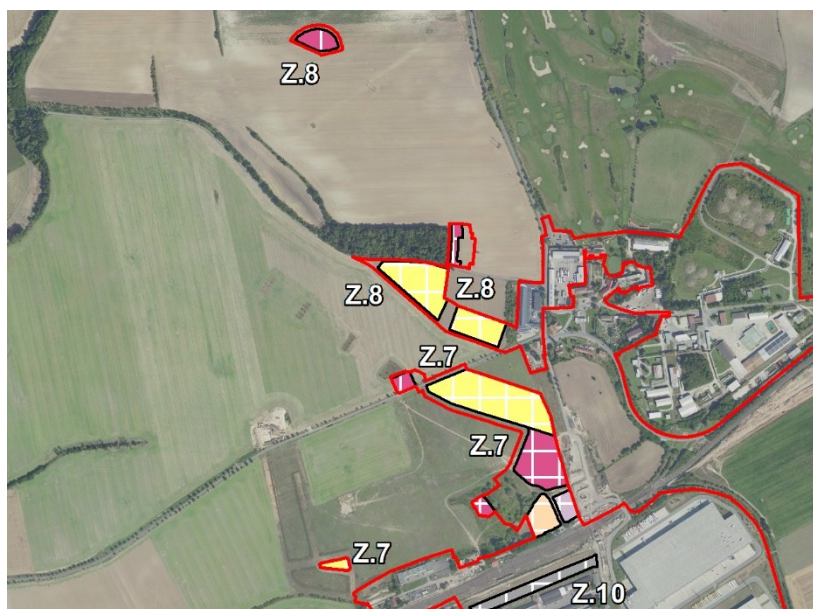
**Z.7, Z.8, Z.10**

podrobnější členění zastavitelné plochy:

-

požadovaný charakter zástavby:

-



#### základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- V případě ploch pro sport realizovat ozelenění směrem k zástavbě rodinných domů

#### základní podmínky prostorového uspořádání:

##### struktura zástavby:

- Realizaci nové výstavby musí dojít vždy taktéž k realizaci odpovídajícího veřejného prostranství.

##### charakter zástavby:

- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.

výšková regulace zástavby

- v případě ploch občanského vybavení nestanovena

- v případě ploch výroby a skladování max. 11 m

minimální podíl zeleně [%]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• v případě ploch dopravní infrastruktury max. 17 m</li> <li>• v případě ploch občanského vybavení nestanoven</li> <li>• v případě ploch výroby a skladování 25 %</li> <li>• v případě staveb dopravní infrastruktury nestanoven</li> </ul>
minimální velikost stavebních pozemků [m <sup>2</sup> ]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nestanovena</li> </ul>

### 3.2.10 KRAJINNÉ ÚZEMÍ

10

Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako stavby technické infrastruktury, nebo stavby zemědělské. Strukturu zástavby s ohledem na její charakter nelze identifikovat.



#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU PŘI DOSTAVBĚ PROLUK NEBO ZMĚNĚ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

##### základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Zachovat ozelenění při pohledově exponovaných stavbách.
- Zachovat, případně realizovat, novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.
- Ochrana členitosti zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty, vodní prvky.
- V případě umístění nových staveb a zařízení nebo změn stávajících již dokončených staveb v území potřebných k zajišťování zemědělské výroby, např. seníků, přístřešků pro zvěř, ohradníků pastvin nebo drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, platí následující podmínky:

- nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; to neplatí u staveb rozhleden nebo staveb veřejné technické infrastruktury,
  - je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny.
  - Umisťování staveb fotovoltaických elektráren v nezastavěném území je možné za předpokladu, že
    - nedojde k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu,
    - fotovoltaická elektrárna nebude v krajině vytvářet negativní dominantu nebo nežádoucí pohledovou dominantu v krajině,
    - bude realizována výsadba izolační zeleně zamezující negativním vlivům na okolní zástavbu nebo krajinu (např. světelné odlesky, negativní dálkové pohledy)
    - nedojde k narušení organizace nebo obhospodařování zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území,
    - nedojde k narušení sítí zemědělských účelových komunikací,
    - maximální celkový výkon fotovoltaické elektrárny nepřesáhne 2 MW.
- Je nepřipustné účelové dělení záměru fotovoltaické elektrárny na více menších fotovoltaických elektráren za účelem obcházení maximálně přípustného limitu výkonu nebo výše uvedených podmínek.

**základní podmínky prostorového uspořádání:**

**struktura zástavby:**

- Nestanoveno.

**charakter zástavby:**

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřipustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.
- Nová zástavba musí být vhodně zasazena do terénu, aby výškově a měřítkově nevytvářela neúměrnou zástavbu narušující krajinný ráz.

výšková regulace zástavby [m]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 5 m</li> <li>• pro stavby veřejné infrastruktury není stanovena</li> </ul>
minimální podíl zeleně [%]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nestanoven</li> </ul>
minimální velikost stavebních pozemků [m <sup>2</sup> ]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nestanovena</li> </ul>

**NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

**základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- Ochrana členitosti zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty, stromořadí podél cest.
- Zachovat a nadále rozvíjet významná stromořadí a aleje.
- V případě umisťování nových staveb a zařízení nebo změn stávajících již dokončených staveb v území potřebných k zajišťování zemědělské

výroby, např. seníků, přístřešků pro zvěř, ohradníků pastvin nebo drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, platí následující podmínky:

**další podmínky  
ochrany krajinného  
rázu:**

- nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině; to neplatí u staveb rozhleden nebo staveb veřejné technické infrastruktury,
- je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny.
- Zachovat a dále rozvíjet systém alejí a vegetačních pásů, stromových skupin a solitérů, remízů a jejich prostorovou účinnost.
- Zachovat a dále rozvíjet vzájemné prostorové vztahy, prostorové vazby a souvislosti – uplatnění kompozičních prvků ve vizuálně vnímaném obrazu krajiny.
- Umisťování mobilních domů je nepřípustné.

### 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na respektování stávající urbanistické struktury sídel a taktéž s ohledem na zachování urbanistických a architektonických hodnot v území. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na uliční kostru a zastavěné území.

V případě záměru stavebních činností, povolení a provádění staveb, zemních prací, zřizování skládek a uskladňování materiálu v plochách Z.7, Z.8, Z.10, K.10 a K.11 zasahujících do ochranného pásma produktovodů, skladovacího zařízení včetně všech součástí (sklad pohonných hmot ČEPRO, a.s., Mstětice) je nutné projednání a získání souhlasu provozovatele produktovodu. Záměry v těchto plochách nelze tedy realizovat bez souhlasu ČEPRO, a.s. a MERO ČR, a.s. Souhlas může být udělen pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí. Součástí souhlasu budou podmínky, za kterých bude udělen.

V katastrálním území **Zeleneč** jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
Z.1	1,18	občanské vybavení – hřbitovy	OH	1,18	10 Krajinné území
Z.2	1,45	občanské vybavení veřejné	OV	1,45	9 Areálová zástavba
Z.3	0,50	bydlení individuální	BI	0,50	2 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
Z.5	0,95	doprava jiná	DX	0,95	prochází více lokalitami
Z.11	0,36	výroba energie z obnovitelných zdrojů	VE	0,36	9 Areálová zástavba
Z.12	0,89	občanské vybavení – sport	OS	0,89	9 Areálová zástavba

V katastrálním území **Mstětice** jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
Z.7	39,09	bydlení hromadné	BH	5,08	5 Nová zástavba bytových domů
		bydlení individuální	BI	4,75	6 Nová zástavba řadových rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	7,13	7 Nová zástavba soliterních rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	5,40	8 Nová zástavba bydlení v městských vilách
		vodní hospodářství	TW	0,28	9 Areálová zástavba

		doprava silniční	DS	0,49	9 Areálová zástavba
		veřejná prostranství všeobecná	PU	9,45	prochází více lokalitami
		občanské vybavení veřejné	OV	1,62	9 Areálová zástavba
		občanské vybavení – sport	OS	2,50	9 Areálová zástavba
		vodní a vodních toků	WT	0,04	9 Areálová zástavba
		zeleň sídelní ostatní	ZS	1,47	prochází více lokalitami
		zeleň <del>– zahrady a sady</del> zahradní a sadové	ZZ	0,88	8 Nová zástavba bydlení v městských vilách
Z.8	39,63	bydlení individuální	BI	15,75	7 Nová zástavba soliterních rodinných domů a dvojdomů
		bydlení individuální	BI	8,39	8 Nová zástavba bydlení v městských vilách
		veřejná prostranství všeobecná	PU	8,77	prochází více lokalitami
		občanské vybavení veřejné	OV	0,61	9 Areálová zástavba
		občanské vybavení – sport	OS	2,09	9 Areálová zástavba
		zeleň sídelní ostatní	ZS	4,00	prochází více lokalitami
Z.10	0,78	skladové areály	VS	0,78	9 Areálová zástavba

### 3.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY TRANSFORMACE

V katastrálním území **Zeleneč** jsou vymezeny následující plochy **přestavby transformace**:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokalita
<del>P-1</del> T.2	3,17	smíšené obytné centrální	SC	3,17	9 Areálová zástavba
<del>P-2</del> T.2	0,89	smíšené obytné centrální	SC	0,89	
P-3-T.3	0,94	smíšené obytné centrální	SC	0,31	1 Historická a původní zástavba
		veřejná prostranství všeobecná	PU	0,06	
		zeleň sídelní ostatní	ZS	0,16	
		vodní a vodních toků	WT	0,42	

### 3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch zeleně (zeleň ochranná a izolační, zeleň – parky a parkově upravené plochy, zeleň sídelní ostatní, zeleň všeobecná). Plochy zahrad pak začleňuje do ploch smíšených obytných venkovských nebo ploch bydlení

individuálních či ploch zeleně zahrady a sady. Základní obecné principy koncepce systému sídelní zeleně, a to jak při úpravách stávajících prvků, tak při tvorbě prvků nových, jsou uvedeny níže.

