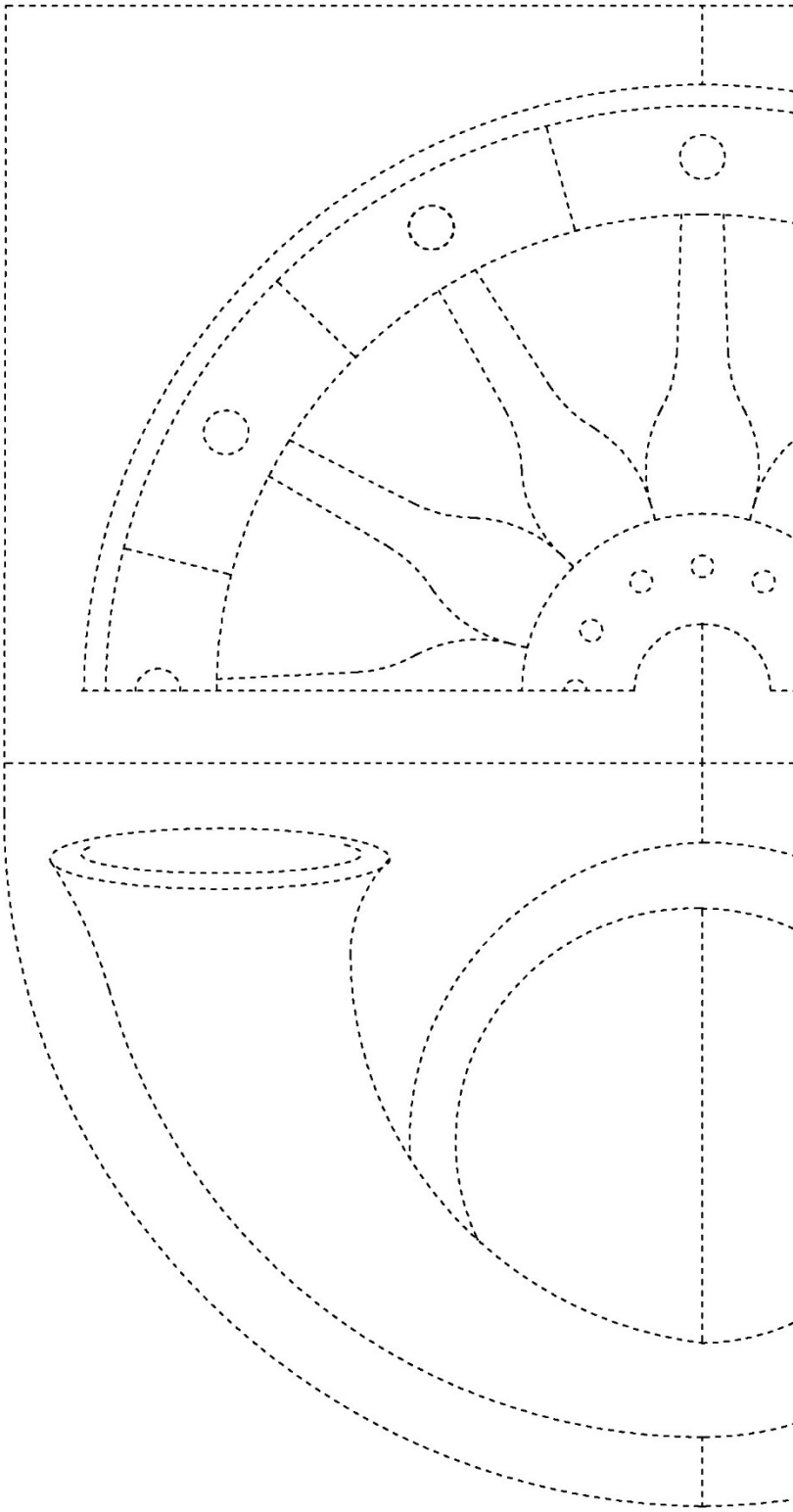


Územní plán Zdiby

textová část

Záznam o účinnosti		
Název územního plánu:	Územní plán Zdiby	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Zdiby	
Datum nabytí účinnosti:		
Pořizovatel:	Obecní úřad Zdiby	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Radek Boček	
Funkce:	Výkonný pořizovatel	
IČO:	88184684	
Podpis:		úřední razítko

Objednatel

Obec Zdiby,
Průběžná 11,
250 66 Zdiby

Pořizovatel

Obecní úřad Zdiby
Výkonný pořizovatel
Ing. arch. Radek Boček
IČO: 88184684

Zhotovitel

gogolák + grasse s.r.o.
Jaurisova 515/4
140 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Lukáš Grasse
autorizovaný architekt ČKA 04642
T.: +420 728 555 462
E.:office@gogolak-grasse.com

Autorský kolektiv

Ing. arch. Ivan Gogolák, Ph.D.,	urbanismus
Ing. arch. Lukáš Grasse,	
Mgr. Michael Pondělíček, Ph.D.	krajina a ÚSES
Ing. Petr Hrdlička	technická infrastruktura
	vodní režim
Ing. Zbyněk Losenický	doprava
Ing. Ivan Čechmánek	