V katastrálním území **Zeleneč** jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokalita
K.5	2,03	zeleň sídelní ostatní	ZS	2,03	10 Krajinné území
K.6	1,11		ZS	1,11	

**K.5** Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

**K.6** Plocha veřejného prostranství slouží k dotvoření zeleného prstence kolem obce Zeleneč jako prostorového prvku určeného k pobytu osob a k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

V katastrálním území **Mstětice** jsou navrženy následující změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokalita
K.10	33,49	zeleň sídelní ostatní	ZS	17,05	10 Krajinné území
		zeleň ochranná a izolační	ZO	3,70	
		zeleň – parky a parkově upravené plochy	ZP	10,98	
		veřejná prostranství všeobecná	PU	1,04	
K.11	5,78	zeleň sídelní ostatní	ZS	0,28	
		zeleň ochranná a izolační	ZO	5,35	
		vodní a vodních toků	WT	0,15	

**K.10** Plochy veřejných prostranství všeobecných a plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy slouží k vytvoření zeleného prstence severně od zastavitelných ploch v sídle Mstětice a mezi plochou Z.7 a Z.8. Plochy by měly vytvořit plochy určené k pobytu osob v parcích a na travnatých plochách, k umístování volnočasových prvků např. dětská hřiště, přírodě blízká sportoviště.

Zároveň jsou v ploše K.10 vymezeny plochy zeleně ochranné a izolační, sloužící k odclonění stávající komunikace od ploch bydlení. Plochy jsou vymezeny v místech, kde má zeleň převážně funkci ochrannou např. z důvodu zachycování prachových částic, snižování hluku, zakrývání nevhodných pohledů.

**K.11** Plochy zeleně ochranné a izolační jsou vymezeny za účelem odclonění ploch ~~výroby a skladování~~ skladování a logistika od ploch bydlení. Plochy jsou vymezeny v místech, kde má

zeleň převážně funkci ochrannou např. z důvodu zachycování prachových částic, snižování hluku, zakrývání nevhodných pohledů.

**Z.7** V zastavitelné ploše Z.7 je vymezeno několik ploch veřejných prostranství určených k vytvoření vhodného zázemí k plochám bydlení, zejména k umístování volnočasových prvků, např. dětská hřiště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

**Z.8** V zastavitelné ploše Z.8 je vymezeno několik ploch veřejných prostranství určených k vytvoření vhodného zázemí k plochám bydlení, zejména k umístování volnočasových prvků, např. dětská hřiště a dále k umístování zeleně např. solitérní stromy a skupiny stromů.

Koncepci systému sídlení zeleně tvoří:

- [3.5.1] parkové a travnaté plochy
- [3.5.2] solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů
- [3.5.3] vodní prvky
- [3.5.4] doprovodná a izolační zeleň
- [3.5.5] zeleň veřejně nepřístupná (plochy zahrad)

### 3.5.1 PARKOVÉ A TRAVNATÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Při umístování interaktivních volnočasových prvků — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být do prostoru vhodně zakomponovány.

### 3.5.2 SOLITÉRNÍ STROMY, ALEJE A STROMOŘADÍ, SKUPINY STROMŮ

- Solitérní stromy využívat jako architektonické, kompoziční a estetické prvky, přispívající k pobytové kvalitě veřejného prostoru.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů je nutné vnímat jako ucelené krajinářské a současně i kompoziční prvky prostoru sídla.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů navrhovat v kontextu konkrétní části sídla. Tato zeleň napomáhá sjednocování prostoru v měřítku ulice a přechodu sídla do volné krajiny.

### 3.5.3 VODNÍ PRVKY

- Vodní prvky je potřeba vnímat jako příležitost k vytvoření kvalitních a atraktivních veřejných prostranství v sídle. Je třeba podpořit jejich integraci do konkrétního typu veřejného prostranství, postupně je revitalizovat a obnovovat.
- Vodní prvky mohou pomáhat utvářet pobytový charakter veřejných prostranství. Vzhledem k tomu, že vodní prvky mohou v rámci širšího okolí hrát významovou roli, je nutné je komponovat vždy společně s daným celkem.

### 3.5.4 DOPROVODNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ

- Doprovodná a izolační zeleň v návaznosti na plochy ~~výroby a skladování~~ skladování a logistika, dopravní a technickou infrastrukturu plní funkci zejména hygienickou, tzn., že zlepšuje mikroklima – zvýšení vlhkosti ovzduší, vyrovnávání teplotních extrémů, vyvolávání nebo tlumení proudění

vzduchu, zachycování prachu a dalších těkavých aromatických látek, pohlcování škodlivých plynů, tlumení hluku a vibrací apod.

### 3.5.5 ZELEŇ VEŘEJNĚ NEPŘÍSTUPNÁ (PLOCHY ZAHRAD)

- Jedná se o zeleň na soukromých pozemcích, na plochách zahrad. Z hlediska funkce plní zeleň na plochách zahrad funkci zejména rekreační, tj. psychologické a estetické působení, pohyb a pobyt v zeleni a taktéž vytváří přechod zástavby do volné krajiny. Tato zeleň je mnohdy doplňována o funkce chovatelství a samozásobitelské hospodaření. V případě předzahrádek plní i funkci prostorotvornou, tj. vytváření prostoru, prostorové členění sídla, zvýraznění významových bodů, rámování a izolace zajímavých kompozic apod.

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

Koncepci veřejné infrastruktury tvoří:

- [4.1] koncepce veřejných prostranství
- [4.2] koncepce dopravní infrastruktury
- [4.3] koncepce technické infrastruktury
- [4.4] koncepce občanského vybavení

### 4.1 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostorů přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňujících zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Veřejná prostranství jsou územním plánem členěna na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické úlohy ve struktuře sídla. Jedná se o návsi, parkové plochy, ulice (pěší cesty, silnice, cyklostezky nebo cyklotrasy) a významná místa křížení. Pro tyto typy jsou pak formulovány základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Kromě toho jsou výše uvedené jednotlivé typy začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, a to:

- plochy veřejných prostranství všeobecných zahrnující zejména náměstí, ulice a významná místa křížení a
- plochy zeleně ochranné a izolační, plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy, plochy zeleně sídlení ostatní, plochy zeleně všeobecné, plochy zeleně zahrad a sadů zahrnující zejména travnaté plochy, parky, zahrady, či jinou sídlení zeleň.

Pro tyto plochy jsou pak stanoveny konkrétní podmínky využití s určením hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře sídla. Platí to jak pro nově vytvářená veřejná prostranství, tak i pro úpravy stávajících. Soustavu veřejných prostranství lze doplňovat o nové prostory plnící funkci veřejných prostranství i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které vymezení takovéto funkce připouštějí.

Základní obecné principy k dosažení kvality veřejných prostranství při úpravách stávajících nebo tvorbě nových:

### ULICE (PĚŠÍ CESTY, SILNICE)

---

- Je potřeba dbát na kvalitu podoby architektonického detailu a využití parteru přilehlých objektů. Směrem do ulice umisťovat prostory pro obchody a služby s přímým vstupem z ulice, a nikoliv technické zázemí.
- Dopravní uspořádání ulice a její tvarosloví, stejně jako umístění technických objektů a vybavení mobiliářem je nutno podřídit kompozici celku. Koncepci návrhu či parterových úprav ulice, tedy její výslednou podobu, je nutné odvíjet zejména od vyhodnocení jejího urbanistického významu a převládajícího charakteru (pěší cesta, silnice páteřní nebo ostatní) a taktéž od jejího potenciálu.
- Součástí ulice jsou i průhledy dotvářející obraz ulice a usnadňující orientaci chodce. Průhledy je důležité zachovávat, případně dokonponovat stromy, stromořadím.
- Prostorové uspořádání ulice a její objektové vybavení je nutné komponovat pro lidské měřítko, pro chůzi, a nikoliv pouze pro motorovou dopravu.

### VÝZNAMNÁ MÍSTA KŘÍŽENÍ

---

- Místotvorný potenciál významných míst křížení a prostranství, vzniklý rozšířením ulic (plácky, nároží, zákoutí apod.), je vhodné využít například k vytvoření charakteristického, příjemně neformálního pobytového prostranství umístěním solitérního stromu, pobytového mobiliáře, drobných architektonických prvků či výtvarných děl apod.
- Usilovat o rozvoj těchto míst jako kvalitního veřejného prostranství plnohodnotně využitelného pro všechny skupiny obyvatel sídla.

### NÁMĚSTÍ A NÁVSI

---

- Využití náměstí nebo návsi je nutné navrhovat jako polyfunkční.
- Náměstí nebo návěs navrhovat tak, aby nabízela volný prostor pro shromáždění většího počtu lidí, dostatek míst k sezení, stín, prvky obohacující vnímání a užívání prostředí např. vodní prvek či umělecké dílo.
- Dopravní uspořádání a jeho tvarosloví, stejně jako umístění vegetačních prvků, technických objektů a vybavení mobiliářem, je nutné podřídit kompozici celku.
- Plocha náměstí nebo návsi nesmí obsahovat bariéry, které brání zejména přirozenému pěšímu pohybu.
- Měřítko drobných objektů v prostoru je nutné navrhovat tak, aby odpovídalo míře celkového prostoru.

### PARKOVÉ PLOCHY A TRAVNATÉ PLOCHY

---

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Při umisťování interaktivních volnočasových prvků — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být do prostoru vhodně zakomponovány.