Datum

11/2025

Obsah

I Koncepce

ÚZEMÍ

MOTIVY

STRUKTURA

INFRASTRUKTURA

a/ Vymezení zastavěného území 5

b/ Základní koncepce rozvoje území obce 6

c/ Urbanistická koncepce 7

d/ Koncepce veřejné infrastruktury 14

e/ Koncepce uspořádání krajiny 15

II Použití

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY

f/ Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 16

f/1 Podmínky struktury 16

f/1.1 Podmínky využití 16

f/1.2 Podmínky prostorového uspořádání 35

f/2 Podmínky infrastruktury 72

f/2.1 Veřejná prostranství 72

f/2.2 Občanské vybavení 73

f/2.3 Dopravní infrastruktura 73

f/2.4 Technická infrastruktura 76

f/2.5 Krajinná infrastruktura 77

OSTATNÍ PODMÍNKY

g/ Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 80

g/1 Veřejně prospěšné stavby 80

g/2 Veřejně prospěšná opatření 83

h/ Vymezení ploch a koridorů územních rezerv 84

i/ Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou 84

j/ Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 87

k/ Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu 89

l/ Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků 92

m/ Stanovení pořadí provádění změn v území 92

III Závěrečná ustanovení

n/ Údaje územního plánu 93

o/ Pojmy 93

p/ Zkratky 99

I Koncepce

ÚZEMÍ

a/ Vymezení zastavěného území

.1 Zastavění území obce Zdiby je vymezeno ke dni 22.7.2024 a je zobrazeno na výkrese I.a a I.b.

Krásné Zdiby,
harmonicky zapojené v krajinném prostoru Prahy,
zachovávající si svůj venkovský charakter a identitu,
s potenciálem pracovních příležitostí s přidanou hodnotou

MOTIVY

b/ Základní koncepce rozvoje území obce

Jsou stanoveny tyto základní motivy koncepce ochrany a rozvoje území:

.1 Údolí, hrany a svahy chránit jako osnovu území – krajinu zářezů a plošin.
.2 Různorodost charakterů rozvíjet jako znak identity území.
.3 Typ krajiny podmiňuje charakter sídel.
.4 Posilováním a scelováním charakterů rozvíjet prostor obce.

STRUKTURA

c/ Urbanistická koncepce

Zásady a principy urbanistické koncepce stanovují základní rámec rozvoje struktury obce.

Podrobné podmínky řešení urbanistické koncepce jsou obsahem kapitol f/1.1 a f/1.2.

Jsou stanoveny tyto zásady ochrany a rozvoje struktury obce:

.1 Kompozice a skladba sídla a krajiny je dána morfologickým upořádáním krajiny, údolí, hrany a svahy tvoří prostorovou osnovu sídla i krajiny. Chránit a rozvíjet jedinečnou prostorovou a krajinnou konfiguraci obce založenou na morfologických hranách a prazích.

Vytvářet podmínky pro posílení vazby struktury a uspořádání sídla na morfologii krajiny. Údolí Přemyšlenského, Ešusova a Drahanského potoka stabilizovat jako krajinné a rekreační osy území.

Posilovat propojení krajinných os systémem sídelní a krajinné zeleně charakteru sadů, zahrad, parkových ploch a přírodními prvky struktury krajiny, zejména v prostoru mezi Přemyšlením, Zlatým kopcem a Brnky.

Posilovat přírodně – rekreační charakter hran a svahů údolí Přemyšlenského, Ešusova a Drahanského potoka a vytvářet podmínky pro posilování a vznik krajinného rozhraní mezi sídlem a produkční zemědělskou krajinou.

.2 Vytvářet podmínky pro rozvoj charakteru krajiny údolí Vltavy a jejích přítoků, formující krajinu Zdibské plošiny a posilovat ochranu harmonické skladby krajiny a jejího přirozeného měřítka.

Chránit charakter a strukturu osídlení v krajině jako vzájemně provázanou soustavu jasně vymezených sídelních celků s těžištěm v trojsídlí Zdiby – Veltěž – Přemyšlení.

Chránit panorama krajiny a veduty jednotlivých sídelních struktur, rozvoj obce podřídit nenarušením krajinného rázu a charakteru krajiny s důrazem na harmonické zapojení sídelních struktur stávajícího krajinného rámce.

Chránit přírodně rekreační charakter hrany údolí Přemyšlenského potoka jako součást identity Trojsídlí Zdiby – Veltěž – Přemyšlení.

Vytvářet podmínky pro obnovu propojení sídel přírodního charakteru formou sadů, záhumenků a přírodně-krajinářských parků a posilovat rekreační využití krajinného zázemí sídel.

Rozvíjet strukturu krajiny historických sadů a zahrad přírodně rekreačního charakteru v prostoru mezi Přemyšlením, Holosmetkami a Zlatým kopcem.