## 4.2 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### 4.2.1 SILNIČNÍ A DRÁŽNÍ DOPRAVA

Síť pozemních komunikací musí být rozšířena o nové komunikace pro obsluhu navrhovaných i stávajících ploch s rozdílným způsobem využití nebo pro zlepšení prostupnosti krajiny. Tyto nové komunikace mohou být umístěny v rámci navrhovaných nebo stávajících ploch s rozdílným způsobem využití umožňujících umístění komunikací, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

#### **Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezeny nové záměry dopravní infrastruktury, a to koridory dopravní infrastruktury – drážní**

**CNZ.D1** Koridor pro přeložku a rekonstrukci železniční tratě č. 231 - Mstětice, Čelákovice.

Koridor je primárně určen pro umístění přeložky a rekonstrukci stávající železnice, je však do něj možno umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci přeložky a rekonstrukci železniční tratě.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (stavba železnice) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístění staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

Součástí realizace záměru musí být dostatečná protihluková opatření chránící stávající zástavbu obce Zeleneč i zástavbu plánovanou.

#### **Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezeny nové záměry dopravní infrastruktury, a to koridory dopravní infrastruktury – silniční**

**CNZ.D2** Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Mstětice – Jirny – Úvaly.

Koridor je primárně určen pro umístění nové komunikace a křižovatek, je však do něj možno umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci předmětného záměru.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nová silnice, křižovatky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístění staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

**CNU.D5** Koridor pro novou komunikaci – komunikační propojení ulic Ve Žlábku – Bezručova s pokračováním do ulice Náchodská a dále napojením na dálnici D11 prostřednictvím nové mimoúrovňové křižovatky D11 MÚK Beranka. Nová komunikace musí být realizována minimálně v úseku ulice Ve Žlábku – ulice Náchodská, resp. nelze realizovat pouze část nové komunikace s ukončením do ulice Bezručova (a to ani dočasným nebo provizorním).

Koridor je primárně určen pro umístění nové komunikace a křižovatek, je však do něj možno umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci předmětného záměru.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nová silnice, křižovatky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístění staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

### **Obecně pro koridory dopravní infrastruktury platí:**

V místě překryvu výše uvedených koridorů s plochami s rozdílným způsobem využití platí, pokud není výše pro konkrétní koridor uvedeno jinak, že do doby započetí užívání dokončené stavby, pro níž je koridor vymezen, nelze umisťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

V místech, kde se výše uvedené koridory vzájemně překrývají nebo navazují, platí, že záměry, pro které jsou tyto koridory vymezeny, je nutné koordinovat. Nelze v rámci navazujících řízení záměr umístit, aniž by byla vyřešena koordinace s překrývajícím se nebo navazujícím záměrem.

V koridorech dopravní infrastruktury lze umisťovat cyklistické trasy nebo stezky, pěší trasy nebo stezky a dále sítě technické infrastruktury, nicméně tyto záměry nesmí znemožnit nebo ztížit realizaci stavby, pro níž je koridor vymezen.

### **Ve správním území obce Mstětice jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční**

**Z.7** V zastavitelné ploše Z.7 jsou navrhovány plochy pro umístění záchytného parkoviště ve vazbě na stávající železniční zastávku.

### **Plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch**

Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezeny nové plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, které umožňují realizaci komunikací napojujících nové zastavitelné plochy.

Konkrétně v sídle Mstětice je vymezena veřejně prospěšná stavba **VD.D3**, tj. plochy veřejných prostranství všeobecných, které slouží k založení páteřního dopravního skeletu nové zástavby včetně umístění sítě technické infrastruktury.

#### 4.2.2 DOPRAVA V KLIDU

Plochy pro parkování a odstavení vozidel lze řešit v rámci stávajících i nově navržených ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění dopravní infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Územní plán navrhuje nové plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční, a to v rámci zastavitelné plochy Z.7. Tyto nově navrhované plochy jsou vymezeny za účelem umístění záchytného parkoviště P+R a dopravního terminálu. Tento záměr je vymežován taktéž jako veřejně prospěšná stavba **VD.D4**.

#### 4.2.3 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Realizace cyklistické infrastruktury (cyklostezek, cyklotras nebo souvisejícího mobiliáře) je možná i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění cyklistické infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Při umisťování nových cyklotras nebo cyklostezek je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- zajištění dostatečné prostupnosti území (zajištění dostupnosti turistických cílů nebo propojení jednotlivých sídel),
- vhodné začlenění cyklotras a cyklostezek do uliční sítě a do veřejných prostranství.

Ve správním území obce Zeleneč je navrhována níže uvedená zastavitelná plocha pro umístění cyklostezky, a to:

**Z.5** Plocha dopravní infrastruktury – doprava jiná pro propojení sídla Zeleneč se sídlem Mstětice.

Plocha je primárně určena pro umístění cyklostezky, je však do ní možno umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci cyklostezky.

Plocha je primárně určena pro umístění hlavního objektu stavby (cyklostezka) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umísťování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

#### 4.2.4 PĚŠÍ DOPRAVA

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní pěší dopravu územní plán vymezuje zejména plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury.

Při umísťování nových pěších tras je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- vhodné dimenzování pěších tras,
- vhodné začlenění pěších tras do uliční sítě a do veřejných prostranství,
- pěší trasy plánovat s minimem překážek pro chůzi.

### 4.3 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### 4.3.1 KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

##### **ZELENEČ**

---

Obec Zeleneč je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je přivaděč z Káraného, z kterého je veden přírodní řad do věžového vodojemu. Systém zásobování pitnou vodou je vyhovující, a proto není územním plánem měněn. Tento systém lze dále rozvíjet. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude napojena na veřejný vodovod.

Územní plán z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území umožňuje vedení vodovodů nebo umístění zařízení a staveb pro zásobování vodou v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Nová vedení vodovodní sítě je nutno přednostně umístit v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umísťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

##### **MSTĚTICE**

---

Stávající zástavba sídla Mstětice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je Káraný. Voda do místní části je přivedena výtlačným řadem z vodojemu Nehvizdy.

Nová výstavba bude zásobována ze stávajícího vedení „Káranských řadů“, a to z provedeného napojení u komunikace Zeleneč – Mstětice s přírodním řadem do Mstětic a novým vodojemem umístěným v zastavitelné ploše Z.7. Tento vodojem je zároveň vymezován jako veřejně prospěšná stavba VT.T4.

Územní plán z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území umožňuje vedení vodovodů nebo umístění zařízení a staveb pro zásobování vodou v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Nová vedení vodovodní sítě je nutno přednostně umístit v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umísťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

### 4.3.2 KONCEPCE ODKANALIZOVÁNÍ

#### **ZELENEČ**

---

Obec Zeleneč má vybudovanou kanalizační síť. Jedná se o kanalizaci oddílnou splaškovou. Touto kanalizací jsou odpadní vody přiváděny na mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod. Vyčištěná odpadní voda je odváděna do Zelenečského potoka. Veškerá budoucí zástavba v obci Zeleneč bude odkanalizována na tuto centrální čistírnu odpadních vod. Dešťové vody je nutné v maximálně možné míře zasakovat na vlastních pozemcích.

Z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je umožněno vedení kanalizační sítě nebo umístění zařízení a staveb sloužících k odkanalizování nebo čištění odpadních vod v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Vedení kanalizační sítě bude přednostně umístěováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umístěování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

#### **MSTĚTICE**

---

Sídlo Mstětice nemá v současnosti vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody jsou akumulovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na čistírnu odpadních vod Zeleneč. V areálu firmy ČEPRO, a.s. je vybudována mechanicko-biologická čistírna odpadních vod sloužící potřebám tohoto areálu. Dešťové vody jsou částečně odváděny dešťovou kanalizací a částečně systémem struh, příkopů a propustků do místní vodoteče. Pro snížení povodňového ohrožení areálu ČEPRO, a.s. se stanovuje podmínka pro novou výstavbu, která bude navržena a prováděna tak, aby došlo k regulaci odvodu dešťových vod s retencí, s ohledem na nízkou kapacitu Čelákovického potoka. Navržená řešení nesmí zhoršit stávající stav povodňového ohrožení areálu ČEPRO, a.s.

V případě nové výstavby budou odpadní splaškové vody likvidovány v centrální čistírně odpadních vod. Lokalita bude gravitačně odváděna do několika čerpacích stanic, které splašky přečerpávají do gravitační kanalizace, kterou budou odváděny na čistírnu odpadních vod.

Z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je umožněno vedení kanalizační sítě nebo umístění zařízení a staveb sloužících k odkanalizování nebo čištění odpadních vod v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Vedení kanalizační sítě bude přednostně umístěováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umístěování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

### 4.3.3 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

#### **ZELENEČ**

---

Současný stav zásobování elektrickou energií v obci Zeleneč lze označit jako stabilizovaný, stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic nebo je možné v území umístit trafostanice nové, případně stávající trafostanice vyměnit za výkonnější. Nová vedení elektrické energie, případně přeložky stávajícího elektrického vedení nebo stavby související se zásobováním elektrickou energií lze umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

## MSTĚTICE

---

Pro potřebu nové výstavby je navržena nutná výstavba nových distribučních trafostanic, které budou situovány v sídle Mstětice, resp. v zastavitelných plochách nebo plochách změn v krajině v centru odběru ve vazbě na postup výstavby. Nové trafostanice budou distribuční volně stojící kompaktní. Pro zahájení výstavby a I. etapu bude osazena první trafostanice a dále budou umístovány další dle postupu výstavby. Z trafostanic bude rozvinuta distribuční síť pro připojení jednotlivých objektů a rodinných domů. Kabele budou vedeny přednostně v nepojížděných částech komunikací, budou vedeny zásadně v uličních prostranstvích. Nová vedení elektrické energie, případně přeložky stávajícího elektrického vedení nebo stavby související se zásobováním elektrickou energií lze umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

## ZÁMĚRY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

---

Územní plán navrhuje koridory technické infrastruktury – zásobování el. energií CNZ.T1 a CNZ.T6.

**Koridor CNZ.T1** Koridor převzatý ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění a zpřesněný dle místních podmínek je určen pro umístění „Vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda – Zlosyň).

Tento koridor je navržen pro umístění elektrického vedení. Do koridoru lze umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci elektrického vedení. V místě překryvu s jinými koridory (např. koridory dopravní infrastruktury) je nutné tyto záměry koordinovat.

V místě překryvu koridoru s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že o doby započítání užívání dokončené stavby, pro niž je koridor vymezen, nelze umístit takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro niž je koridor vymezen.

**Koridor CNZ.T6** Koridor pro zapojení elektrické stanice 400/110 kV Malešice do přenosové soustavy.

Tento koridor je navržen pro umístění elektrického vedení. Do koridoru lze umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci elektrického vedení. V místě překryvu s jinými koridory (např. koridory dopravní infrastruktury) je nutné tyto záměry koordinovat.

V místě překryvu koridoru s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že o doby započítání užívání dokončené stavby, pro niž je koridor vymezen, nelze umístit takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro niž je koridor vymezen.

### 4.3.4 KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

## ZELENEČ

---

Obec Zeleneč je napojena na plyn. Systém zásobování plynem je vyhovující, a proto není měněn. Tento systém lze dále rozvíjet. V případě potřeby lze nová vedení plynu nebo stavby související se zásobováním plynem umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu, že ochranné nebo bezpečnostní pásmo vedení plynu nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné venkovské nebo plochy občanského vybavení veřejného.

## MSTĚTICE

---

Správním územím obce Zeleneč prochází stávající plynovod. Ze současného systému je tak možno zajistit plynofikaci celého území Mstětice včetně nově vymezeného území. Komplexní řešení plynofikace rozvojového území spočívá v návrhu nové distribuční VTL – regulační stanice s připojením na trasu VTL plynovodu na pozemku parc. č. 260, k. ú. Mstětice v severozápadní části území před rozhraním s k. ú. Zeleneč, a na ni navazujících rozvodů nové STL plynovodní sítě. Trasy STL plynovodu budou vedeny zásadně ve veřejných prostranstvích. Zásobní řady budou rozvedeny po celém území a budou zkoordinovány se všemi ostatními sítěmi.

### 4.3.5 KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Zásobování teplem je ve správním území obce Zeleneč řešeno individuálně. Jiné nebo nové zásobování teplem není navrhováno.

### 4.3.6 KONCEPCE ŘEŠENÍ SPOJŮ, TELEKOMUNIKACÍ

Nové zařízení a vedení není navrhováno, jsou respektována stávající vedení. V případě potřeby lze nová vedení nebo stavby související umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu, že ochranné nebo bezpečnostní pásmo nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné venkovské nebo plochy občanského vybavení veřejného.

### 4.3.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Plochy pro stanoviště kontejnerů na tříděný komunální odpad, včetně odpadu inertního (shromažďovací místa) se připouštějí přednostně v plochách veřejných prostranství při splnění v nich stanovených podmínek využití a při splnění výše uvedené koncepce veřejných prostranství.

Územní plán umožňuje v ploše K.11 realizaci technické infrastruktury. V rámci plochy je možné umístit i opatření vedoucí ke zmírnění negativních vlivů spojených s výrobními areály, např. izolační a ochranou zeleň, protihluková opatření.

### 4.3.8 ROPOVODY A PRODUKTOVODY

Správním územím obce Zeleneč prochází katodově chráněné trasy produktovodů ČEPRO, a.s., s jejím ochranným pásmem, doprovodným zařízením, dále je zde umístěn areál skladovacího zařízení ČEPRO, as. Mstětice včetně železniční vlečky (přísluší ke skladu), kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), v aktuálním znění a podle normy ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin), která je každý povinen dodržovat. Podrobněji viz kapitola 8.8 Zvláštní zájmy v území – ropovody, produktovody, plynovody, vodovodní přivaděče nadmístního významu a hygienické limity v odůvodnění územního plánu.

Územím prochází produktovody v majetku ČEPRO, a.s. a ropovod v majetku MERO ČR, a.s. pro zkapacitnění ropovodu Družba územní plán navrhuje koridor CNZ.T2.

## ZÁMĚRY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

---

Územní plán navrhuje koridor technické infrastruktury – zkapacitnění ropovodu CNZ.T2.

**Koridor CNZ.T2** Koridor převzatý ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění a zpřesněný dle místních podmínek je určen pro umístění záměru přípolož/zkapacitnění ropovodu Družba.

Tento koridor je navržen pro umístění záměru přípož/zkapacitnění ropovodu Družba. Do koridoru lze umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci přípož/zkapacitnění ropovodu. V místě překryvu s jinými koridory (např. koridory dopravní infrastruktury) je nutné tyto záměry koordinovat.

V místě překryvu koridoru s plochami s rozdílným způsobem využití platí, že do doby započítání užívání dokončené stavby, pro niž je koridor vymezen, nelze umísťovat takové stavby či záměry, které by znemožnily nebo ztížily realizaci stavby, pro niž je koridor vymezen.

#### 4.4 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení jsou vymezeny plochy občanského vybavení – veřejné a plochy občanského vybavení – sport.

##### 4.4.1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel (např. škola, školka, úřad).

V katastrálním území **Zeleneč** jsou navrženy následující plochy občanského vybavení:

**P-1 T.1** Plocha smíšená obytná centrální je vymezena pro realizaci polyfunkčního využití v místě urbanisticky znehodnocené lokality a lokality navazující na bytovou zástavbu.

**P-2 T.2** Plocha smíšená obytná centrální je vymezena pro realizaci „nového centra“ obce Zeleneč. Plocha je vymezena zejména pro realizaci nového obecního úřadu, policie, ochodů a služeb, zdravotního střediska, kaple, bydlení. Nicméně zde můžou být realizovány další stavby a zařízení slučitelné s občanským vybavením a sloužící obyvatelům obce.

**P-3 T.3** Plocha smíšená obytná centrální je vymezena pro realizaci polyfunkčního využití v centru obce Zeleneč. Plocha je vymezena zejména pro realizaci parkových úprav v návaznosti na vodní plochu a rekreační využití této vodní plochy. Dále by plocha **přestavby transformace** měla umožnit propojení ploch zeleně v návaznosti na vodní plochu s plochami zeleně po obvodu sídla Zeleneč. V centru obce by pak plocha **přestavby transformace P-3 T.3** měla umožnit také vznik staveb pro občanské vybavení, služby a bydlení.

**Z.2** Zastavitelná plocha občanského vybavení – veřejného je vymezena pro realizaci občanského vybavení v severní části sídla.

V katastrálním území **Mstětice** jsou navrženy následující plochy občanského vybavení:

**Z.7** V zastavitelné ploše Z.7 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – veřejného, které by měly zajistit potřebnou občanskou vybavenost sloužící pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z.7, zejména výstavba nové školy a školky, služeb a administrativy.

**Z.8** V zastavitelné ploše Z.8 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – veřejného, které by měly zajistit potřebnou občanskou vybavenost sloužící pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z.8.

#### 4.4.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící pro sport a k uspokojování sportovních potřeb (např. hřiště).

Nad rámec výše uvedených ploch občanského vybavení lze stavby a zařízení občanského vybavení umisťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách smíšených obytných venkovských v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a při splnění v nich stanovených podmínek.

V katastrálním území **Mstětice** jsou navrženy následující plochy občanského vybavení:

- Z.7** V zastavitelné ploše Z.7 je vymezena plocha určená pro realizaci občanského vybavení – sport, která by měla navazovat na budoucí areál školy a školky a umožnit realizaci potřebných hřišť a sportovišť.
- Z.8** V zastavitelné ploše Z.8 jsou vymezeny dvě nové plochy určené pro realizaci občanského vybavení – sport, které by měly zajistit potřebnou občanskou vybavenost v oblasti volnočasových a sportovních aktivit pro novou výstavbu rodinných domů v ploše Z.8.

## 5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak vhodně zvolenou základní koncepcí rozvoje území a dále vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Základní koncepci uspořádání krajiny tvoří: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území), vymezení územního systému ekologické stability, zajištění prostupnosti krajiny, ochrana území před erozí a před povodněmi, rekreační využívání krajiny.

### 5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### KRAJINNÉ ÚZEMÍ

---

Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny územním plánem plochy vodní a vodních toků, plochy lesní, plochy zemědělské, plochy zeleně ochranné a izolační, plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy, plochy zeleně – ~~zahrady a sady~~ **zahradní a sadové** a plochy zeleně všeobecné. Tyto plochy slouží k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví), aktivit sportovních a rekreačních a podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinnotvorné funkce a ekologické stability.

V katastrálním území **Zeleneč** jsou navrženy následující plochy změn v krajině:

kód plochy	výměra celková (ha)	požadovaný způsob využití	index	výměra dílčí (ha)	lokality
K.1	0,53	vodní a vodních toků	WT	0,53	10 Krajinné území
K.2	0,69	vodní a vodních toků	WT	0,69	
K.3	0,90	vodní a vodních toků	WT	0,90	
K.4	0,69	vodní a vodních toků	WT	0,69	
K.7	7,95	zeleň všeobecná	ZU	7,95	
K.8	4,06	zeleň všeobecná	ZU	4,06	

Územní plán navrhuje protihlukové opatření VT.T3 v Mstěticích a ochranný zemní val VT.T7 v návaznosti na obec Zeleneč, které budou doplněny vegetací. Účelem je vytvořit přírodě blízkou pohledovou a protihlukovou bariéru.

## 5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelené ekologické sítě, sestávající se z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů. Zahrnuje vzájemně provázané řešení místních i nadmístních hierarchických úrovní – nadregionální, regionální a lokální (místní).

Nadregionální úroveň není v řešeném území zastoupena. V ÚP jsou vymezeny skladebné části ÚSES regionální a lokální úrovně.