V krajině jsou vymezeny následující plochy změn v krajině, v členění dle lokalit:

označení plochy	způsob využití	specifické podmínky využití, prostorového uspořádání a ochrany charakteru
Plochy přírodní		
L.01 Trojsídlí		
K.01-01	NU	posilovat přírodně rekreační charakter hrany údolí Přemyšlenského potoka
K.01-02	NU	posilovat přírodně rekreační charakter hrany údolí Přemyšlenského potoka
K.01-03	NU	posilovat přírodně rekreační charakter hrany údolí Přemyšlenského potoka
K.01-04	NU	posilovat přírodně rekreační charakter hrany údolí Přemyšlenského potoka
K.01-05	NU	posilovat přírodně rekreační charakter hrany údolí Přemyšlenského potoka
K.01-06	NU	posilovat přírodně rekreační charakter přírodního propojení Trojsídlí a Zlatého kopce

označení plochy	způsob využití	specifické podmínky využití, prostorového uspořádání a ochrany charakteru
K.01-07	NU	posilovat přírodně rekreační charakter přírodního propojení Trojsídlí a Zlatého kopce
L.02 Zdiby jih		
K.02-01	NU	LBK.4-2
K.02-02	NU	LBK.4-2
L.05 Zlatý kopec		
K.05-01	NU	rozvíjet přírodně rekreační charakter přírodního propojení Trojsídlí a Zlatého kopce
K.05-02	NU	LBC.3
L.06 Ke Klecanům		
K.06-01	NU	posilovat přírodní charakter okolí bezejmenného toku
L.07 Zdiby sever		
K.07-01	NU	CNZ.D103, protihlukové opatření, zemní val s vegetačními úpravami
K.07-02	NU	posilovat přírodně rekreační charakter hrany údolí Přemyšlenského potoka a krajinné odclonění jádra Zdib od dálnice D8
K.07-03	NU	interakční prvek, propojení RBK.1146 se zám. parkem Zdiby
K.07-04	NU	RBK.1146
L.11 Zdibsko		
K.11-01	NU	posilovat přírodní charakter hran údolí Přemyšlenského potoka a krajinné odclonění ploch OK od Trojsídlí
K.11-02	NU	posilovat přírodní charakter hran údolí Přemyšlenského potoka a krajinné odclonění ploch OK od Trojsídlí
K.11-03	NU	LBK.2
L.12 Pražská pole		
K.12-01	NU	LBC.4, krajinné odclonění ploch dálnice D0 („Pražský okruh“)
K.12-02	NU	LBK.3-4b, krajinné odclonění ploch dálnice D0 („Pražský okruh“)
K.12-03	NU	LBC.2
K.12-04	NU	RBK.1146
K.12-05	NU	CNZ.D103, protihlukové opatření, zemní val s vegetačními úpravami
K.12-06	NU	posilovat přírodní charakter návrší nad jádrem Zdib
K.12-07	NU	krajinné odclonění ploch dálnice D0 („Pražský okruh“), RBK.1146b
L.13 Klevetník		
K.13-01	NU	LBC.3
K.13-02	NU	LBK.3-4a
K.13-03	NU	LBK.3
K.13-04	NU	LBK.3

.3 Chránit a rozvíjet charakter soustavy osídlení obce jako polycentrického systému prostorově vymezených sídelních celků s vlastním životním zázemím a občanským vybavením místního významu s přirozeným těžištěm v Trojsídlí, celku Zdiby – Veltěž – Přemyšlení. Původní historická jádra jsou těžiště urbánní struktury obce a nositeli její identity.

Chránit a rozvíjet polyfunkční charakter osídlení obce a jejích částí.

Chránit měřítko a venkovský charakter zástavby.

Zástavbu v zastavěném území obce rozvíjet pouze v souladu s charakterem lokality a okolní zástavby, zejména jejím měřítkem a objemovým řešením, tak, aby byla harmonicky zapojena do prostředí a charakteru obce nebo její části.

Chránit historicky a památkově hodnotnou zástavbu a sídelní celky obce, zejména zámek Zdiby včetně zámecké zahrady a jeho prostředí, dvorec Veltěž a jeho prostředí, zámek Přemyšlení a jeho prostředí a zámek Brnky včetně

zámecké zahrady a jeho prostředí, a chránit a rozvíjet jejich prostředí v souladu s duchem místa a ochrany jeho historických a památkových hodnot.

Chránit a stabilizovat krajinný prostor mezi jednotlivými sídly a sídelními strukturami jako hodnotný prvek charakteru sídla i krajiny.

Lokalitu Trojsídlí chránit a rozvíjet jako významové a funkční těžiště obce, složené z prostorově vzájemně souvislých částí Zdiby, Veltěž a Přemyšlení. Historická jádra Zdiby, Veltěž a Přemyšlení rozvíjet jako místní centra s občanským vybavením místního i nadmístního významu. Sídelní prostor Trojsídlí je vymezen hranami údolí Přemyšlenského potoka.

Lokality Zdiby jih a Ke Klecanům chránit a rozvíjet jako převážně stabilizované území nízkopodlažní obytné zástavby na Zdibské plošině. Místní občanské vybavení rozvíjet v návaznosti na veřejná významná veřejná prostranství.

Lokalitu Brnky chránit a rozvíjet jako samostatné sídlo s převažujícím rekreačním využitím, s významovým těžištěm v historickém jádru zámku Brnky a potenciálem rozvoje občanského vybavení místního významu.

Lokalitu Holosmetky chránit a rozvíjet jako převážně stabilizované území nízkopodlažní obytné a rekreační zástavby na hraně údolí Vltavy a Přemyšlenského potoka s charakterově a strukturálně definovanými celky zástavby jednotlivých původních chatových osad. Místní občanské vybavení rozvíjet v návaznosti na veřejná významná veřejná prostranství a sportovní a rekreační plochy.