### MÍSTNÍ (LOKÁLNÍ) ÚROVEŇ:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| lokální biocentra   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• LBC.01 Pod Tratí</li> <li>• LBC.02 Za Nádražím</li> <li>• LBC.03 Na Velkém kuse</li> <li>• LBC.04 Na Hrázi</li> <li>• LBC.05 Na Zelenečském potoce</li> <li>• LBC.06 Na Bílém Vrchu</li> <li>• LBC.07 Na Jirenském potoce (malá část, návaznost na území Prahy)</li> </ul> |
| lokální biokoridory | <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokální biokoridory jsou označeny jako LBK.01 až LBK.15</li> </ul>   |

### INTERAKČNÍ PRVKY

Územní plán navrhuje 76 interakčních prvků (z toho 21 plošných a 55 liniových, [v případě IP 55 dochází ke kombinaci](#)) - interakční prvky jsou označeny jako IP 01 až 76.

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněných do ploch územního systému ekologické stability platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

### Hlavní využití

je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES

### Přípustné využití

není stanoveno

### Podmíněně přípustné využití

Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES. Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, vyjma staveb níže uvedených.

- Stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodních toků za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- V LBK.5 a LBK.8 se připouští umístění psího parku, hřiště nebo výběhu za předpokladu minimalizace negativního vlivu na funkčnost ÚSES a oplocení musí být realizováno tak, aby umožnilo prostupnost menším živočichům.

### Nepřípustné využití

je jakékoliv využití podstatně omezující funkčnost ÚSES

## 5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna respektováním systému místních a účelových komunikací, zpevněných i nezpevněných cest. Územním plánem jsou navrhovány konkrétní nové trasy propojení v krajině. Nová propojení nad rámec navržených mohou být taktéž realizována i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací při splnění stanovených podmínek využití dané plochy.

V krajině jsou přípustné stavby dopravní infrastruktury v případě, že nedojde k jejímu narušení nebo narušení krajinného rázu, to vše v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Při realizaci záměrů je nutno v maximálně možné míře zachovávat stávající místní a účelové komunikace a polní cesty zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajinou.

#### 5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Konkrétní protierozní opatření nejsou navrhována a ani plochy určené pro protierozní opatření vymezovány nejsou. Jednotlivá opatření, která povedou k minimalizaci eroze, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

#### 5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Ve správním území obce Zeleneč není stanoveno záplavové území. Z tohoto důvodu není navrhováno protipovodňové opatření. V případě, bylo by nutné realizovat opatření ve vztahu k přívalovým povodním, realizace protipovodňových opatření je možná v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

Obecně platí, že stavby umísťované v návaznosti na vodní toky nesmí zhoršovat průběh případné povodně a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.

#### 5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Ve správním území obce Zeleneč jsou vymezena následující významná místa rekreačního pobytu v krajině:

- cyklistická a pěší stezka (okruh) severně od sídla Zeleneč s pokračováním do Mstětic a cyklostezka podél Labe,
- cyklistická a pěší stezka a pěší stezka propojující Zeleneč a Horní Počernice,
- pěší stezky jižně od sídla Zeleneč.

Pro rekreační využívání krajiny je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- respektovat podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití umožňující rekreační využití krajiny,
- v krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla.

#### 5.7 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plochy pro dobývání ložisek nerostů nejsou vymezovány.

## 6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití jsou ve správním území obce Zeleneč vymezeny územním plánem níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití, které společně tvoří základní koncepci plošného uspořádání území.

obecný účel	plochy s rozdílným způsobem využití	kód plochy
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění obytné funkce v území	smíšené obytné venkovské	SV
	bydlení individuální	BI
	bydlení hromadné	BH
	smíšené obytné centrální	SC
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění produkční funkce v území	skladové areály skladování a logistika	VS
	výroba zemědělská a lesnická	VZ
	smíšené výrobní všeobecné	HU
	výroba energie z obnovitelných zdrojů	VE
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury	doprava jiná	DX
	doprava silniční	DS
	doprava drážní	DD
	občanské vybavení veřejné	OV
	občanské vybavení jiné	OX
	občanské vybavení – sport	OS
	občanské vybavení – hřbitovy	OH
	veřejná prostranství všeobecná	PU
	zeleň sídelní ostatní	ZS
	energetika	TE
	vodní hospodářství	TW
	elektronické komunikace	TS
plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území	vodní a vodních toků	WT
	zemědělské všeobecné	AU
	lesní všeobecné	LU
	zeleň ochranná a izolační	ZO
	zeleň všeobecná	ZU

zeleň – parky a parkově upravené plochy  
 zeleň – ~~zahrady a sady~~ zahradní a sadová

ZP

ZZ

V případě ploch s rozdílným způsobem využití, resp. jejich částí nacházejících se v ochranném pásmu produktovodu je nutné stavební činnosti, povolení a provádění staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu realizovat pouze při splnění požadavků podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), v platném znění a podle normy ČSN 65 0204 Dálkovody hořlavých kapalin. Podrobněji viz kapitola 8.8 Zvláštní zájmy v území – ropovody, produktovody, plynovody, vodovodní přivaděče nadmístního významu a hygienické limity v odůvodnění územního plánu.

Územní plán Zeleneč vymezuje v ochranném pásmu produktovodu okrajově plochu občanského vybavení – sport určeno pro umístování hřišť (nikoliv tedy souvislé zástavby nebo objektů). Dále v ochranném pásmu vymezuje územní plán Zeleneč plochu občanského vybavení – sport určenou pro umístování hřišť (nikoliv tedy souvislé zástavby nebo objektů). Ve vzdálenosti do 100 m od trasy produktovodu nedovolují technické a bezpečnostní podmínky provozování produktovodu udělit v současné době souhlas jeho provozovatele podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. Stavební činnost, umístování staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v tomto 100 m pásmu je možné při splnění požadavků podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. až po zodolnění produktvodů ČEPRO, a.s.

V případě ploch, které zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma WL plynovodů a další technické infrastruktury ve správě NET4GAS s.r.o., je možná realizace staveb pouze s vydáním písemného souhlasu provozovatele plynárenského zařízení.

## SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

### Hlavní využití

plochy smíšené obytné venkovské

### Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních nebo dvojdomech (vše maximálně o dvou bytových jednotkách)
- bytové domy pouze stávající, realizace nových je vyloučena
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby a zařízení pro rekreaci
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže, zahradní domky
- dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

### Podmíněně přípustné využití

Stavby a zařízení nerušící výroby a skladování za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou podstatně nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**Hlavní využití**

plochy bydlení individuální

**Přípustné využití**

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních, dvojdomech nebo řadových rodinných domech, atriových domech, viladomech
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

**Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení nebo nerušící výroba a skladování

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou podstatně nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity, např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**BH BYDLENÍ HROMADNÉ****Hlavní využití**

plochy bydlení hromadné

**Přípustné využití**

- stavby pro bydlení v bytových domech
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby, administrativa
- stavby a zařízení pro rekreaci
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

**Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**Hlavní využití**

plochy smíšené obytné centrální

**Přípustné využití**

- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby pro bydlení v bytových domech nebo rodinných domech
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

**Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**Hlavní využití**

~~plochy skladových areálů~~ skladování a logistika

**Přípustné využití**

- stavby a zařízení skladových areálů bez výrobních činností
- na pozemcích parc. č. 198/14 a 200/2 v k. ú. Mstětice stavby a zařízení pro výrobu betonových prvků a betonové směsi
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- veřejná prostranství

**Podmíněně přípustné využití**

- není definováno

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ****Hlavní využití**

plochy výroby zemědělské a lesnické

**Přípustné využití**

- stavby a zařízení pro zemědělství
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- veřejná prostranství

**Podmíněně přípustné využití**

- není definováno

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## HU SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ

### Hlavní využití

plochy smíšené výrobní všeobecné

### Přípustné využití

- technologické parky
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby a zařízení nerušící výroby
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň
- veřejná prostranství

### Podmíněně přípustné využití

Stavby pro bydlení – byt správce nebo majitele jako součást stavby umístované dle hlavního a přípustného využití za podmínky, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

### Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**VE VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ****Hlavní využití**

plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů

**Přípustné využití**

- stavby a zařízení fotovoltaických elektráren včetně souvisejících staveb a zařízení
- dopravní a technická infrastruktura včetně možnosti realizace ČOV
- doprovodná a izolační zeleň

**Podmíněně přípustné využití**

- není definováno

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## DX DOPRAVA JINÁ

### Hlavní využití

plochy dopravy jiné

### Přípustné využití

- cyklistické stezky a trasy, pěší stezky a trasy, naučné stezky, in-line stezky, chodníky
- součásti stezek např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- veřejná prostranství
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla

### Podmíněně přípustné využití

- křížení s pozemními komunikacemi, polní cesty pro zemědělské využití
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

### Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. drobné architektury, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**Hlavní využití**

plochy dopravy silniční

**Přípustné využití**

- stavby pozemních komunikací
- součásti pozemních komunikací např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky, železniční přejezdy
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, garáže
- veřejná prostranství

**Podmíněně přípustné využití**

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

**Podmínky prostorového uspořádání**

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. autobusových zastávek, garáží, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## DD DOPRAVA DRÁŽNÍ

### Hlavní využití

plochy dopravy drážní

### Přípustné využití

- stavby železnice
- součásti železnice, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, kolejistiště, křižení s pozemní komunikací
- zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky překladišť a správních budov, chodníky
- veřejná prostranství

### Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky
- stavby veřejné a komerční vybavenosti jako součást stavby hlavní definované v hlavním nebo přípustném využití a přímo s ním související

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

### Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. vlakových zastávek, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ****Hlavní využití**

plochy občanského vybavení veřejného

**Přípustné využití**

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu a pro pořádání kulturních akcí, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro seniory, např. domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, např. hřiště, koupaliště, sportovní haly
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- dopravní a technická infrastruktura zahrnující mimo jiné dopravu, energetiku, odpadové hospodářství, ekologické služby a další infrastrukturní aktivity obce
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

**Podmíněně přípustné využití**

Stavby pro bydlení – byt správce nebo majitele jako součást stavby umístěvané dle hlavního a přípustného využití za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## OX OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ

### Hlavní využití

plochy občanského vybavení jiného

### Přípustné využití

- golfové hřiště
- terénní úpravy a zpevňování ploch nezbytné pro zřízení hracích ploch golfového hřiště
- účelové cesty, komunikace, parkoviště a pěšiny
- umístování hracích prvků golfového hřiště
- výsadba zeleně
- vodní plochy
- technická infrastruktura a technické zázemí
- pergoly, altány, přístřešky
- územní systém ekologické stability regionální úrovně

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT****Hlavní využití**

plochy občanského vybavení – sport

**Přípustné využití**

- stavby a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport např. hřiště, koupaliště, sportovní haly
- pozemky přírodního charakteru pro relaxační nebo rekreační a sportovní využití např. piknikové rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru, pumptrack, inline dráhy, lanové parky, boulder stěny, minigolf, workoutový park, amfiteátr
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

**Podmíněně přípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám občanského vybavení – sport a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s rekreačními aktivitami.