Lokalitu Zlatý kopec chránit a rozvíjet jako převážně stabilizované území obytné a rekreační zástavby na hraně údolí Ešusova potoka s charakterově a strukturálně definovanými celky zástavby ve stopách historických sadů a zahrad. Místní občanské vybavení rozvíjet v návaznosti na veřejná významná veřejná prostranství a sportovní a rekreační plochy.

Lokalitu Zdiby sever rozvíjet jako územně stabilizovanou komerční a podnikatelskou zónu obce.

Lokalitu Klevetník chránit jako stabilizovanou rekreační samotu v krajině.

Lokality Pražská pole a Zdibsko chránit a rozvíjet jako krajinný rámec obce a posilovat jeho ochrannou a rekreační funkci pro obyvatele a uživatele obce.

Lokality Údolí Přemyšlenského potoka, Údolí Drahanského potoka a Údolí Vltavy chránit jako přírodně hodnotná území a součást systému ekologické stability se stabilizovanou rekreační zástavbou.

V zastavěném území jsou vymezeny následující transformační plochy, v členění dle lokalit:

označení plochy	způsob využití	specifické podmínky využití, prostorového uspořádání a ochrany charakteru
Plochy specifické		
L.01 Trojsídlí		
T.01-31	XX	US.01-02
T.01-32	XX	US.01-01, plánovací smlouva
T.01-33	XX	RP.01-01, plánovací smlouva
L.03 Brnky		
T.03-31	XX	US.03-01
Plochy občanského vybavení		
L.01 Trojsídlí		
T.01-21	OV	rozšíření kapacity hřbitova
T.01-22	OV	-
T.01-23	OV	-
L.02 Zdiby jih		
T.02-11	OV	US.02-01, plánovací smlouva
L.07 Zdiby sever		
T.07-11	OK	plánovací smlouva; zajištění veřejné prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu

označení plochy	způsob využití	specifické podmínky využití, prostorového uspořádání a ochrany charakteru
Plochy smíšené obytné		
L.01 Trojsídlí		
T.01-01	SV	-
T.01-02	SV	-
T.01-03	SV	-
T.01-04	SV	RP.01-01, plánovací smlouva
T.01-05	SV	RP.01-01, plánovací smlouva
T.01-06	SV	-
T.01-07	SV	-
T.01-08	SV	zajištění veřejné prostupnosti pro silniční dopravu
T.01-09	SV	-
L.05 Zlatý kopec		
T.05-01	SV	-
T.05-02	SV	-
T.05-03	SV	zajištění veřejné prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu
T.05-04	SV	-
Plochy veřejných prostranství		
L.01 Trojsídlí		
T.01-51	PU.v	rozvíjet jako místní jádro s propojením na park údolí Přemyšlenského potoka
T.01-52	PU	-
T.01-53	PU	-
L.03 Brnky		
T.03-51	PU.h	rozvíjet jako místní jádro Brnek s vazbou na zámecký park Brnky
T.03-52	PU	-
L.04 Holosmetky		
T.04-51	PU	-
T.04-52	PU.v	rozvíjet jako místní jádro Holosmetek
L.05 Zlatý kopec		
T.05-51	PU	-
T.05-52	PU	-
T.05-53	PU	-
T.05-54	PU	-
T.05-55	PU	-
T.05-56	PU	-
T.05-57	PU	-
L.07 Zdiby sever		
T.07-51	PU	-
Plochy zeleně		
L.01 Trojsídlí		
T.01-101	ZU	-
T.01-102	ZU	RP.01-01, plánovací smlouva
L.03 Brnky		
T.03-101	ZU	US.03-01
L.04 Holosmetky		
T.04-101	ZU	-
T.04-102	ZU	-
T.04-103	ZU	-
T.04-104	ZU	-
T.04-105	ZU	-
L.05 Zlatý kopec		
T.05-101	ZU	-
T.05-102	ZU	-
T.05-103	ZU	-

.4 Zástavbu i krajinu obce rozvíjet doplňováním kompozice a charakteru jednotlivých sídelních a krajinných celků. Posilovat prostorové a funkční vazby mezi jednotlivými sídelními a krajinnými celky.

Potenciál rozvoje soustavy osídlení obce udává jejich poloha v krajině a udržitelnost rozvoje veřejné infrastruktury.

Zástavbu rozvíjet přednostně doplňováním proluk ve stávající zástavbě, dotvářením prostorově kompaktních celků zástavby obce a oboustranným využitím stávajících komunikací. Při dostavbě proluk a přestavbách v zastavěném území obce není přípustné takové řešení zástavby, které není v souladu se stávajícím charakterem, měřítkem a objemovým řešením převažujícím v dané lokalitě.

Rozvoj zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách musí vždy harmonicky rozvíjet charakter prostředí obce a nesmí narušovat obraz sídla v krajině i obraz krajiny jako celek, zejména ve vztahu ke stanoveným hodnotným panoramatům krajiny.

Smíšenou obytnou zástavbu lokality Trojsídlí přednostně kvalitativně rozvíjet v návaznosti na jádra Zdib, Veltěže a Přemyšlení v charakteru příměstské polyfunkční zástavby. Smíšenou obytnou zástavbu na jižním okraji Přemyšlení rozvíjet přednostně v návaznosti na zastavěné území v charakteru venkovské zástavby v zahradách.