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY

### Hlavní využití

plochy občanského vybavení – hřbitovy

### Přípustné využití

- plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, kolumbárií, urnových hájů
- stavby a zařízení smutečních obřadních sání, kaplí
- doprovodná a izolační zeleň, vodní plochy a toky
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

### Podmíněně přípustné využití

- není definováno

### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

### Hlavní využití

plochy veřejných prostranství všeobecných

### Přípustné využití

- pozemky návší, ulic, tržišť a chodníků, parků, lesoparků apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

### Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.
- Činnosti, stavby a zařízení, kterými by došlo ke znemožnění vedení průjezdního úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

### Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 Koncepce veřejných prostranství.

## ZS ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ

### Hlavní využití

plochy zeleně sídelní ostatní

### Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, zahrad a sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, sportoviště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmíněk, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 Koncepce veřejných prostranství.

**Hlavní využití**

plochy energetiky

**Přípustné využití**

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovody, produktovody

**Podmíněně přípustné využití**

- dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

**Nepřípustné využití**

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn. mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

**Podmínky prostorového uspořádání**

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. čistírny odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## TW VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

### Hlavní využití

plochy vodního hospodářství

### Přípustné využití

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovody, produktovody

### Podmíněně přípustné využití

- dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

### Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn. mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

### Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. čistírny odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**Hlavní využití**

plochy elektronické komunikace

**Přípustné využití**

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovody, produktovody

**Podmíněně přípustné využití**

- dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

**Nepřípustné využití**

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn. mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

**Podmínky prostorového uspořádání**

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. čistírny odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## WT VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

### Hlavní využití

plochy vodní a vodních toků

### Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, vodních děl
- stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl
- revitalizace vodních toků

### Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- dopravní a technická infrastruktura

To vše za podmíněk, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s vodohospodářským využitím,
- budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu, čistoty vod apod.

### Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
- Stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

### Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb a zařízení sloužících k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl, staveb a zařízení pro rybolov, staveb a zařízení pro rekreační využití vodní plochy, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## AU ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

### Hlavní využití

plochy zemědělské všeobecné

### Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu, např. orná půda, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby (např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi, včelíny, seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, hnojiště, silážní jámy, ohradníky pastvin)
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovozná a izolační zeleň

### Podmíněně přípustné využití

- změna funkce na pozemky určené k plnění funkce lesa nebo pozemky smíšené nezastavěného území
- změna funkce na vodní plochy a vodní toky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- stavby pro myslivost
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a dále nedojde ke ztížení obhospodařování zemědělských ploch.

### Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují zemědělské využití a činnosti s nimi bezprostředně související.
- Stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

### Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb a zařízení potřebných k zajišťování zemědělské výroby, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## LU LESNÍ VŠEOBECNÉ

### Hlavní využití

plochy lesní všeobecné

### Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- stavby a zařízení lesního hospodářství, např. konstrukce lesních školek, závlah, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů
- stavby a zařízení bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- dopravní a technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost, obory
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- vodní toky, vodní plochy, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- změna funkce na pozemky smíšené nezastavěného území

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch lesních, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch a nebude narušen krajinný ráz území.

### Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují využití pozemků určených k plnění funkcí lesa a činností s nimi bezprostředně souvisejících.
- Stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

### Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb pro uskladnění lesnických surovin a produktů, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**ZO ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ****Hlavní využití**

plochy zeleně ochranné a izolační

**Přípustné využití**

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů
- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, zahrady a sady
- cyklistické stezky, pěší stezky
- dopravní a technická infrastruktura
- oplocení pozemků

**Podmíněně přípustné využití**

- není definováno

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

**Podmínky prostorového uspořádání**

Nejsou stanoveny.

## ZU ZELENĚ VŠEOBECNÁ

### Hlavní využití

plochy zeleně všeobecné

### Přípustné využití

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodní toky, vodní plochy, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- trvalé travní porosty

### Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost, obory
- dopravní a technická infrastruktura
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- činnosti, stavby a zařízení pro rybolov
- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi a dále včelíny, seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, ohradníky pastvin
- změna funkce na pozemky určené k plnění funkce lesa nebo pozemky zemědělské

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz území.

### Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižují ekologickou hodnotu území.
- Stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

### Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

**Hlavní využití**

plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy

**Přípustné využití**

- pozemky parků, lesoparků, alejí, travnaté plochy, zahrady a sady apod.
- pěší stezky
- odpočinkové plochy, drobná architektura a mobiliář
- dopravní a technická infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení pro pořádání kulturních akcí např. amfiteátr, letní kino

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slčitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

**Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

**Podmínky prostorového uspořádání**

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## ZZ ZELEŇ – ZAHRADY A SADY ZAHRADNÍ A SADOVÁ

### Hlavní využití

~~plochy zeleně – zahrady a sady~~ zeleň zahradní a sadová

### Přípustné využití

- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény, zahradní domky
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. stodoly, seníky, skleníky, kůlny
- oplocení pozemků
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná, zahrady a sady

### Podmíněně přípustné využití

- není definováno

### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

### Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 Koncepce prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice.

## 7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Ve správním území obce Zeleneč jsou územním plánem vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – drážní doprava

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
VD.D1	koridor dopravní infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (stavba železnice – přeložka a rekonstrukce) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace)</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>

### Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – silniční doprava

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
VD.D2	koridor dopravní infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (nové silnice včetně křižovatek) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace)</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>
VD.D3	plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (nové silnice včetně křižovatek a položení sítí technické infrastruktury) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace)</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>

<b>VD.D4</b>	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (záchytné parkoviště P+R a dopravní terminál) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace)</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, dopravních napojení), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>
<b>VD.D5</b>	koridor dopravní infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (nové silnice včetně křižovatek) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace)</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>

#### Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury

kód	popis	veřejně prospěšná stavba
<b>VT.T1</b>	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (stavba el. vedení) a k němu náležejících souvisejících objektů</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>
<b>VT.T2</b>	koridor technické infrastruktury – zkapacitnění ropovodu	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (stavba ropovodu – přípož a zkapacitnění) a k němu náležejících souvisejících objektů</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>
<b>VT.T4</b>	plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (stavba vodojemu) a k němu náležejících souvisejících objektů</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>

<b>VT.T6</b>	koridor technické infrastruktury – zásobování el. energií	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (stavba el. vedení) a k němu náležejících souvisejících objektů</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nebo inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>
--------------	---	--

### Veřejně prospěšné opatření

kód	popis	veřejně prospěšné opatření
<b>VT.T3</b>	protihlukové opatření – Mstětice	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (protihlukové opatření) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. dešťové usazovací nádrže, propustky, vegetace)</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>
<b>VT.T7</b>	ochranný zemní val – Zeleneč	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní objekt stavby (ochranný zemní val, který bude doplněn ochrannou vegetací) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. dešťové usazovací nádrže, propustky, vegetace)</li> <li>stavby vyvolané (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat</li> <li>stavby doprovodné (např. pěší stezky a cyklostezky)</li> </ul>

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

Ve správním území obce Zeleneč nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Nestanovují se žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

## 10 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Výstavba zastavitelných ploch Z.7 a Z.8 je rozdělena celkem do šesti etap, vždy tři etapy pro každou plochu. Plochy nezařazené do žádné z etap je možné zastavovat bez podmínek.

### Zastavitelná plocha Z.7 v sídle Mstětice:

<p>V I. etapě budou zastavovány proluky v zastavěném území a zastavitelné plochy Z.7. Výstavba je možná po splnění těchto podmínek:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, zajištění veřejného osvětlení.</li> <li>• Zajištění nutné dopravní infrastruktury.</li> <li>• Zajištění nutné občanské infrastruktury (mateřská škola).</li> </ul>
<p>Ve II. etapě, zastavitelná plocha Z.7, může být zastavována po splnění těchto podmínek:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, zajištění veřejného osvětlení.</li> <li>• Zajištění nutné dopravní infrastruktury.</li> <li>• Vybudování nutné občanské infrastruktury (škola), <b>příčemž kolaudace školy musí nastat nejpozději spolu s kolaudací první bytové jednotky v bytovém domě vybudovaném ve II. etapě.</b></li> <li>• Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m<sup>2</sup>. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</li> <li>• Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 40 % ploch v I. etapě.</li> </ul>
<p>Ve III. etapě, zastavitelná plocha Z.7, může být zastavována po splnění těchto podmínek:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m<sup>2</sup>. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</li> <li>• Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v II. etapě.</li> <li>• Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, zajištění veřejného osvětlení.</li> <li>• Zajištění nutné dopravní infrastruktury.</li> <li>• Zajištění nutné občanské infrastruktury.</li> </ul>

*použité pojmy v návrhu etapizace viz. kapitola 12 VYMEZENÍ POJMŮ*

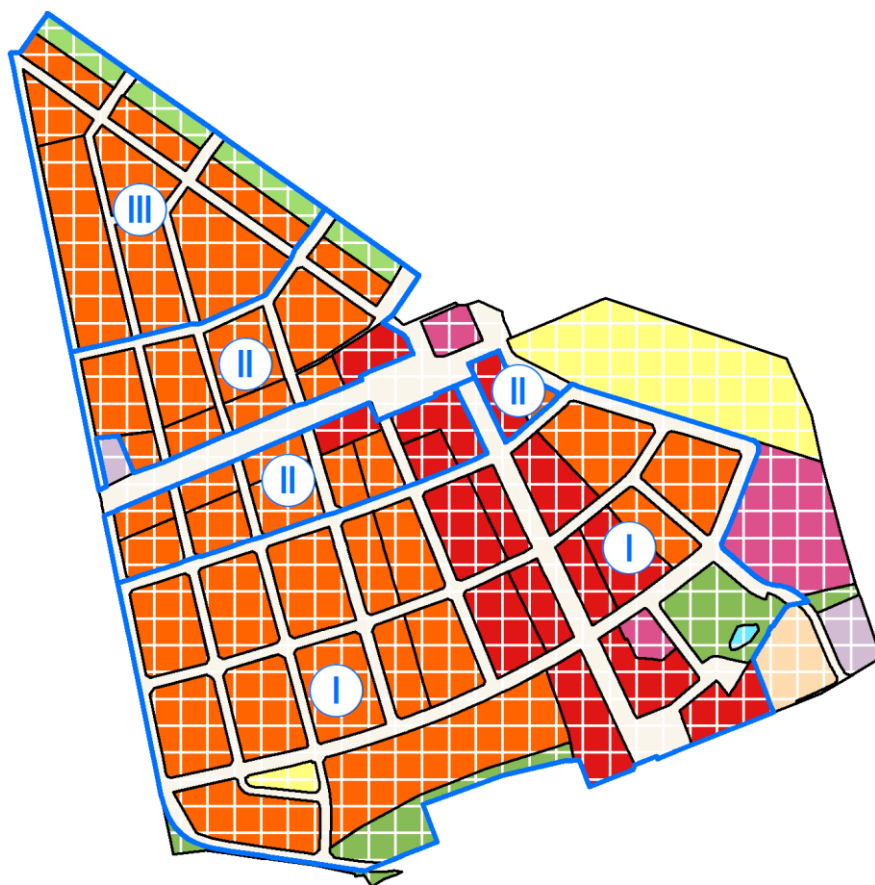


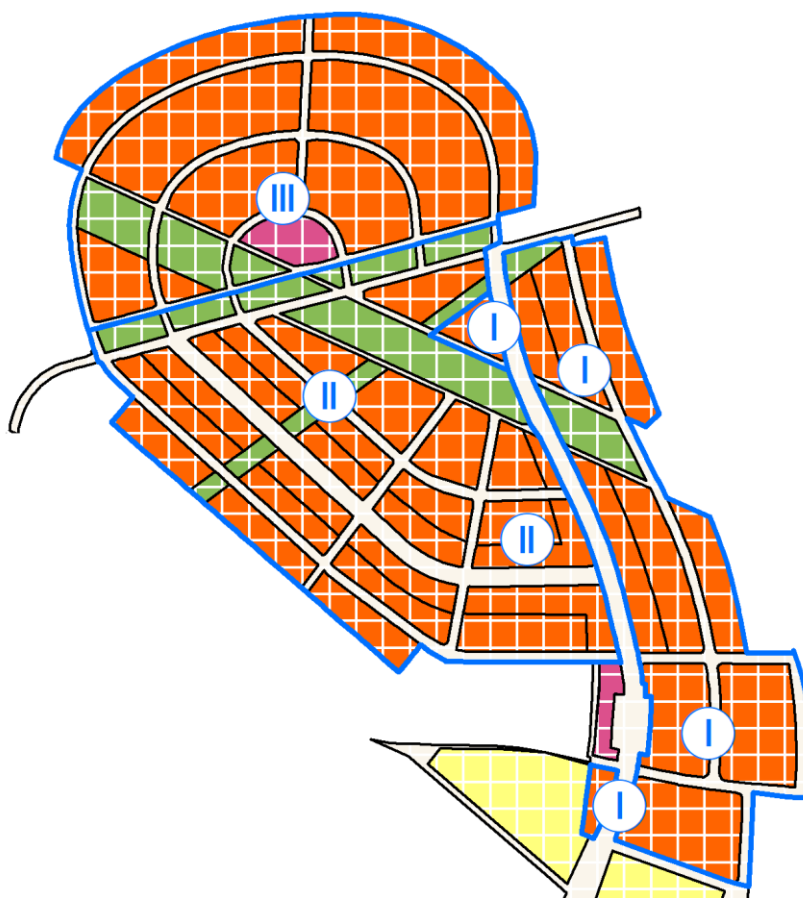
schéma etapizace v zastavitelné ploše Z.7 – hranice etap vyznačeny modře

### Zastavitelná plocha Z.8 v sídle Mstětice:

V I. etapě, zastavitelná plocha Z.8, může být zastavována po splnění těchto podmínek:	
I. etapa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v zastavitelné ploše Z.7 určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m<sup>2</sup>. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</li> <li>Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v zastavitelné ploše Z.7.</li> <li>Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, zajištění veřejného osvětlení.</li> <li>Zajištění nutné dopravní infrastruktury.</li> <li>Vybudování nutné občanské infrastruktury, <b>příčemž kolaudace občanské infrastruktury musí nastat nejpozději spolu s kolaudací první bytové jednotky v bytovém domě vybudovaném ve II. etapě.</b></li> </ul>
Ve II. etapě, zastavitelná plocha Z.8, může být zastavována po splnění těchto podmínek:	
II. etapa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v I. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m<sup>2</sup>. Za plochu,</li> </ul>

	<p>na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch v I. etapě.</li> </ul>
Ve III. etapě, zastavitelná plocha Z.8, může být zastavována po splnění těchto podmínek:	
III. etapa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % ploch v II. etapě určených pro bydlení hromadné či individuální. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m<sup>2</sup>. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</li> <li>• Dále taktéž kolaudace staveb na více jak 50 % ploch ve II etapě.</li> </ul>

*použité pojmy v návrhu etapizace viz. kapitola 12 VYMEZENÍ POJMŮ*



*schéma etapizace v zastavitelné ploše Z.8 – hranice etap vyznačeny modře*

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

Územní plán vymezuje ve správním území obce Zeleneč územní rezervy R.1 a R.2.

plocha	možné budoucí využití	výměra (ha)	podmínky pro prověření
R.1	<p>plocha smíšená obytná venkovská (SV), která bude zahrnovat a kombinovat plochy pro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bydlení individuální</li> <li>• veřejná prostranství</li> <li>• občanské vybavení veřejné</li> <li>• sídelní zeleň</li> </ul>	24,22	<p>Napojení předmětné plochy na dálnici D10 (navržený koridor CNU.D5) a dálnici D11 (prostřednictvím nové MÚK Beranka).</p> <p>Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 70 % v zastavitelné ploše Z.7 a na více jak 70 % v zastavitelné ploše Z.8.</p> <p>Prokázání veřejného zájmu na další výstavbě v obci Zeleneč.</p>
R.2	plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS)	3,36	<p>Napojení komunikace na aglomerační okruh urbanizovaným územím při co nejmenším zásahu do staveb podél komunikace.</p> <p>V rámci prověření je řešení dostatečně kapacitní komunikace v rámci aglomeračního okruhu.</p>

## 12 VYMEZENÍ POJMŮ

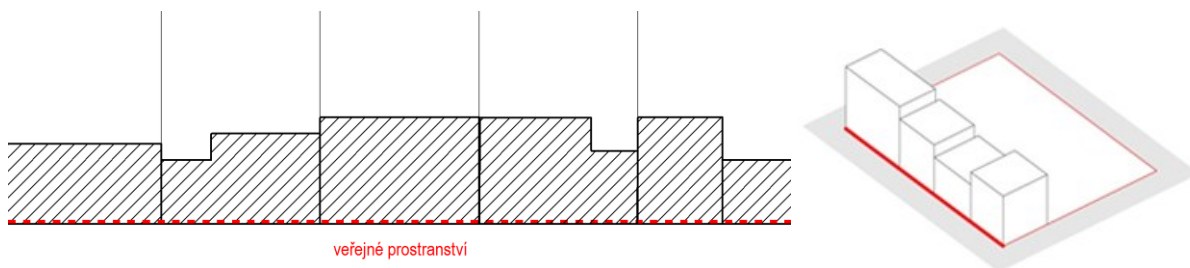
Pro účely územního plánu Zeleneč se rozumí:

**Blokem** ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.

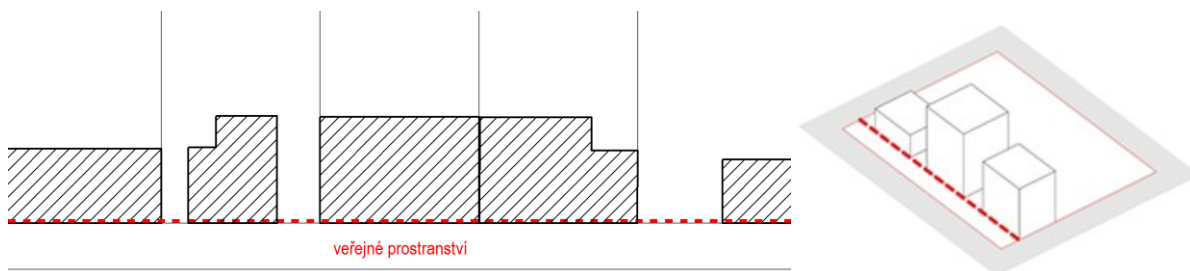
**Prolukou** blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených.