Prostor historických jader Zdiby, Veltěž a Přemyšlení rozvíjet v souladu s jejich historicky danou významovou a památkovou hodnotou jako prvky, tvořící základ identity obce a jejích částí. Při jejich rozvoji zajistit nejvyšší standard architektonického řešení zástavby.

Smíšenou obytnou zástavbu lokalit Zdiby jih, Ke Klecanům, Brnky a Holosmetky rozvíjet přednostně v rámci zastavěného území doplňováním proluk v zástavbě v charakteru venkovské zástavby v zahradách.

Smíšenou obytnou zástavbu lokality Zlatý kopec rozvíjet přednostně doplňováním proluk v zástavbě ve vazbě na stávající veřejnou infrastrukturu a dále v rámci návrhových ploch v charakteru venkovské zástavby v zahradách.

Rekreační zástavbu rozvíjet přednostně v rámci stabilizovaných ploch rekreace. Potenciál využití ploch rekreace k bydlení je podmíněn charakterem zástavby a napojením na dostatečně kapacitní systémy veřejné infrastruktury.

Zástavbu lokalit Klevetník, Údolí Přemyšlenského potoka, Údolí Drahanského potoka a Údolí Vltavy rozvíjet přednostně kvalitativně bez plošného rozšiřování.

Komerční a podnikatelskou zónu v lokalitě Zdiby sever rozvíjet kvalitativně v rámci zastavěného území obce a dále tak, aby svým charakterem, měřítkem a objemovým řešením nenarušovalo obraz sídla a krajiny.

Občanské vybavení, nerušící výrobu, podnikání a služby rozvíjet jako součást smíšeného obytného území. Nadmístní občanské vybavení rozvíjet přednostně v návaznosti na stávající areály a plochy občanského vybavení a v prostoru jader obce.

K rozvoji obce jsou vymezeny následující zastavitelné plochy, v členění dle lokalit:

označení plochy	způsob využití	specifické podmínky využití, prostorového uspořádání a ochrany charakteru
Plochy občanského vybavení		
L.01 Trojsídlí		
Z.01-21	OV	zařízení pro vzdělávání a výchovu
Z.01-22	OS	zajištění veřejné prostupnosti pro silniční, cyklo a pěší dopravu zajištění pásu vzrostlé zeleně na hranici plochy s plochami SV o šířce min. 15 m

označení plochy	způsob využití	specifické podmínky využití, prostorového uspořádání a ochrany charakteru
L.02 Zdiby jih		
Z.02-11	OV	US.02-01, plánovací smlouva
Z.02-12	OK	zajištění veřejné prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu
Z.02-13	OV	zajištění veřejné prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu; zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu (odpadové hospodářství) a občanské vybavení (hasičská zbrojnice)
Z.02-14	OV	zajištění veřejné prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu
L.03 Brnky		
Z.03-21	OS	-
Plochy smíšené obytné		
L.01 Trojsídlí		
Z.01-01	SV	zajištění veřejné prostupnosti pro silniční dopravu (propojení ulic Jižní – Topolová a Jižní – Platanová)
Z.01-02	SV	-
Z.01-03	SV	-
Z.01-04	SV	zajištění napojení z veřejného prostranství Z.01-51
Z.01-10	SV	-
Z.01-11	SV	-
Z.01-12	SV	-
Z.01-13	SV	-
Z.01-14	SV	-
Z.01-15	SV	zajištění veřejné prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu
Z.01-16	SV	-
Z.01-17	SV	zajištění veřejné prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu
Z.01-18	SV	-
L.04 Holosmetky		
Z.04-01	SV	-
L.05 Zlatý kopec		
Z.05-01	SV	zajištění veřejné prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu
Z.05-02	SV	severní část plochy napojit z veřejného prostranství Z.05-57
Z.05-03	SV	-
Z.05-04	SV	-
Z.05-05	SV	-
Z.05-06	SV	-
Z.05-07	SV	-
L.14 Údolí Přemyšlenského potoka		
Z.14-01	SV	zajistit úpravu (rozšíření) veřejného prostranství včetně úpravy obslužné komunikace v rozsahu plochy Z.14-51
Plochy rekreace		
L.05 Zlatý kopec		
Z.05-41	RI	zajištění veřejné prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu
Plochy veřejných prostranství		
L.01 Trojsídlí		
Z.01-51	PU.v	rozvíjet jako doplnění místního jádra Veltěž
Z.01-52	PU	-
Z.01-53	PU	-
Z.01-54	PU	-
Z.01-55	PU	-
L.02 Zdiby jih		
Z.02-51	PU	-
Z.02-52	PU	-
L.03 Brnky		
Z.03-51	PU	obratiště, umístění čerpací stanice odpadních vod a souvisejících zařízení a opatření technické infrastruktury

označení plochy	způsob využití	specifické podmínky využití, prostorového uspořádání a ochrany charakteru
L.04 Holosmetky		
Z.04-51	PU	-
L.05 Zlatý kopec		
Z.05-51	PU	-
Z.05-52	PU	-
Z.05-53	PU	-
Z.05-54	PU	-
Z.05-55	PU	-
Z.05-56	PU	-
Z.05-57	PU	-
Z.05-58	PU	-
L.07 Zdiby sever		
Z.07-51	PU	-
L.14 Údolí Přemyšlenského potoka		
Z.14-51	PU	-
Plochy dopravní infrastruktury		
L.01 Trojsídlí		
Z.01-61	DS	-
L.02 Zdiby jih		
Z.02-61	DS	-
L.05 Zlatý kopec		
Z.05-61	DS	-
L.07 Zdiby sever		
Z.07-61	DS	-
Z.07-62	DS	-
Z.07-63	DS	-
L.11 Zdibsko		
Z.11-61	DS	-
Z.11-62	DS	-
L.12 Pražská pole		
Z.12-61	DS	-
Z.12-62	DS	-
Z.12-63	DS	-
Plochy zeleně		
L.01 Trojsídlí		
Z.01-101	ZU	-
Z.01-102	ZU	-
Z.01-103	ZU	-
L.03 Brnky		
Z.03-101	ZU	rozvíjet přírodně rekreační prostor zámeckého parku Brnky
L.04 Holosmetky		
Z.04-101	ZU	-
L.05 Zlatý kopec		
Z.05-101	ZU	rozvíjet přírodně rekreační charakter přírodního propojení Trojsídlí a Zlatého kopce
Z.05-102	ZU	-
Z.05-103	ZU	rozvíjet přírodně rekreační charakter přírodního propojení Trojsídlí a Zlatého kopce
Z.05-104	ZU	rozvíjet přírodně rekreační charakter přírodního propojení Trojsídlí a Zlatého kopce
L.12 Pražská pole		
Z.05-101	ZU	rozvíjet přírodně rekreační vstupy z krajiny do sídla
Z.05-102	ZU	rozvíjet přírodně rekreační vstupy z krajiny do sídla

.5 Podrobné podmínky řešení urbanistické koncepce jsou obsahem kapitoly f/1.

INFRASTRUKTURA

d/ Koncepce veřejné infrastruktury

Zásady ochrany a rozvoje veřejné infrastruktury stanovují základní rámec rozvoje infrastruktury obce.

Podrobné podmínky řešení veřejné infrastruktury jsou součástí kapitoly f/2.

Jsou stanoveny tyto zásady ochrany a rozvoje infrastruktury obce:

.1 Propojením pěších a cyklistických stezek posílit prostupnost a rekreační potenciál krajiny údolí Vltavy a jejích přítoků.

Vytvářet podmínky pro kvalitní obsluhu území veřejnou dopravou.

Respektovat nadřazené sítě dopravní a technické infrastruktury procházející územím, včetně navržených přeložek.

Minimalizovat negativní dopad vedení dopravní infrastruktury na krajinný ráz Zdibské plošiny a posilovat odclonění dopravní infrastruktury od zástavby.

.2 Posilovat vztah údolí toků, svahů a hran Zdibské plošiny pro rekreační pohyb rozvojem struktury veřejných prostranství a cestní sítě v krajině.

Systém veřejných prostranství v sídle i krajině utvářet jako spojitou síť, reagující na morfologii krajiny a její charakter, doplněnou o aktivní pobytová místa pro každodenní využití. Pro rozvoj cestní sítě v krajině účelně využívat trasy historických cest.

Vytvářet podmínky pro redukci tranzitní dopravní zátěže zastavěného území sídel doplněním systému dopravní sítě o propojení sběrného i obslužného charakteru.

.3 Chránit a rozvíjet původní historická jádra sídel jako potenciální centra občanského vybavení nadmístního a místního významu.

Rozvojem veřejných prostranství hlavních a vedlejších a zohledněním jejich významu posílit jádra vybavení a společenského života města.

Komunikační systém obce chránit a rozvíjet s důrazem na obslužný charakter komunikací a takový režim, který posiluje komfortní využívání veřejných prostranství pro všechny druhy dopravy s preferencí bezpečného pěšího a cyklistického pohybu.

Veřejná prostranství Trojsídlí chránit a rozvíjet jako prostranství převážně příměstského až venkovského charakteru.

Veřejná prostranství Brnek, Holosmetek a Zlatého kopce rozvíjet jako prostranství venkovského charakteru.

Prostranství na rozhraní sídel a krajiny rozvíjet jako prostranství přírodního nebo přírodně pobytového charakteru a jako vstupní body ze sídla do krajiny a naopak.

.4 Rozvíjet veřejnou infrastrukturu v návaznosti na existující sítě a účelně je sdružovat.

Zajistit dostatečnou obsluhu návrhových ploch systémy veřejné infrastruktury jako podmínku jejich využití.

Občanské vybavení místního významu rozvíjet jako součást smíšeného obytného využití. Komerční a podnikatelské zóny rozvíjet s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika).

Nová jádra občanského vybavení obce rozvíjet v návaznosti na tramvajovou trať a její zastávky, zejména v lokalitě Zdiby jih, U Celnice.

.5 Podrobné podmínky řešení veřejné infrastruktury jsou obsahem kapitoly f/2.

e/ Koncepce uspořádání krajiny

Zásady ochrany a rozvoje uspořádání krajiny stanovují základní rámec rozvoje krajinné infrastruktury.

Podrobné podmínky krajinné infrastruktury jsou součástí kapitoly f/2.

Jsou stanoveny tyto zásady ochrany a rozvoje uspořádání krajiny:

.1 Chránit prostor údolní nivy Vltavy, Přemyšlenského, Ešusova a Drahanského potoka a jejich přítoků.