**Stavební čarou** hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami směrem do veřejného prostranství. Stavební čára dále určuje tyto parametry:

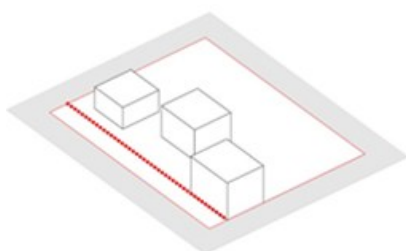
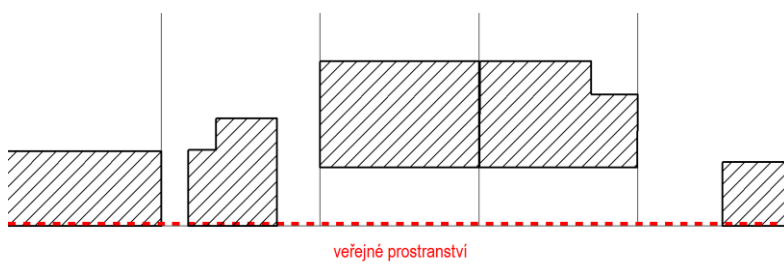
- **Stavební čára uzavřená**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná



- **Stavební čára otevřená**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



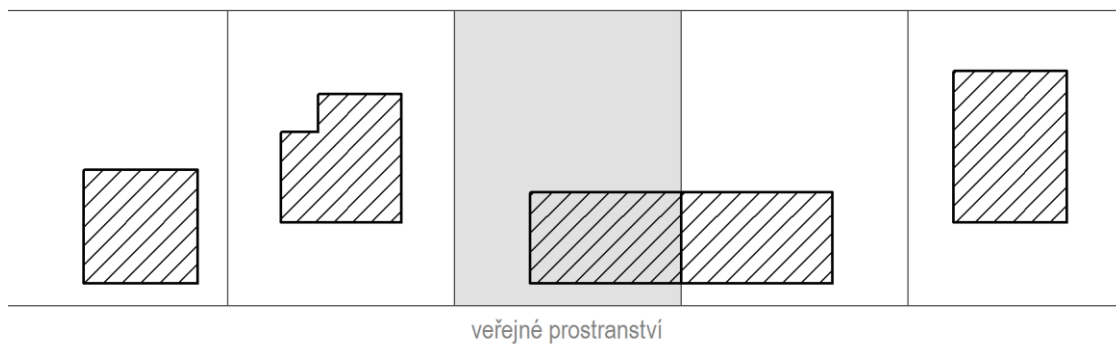
- **Stavební čára volná**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



Tato čára je překročitelná směrem do veřejného prostranství např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1 m od stavební čáry.

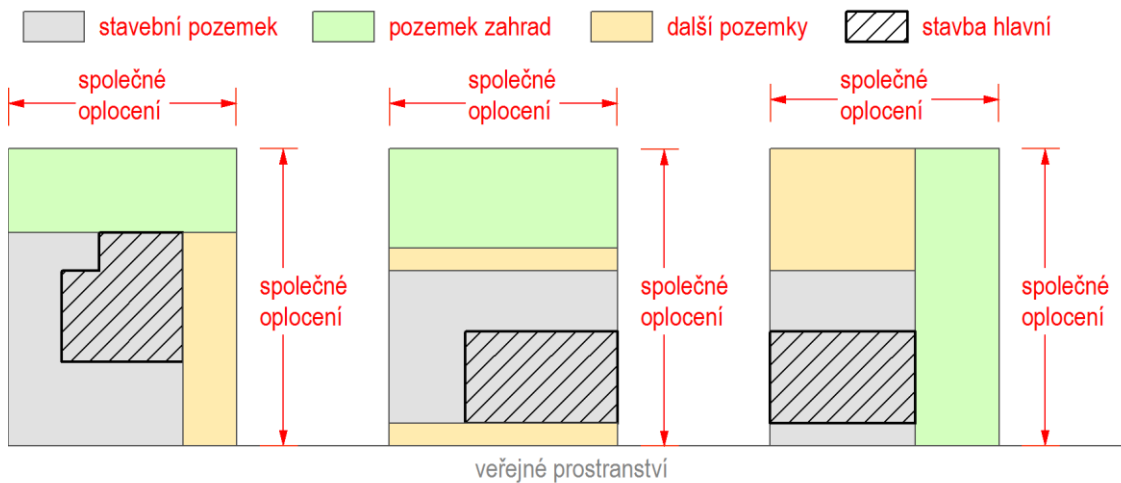
**Minimální velikost stavebních pozemků**, kterou se rozumí minimální výměra stavebního pozemku pro stavbu nebo soubor staveb, pokud spolu souvisejí. Minimální velikost se vztahuje pouze na novou parcelaci nebo dělení stávajících stavebních pozemků za účelem další výstavby. Stávající pozemky je možné využít, i když minimální velikost nesplní. V případě zastavěného území sídla Zeleneč je taktéž minimální velikost stavebního pozemku vztahována k bytové jednotce za účelem zamezení neadekvátnímu zahušťování výstavby ve stávající zástavbě.

 minimální velikost stavební parcely



*schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku*

**Minimální podíl zeleně** jako koeficient nezpevněných ploch pro růst vegetace nebo travnatých ploch, pokud možno schopných vsakování dešťových vod. Pro účely výpočtu je za takovouto nezpevněnou plochu považována i vegetace (zelená střecha) na stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační (biologické) vrstvy min. 0,4 m (min. 0,2 m pokud bude použita závlaha) a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje v průměru výše než 1,5 m nad přilehlý okolní terén (zde je možné zohlednit morfologii území – svažitost pozemků). Minimální podíl zeleně se stanovuje z výměry stavebního pozemku včetně dalších pozemků a zahrad tvořící s ním jeden souvislý funkční celek, zpravidla pod společným oplocením.



*schéma celku pro určování minimálního podílu zeleně*

**Zastavěnost**, která stanovuje maximální zastavěnost stavebního bloku, jeho části nebo stavebního pozemku. Zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené. Za prostorově uzavřené části se považují obestavěné prostory včetně těch, kde jedna stěna chybí (např. lodžie). Zastavěnost je zvětšená o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají.

Zastavěnost je uvedena v procentech jako poměr zastavěnosti k ploše stavebního bloku, jeho části nebo stavebního pozemku. Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost budovami, nezahrnuje zpevněné plochy. Na všech již vymezených stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v

případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její stávající zastavěná plocha.

**Výškou budovy** se rozumí výška fasády přes všechna nadzemní podlaží po hlavní římsu nebo atiku. Z důvodu potřeby zamezení výstavy objemově a výškově nevhodných objektů a zachování charakteru a měřítka stávající zástavby je definována maximální výška objektu, která je dána:

- v případě šikmých střech maximální výškou římsy (maximální výška horní úrovně střešní římsy od přiléhajícího upraveného uličního terénu),
- v případě plochých střech maximální výškou atiky (maximální výška horní úrovně ukončení ploché střechy od přiléhajícího upraveného uličního terénu).

Přiléhající upravený uliční terén je definován jako přilehlý upravený terén v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (ČSN 73 4301 Obytné budovy).

Ustupujícím podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy.

Regulovaná výška budovy se uvádí počtem nadzemních podlaží nebo v metrech, případně jejich kombinací. Oba parametry musí být splněny současně.

**Chráněným venkovním prostorem** se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, lázeňské léčebně rehabilitační péči a výuce, s výjimkou lesních a zemědělských pozemků a venkovních pracovišť.

**Chráněným venkovním prostorem staveb** se rozumí prostor do vzdálenosti 2 m před částí jejich obvodového pláště, významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb.

**Chráněným vnitřním prostorem staveb** se rozumí pobytové místnosti ve stavbách a zařízení pro výchovu a vzdělávání, pro zdravotní a sociální účely a ve funkčně obdobných stavbách a obytné místnosti ve všech stavbách.

**Nerušící výroba a skladování, zemědělství** sloužící pro doplnění lokalit bydlení zařízeními s nezávadnou výrobou. Svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustné, zpravidla hygienické, limity životního prostředí souvisejícího území. Jde především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí.

**Charakter a struktura zástavby** – definice charakteru a struktury zástavby je pro potřeby územního plánu Zeleneč definována následovně.

- Charakter zástavby: půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, zastřešení).
- Struktura zástavby: je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby – staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných městských prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další městské funkce (rekreace, výroba, technická infrastruktura).

**Viladům** je malý bytový dům s vlastní parcelou, zahradou. Svou hmotou je blízký většímu rodinnému domu a jsou v něm alespoň čtyři samostatné byty.

V případě použité etapizace se pojmem „**zajištění nutné dopravní a technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení**“ rozumí: věcná a časová koordinace staveb infrastruktury se stavbami v plochách BI a BH v rozsahu nutném pro konkrétní stavby, v konkrétní etapě. Zajištění nutné dopravní a

technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení se rozumí společné či samostatné povolení těchto staveb technické a dopravní infrastruktury souběžně se stavbami na plochách BI a BH. To znamená vydání povolení (povolení, územního rozhodnutí, stavebního povolení) staveb v plochách BI a BH není podmíněno rozestavěnými ani zkolaudovanými stavbami infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura).

V případě použité etapizace se pojmem „**zajištění občanské infrastruktury**“ rozumí: její věcná a časová koordinace se stavbami v plochách BI a BH tak, aby byla zkolaudována nejpozději spolu s kolaudací první bytové jednotky v bytovém domě vybudovaném v konkrétní etapě, na níž se podmínka občanské infrastruktury vztahuje.

V případě použité etapizace mohou být „**stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejného osvětlení a stavby občanského vybavení**“ povolovány a budovány samostatně před stavbami v plochách BI a BH v jednotlivých etapách.