Páteřní systémy krajinné infrastruktury vést prostorem údolí Přemyšlenského potoka a po hraně Zdibské plošiny a propojovat je prvky krajinné a sídelní zeleně.

Chránit krajinný prostor obce před negativními vlivy vedení nadmístní dopravní infrastruktury (D0, D8) souvislými pásy krajinné zeleně tak, aby byl jejich negativní vliv pohledově, prostorově i funkčně eliminován.

.2 Chránit a rozvíjet systém fyzické struktury krajiny rekonstrukcí a doplněním prvků krajinné infrastruktury.

Chránit a rozvíjet prvky územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků.

Krajinnou infrastrukturu a její prvky zapojovat do cestní sítě a pobytových míst v krajině.

Plochy smíšené krajinné rozvíjet v charakteru dle druhu zemědělské kultury a účelně členit nadměrné půdní bloky.

.3 Chránit jednotlivé vodní plochy a toky jako základní krajinné osnovy území a součást systému veřejných prostranství sídel.

Chránit a rozvíjet přítomnost a projevy toků v hlavních a vedlejších veřejných prostranstvích, zejména otevřená koryta toků a navazující rozlivné plochy, vše s ohledem na charakter veřejných prostranství a navazující zástavby.

.4 Zástavbu rozvíjet postupně s ohledem na ochranu přírody a krajiny, krajinnou infrastrukturu, ornou půdu a plochy lesa.

Zamezit srůstání zástavby jednotlivých celků osídlení jednoznačným vymezením rozhraní sídla a krajiny.

Krajinný prostor mezi sídly rozvíjet v charakteru přírodně rekreačního území a jako krajinné produkční zázemí sídel.

Doplňovat interakční prvky jako opatření protierozní, retenční i přispívající prostupnosti a biodiverzity krajiny.

.5 Podrobné podmínky řešení uspořádání krajiny jsou obsahem kapitoly f/2.

II Použití

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY

f/ Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

f/1 Podmínky struktury

.0 Struktura je navržena vymezením a podmínkami způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami prostorového uspořádání dle lokalit.

f/1.1 Podmínky využití

f/1.1.1 Obecné podmínky využití

.1 Pro plochy s rozdílným způsobem využití se stanovuje:

- **hlavní využití**, tedy převažující účel využití plochy;
- **přípustné využití**, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy;
- **podmíněně přípustné využití**, tedy využití plochy podmíněné konkrétní věcnou podmínkou;
- **nepřípustné využití**, tedy využití v dané ploše zcela vyloučené.

Pro celé správní území obce platí:

.2 Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné:

- nezbytná veřejná dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů;
- vedlejší a účelové stavby a činnosti doplňující stavbu hlavní;
- zatravněné a parkově upravené plochy, dřeviny, vodní plochy a toky;
- veřejná prostranství a cestní síť v krajině, účelové a polní cesty v krajině;
- sídelní a krajinná zeleň, protierozní a protipovodňová opatření;
- činnosti a stavby dle §122 odst. 1 SZ.

.3 Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je podmíněně přípustné:

- stavby v krajině určené pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že budou napojeny na cestní síť v krajině;
- související dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že bude sloužit pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťovat její provozování a nebude přenášet nadmístní vazby.

.4 Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou nepřípustné:

- areály logistické, plynárny, teplárny, skládky odpadu, spalovny, zařízení pro těžbu nerostů;
- reklamní plochy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy;
- fotovoltaické a větrné elektrárny jako samostatné stavby, neplatí pro fotovoltaické systémy a větrné energetické systémy tvořící součást energetické koncepce TZB hlavní stavby, např. rodinného domu, v podobě, která nenarušuje charakter prostředí a krajinný ráz;
- solární a větrné parky.

.5 Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití dále platí:

- v koridorech vymezených nad plochami s rozdílným způsobem využití a v plochách a koridorech ÚSES nelze využít hlavní, přípustný nebo podmíněně přípustný způsob využití, pokud nejsou umístěny stavby anebo zajištěna opatření nutná k realizaci účelu těchto ploch a koridorů,

nebo pokud není požadovaná stavba či opatření zajištěno jiným způsobem (např. v jiné ploše);

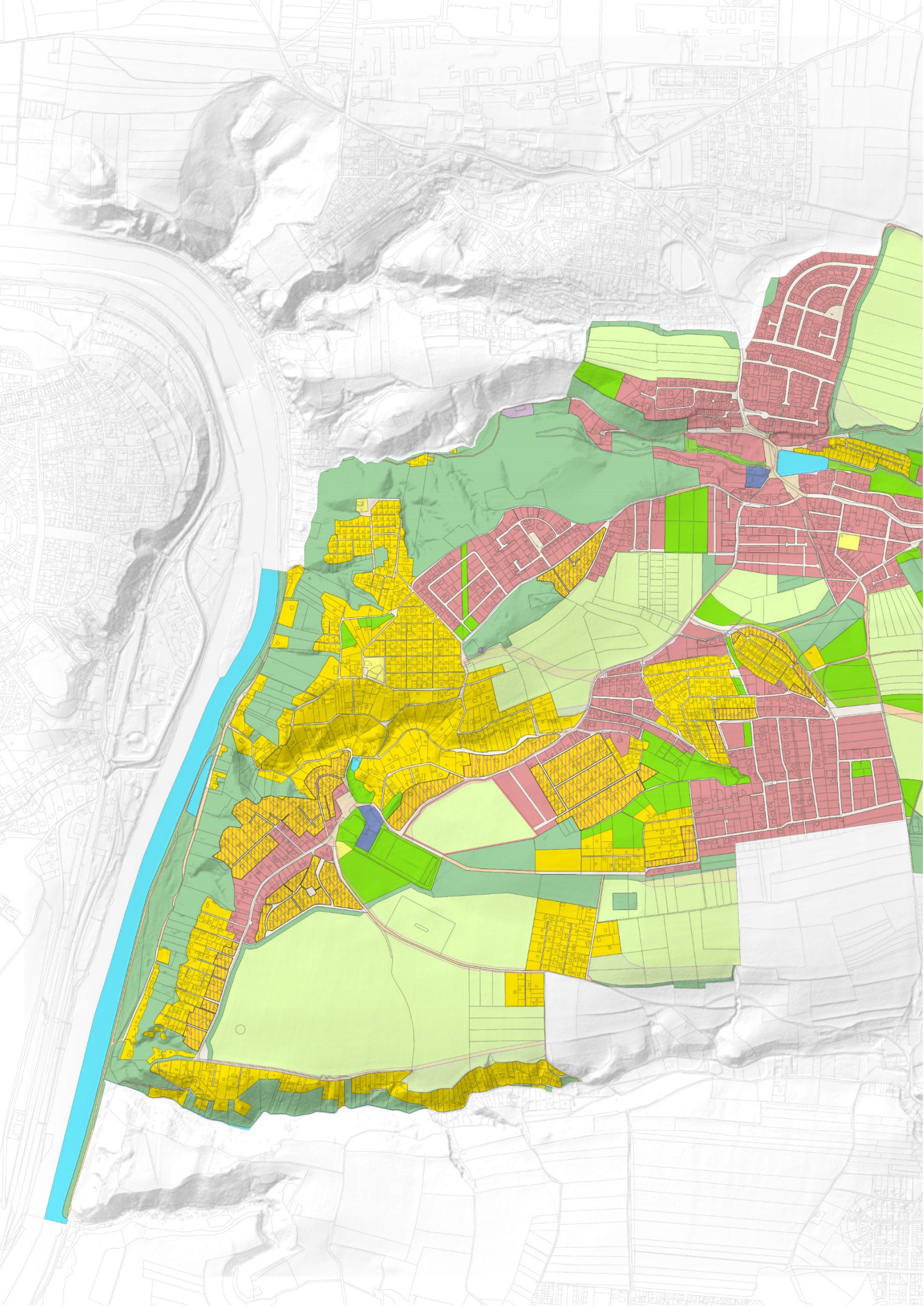
- v plochách se stavbami do 20 m od hranice lesa lze stávající stavby v případě např. živelné pohromy obnovit ve stávajícím rozsahu v souladu s § 177 stavebního zákona;
- při realizaci záměrů musí být vyloučen nepříznivý účinek na území Natura 2000.
- stávající lesní pozemky a pozemky určené k plnění funkce lesa mimo stanovených záborů PUPFL není přípustné využít jiným způsobem než způsobem využití ploch přírodních (NU);
- krajinná zeleň v plochách smíšených nezastavěného území všeobecných (MU) a v plochách přírodních (NU) bude v lokalitách L02, L07, L11 a L12 plnit mj. ochrannou funkci vůči negativním vlivům nadmístní dopravní infrastruktury, v uvedených plochách jsou přípustné zemní valy a terénní úpravy doplnění zelení sloužící k ochraně obytného území před negativními dopady hluku a emisí, zemní valy a terénní úpravy budou řešeny tak, aby respektovaly charakter a krajinný ráz území;
- podmínkou využití ploch zemědělských všeobecných (AU) a ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (MU) je zajištění likvidace a odvodu dešťových vod v rámci předmětné plochy, resp. půdního bloku, tak, aby nebyly dešťovými vodami negativně ovlivňovány a zatěžovány plochy zastavěného území a zastavitelných ploch;
- v návaznosti ploch zemědělských všeobecných (AU) a ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (MU) na zastavěné území nebo zastavitelné plochy je podmínkou jejich využití a obhospodařování zachování pásma krajinného rozhraní v min. šířce 10 m;
- dlouhodobá a krátkodobá parkovací stání budou umístěna na pozemku stavby v celém rozsahu dle požadavků kap. f/2.3.2;
- v plochách veřejných prostranství a veřejné zeleně, resp. uličním prostoru a parkových plochách, nejsou přípustné zábrany prostupnosti veřejných prostranství (např. závory, oplocení ulic jako uzavřených areálů atp.) mimo dopravně-inženýrská opatření provozu na pozemních komunikacích;
- ubytovací zařízení a služby jsou přípustné pouze do kapacity max. 4 ubytovacích jednotek na jedno zařízení, resp. jeden pozemek, na kterém je umístěno ubytovací zařízení. V celém správním území obce jsou nepřípustná zařízení typu ubytovny a charakterově obdobné stavby;
- zařízení zemědělské výroby pro chov zvířectva jsou přípustná v plochách SV, RI, RI.x za podmínky, že jsou v rozsahu obvyklém a přiměřeném v daném území nebo lokalitě a za podmínky dodržení platných hygienických a veterinárních předpisů.

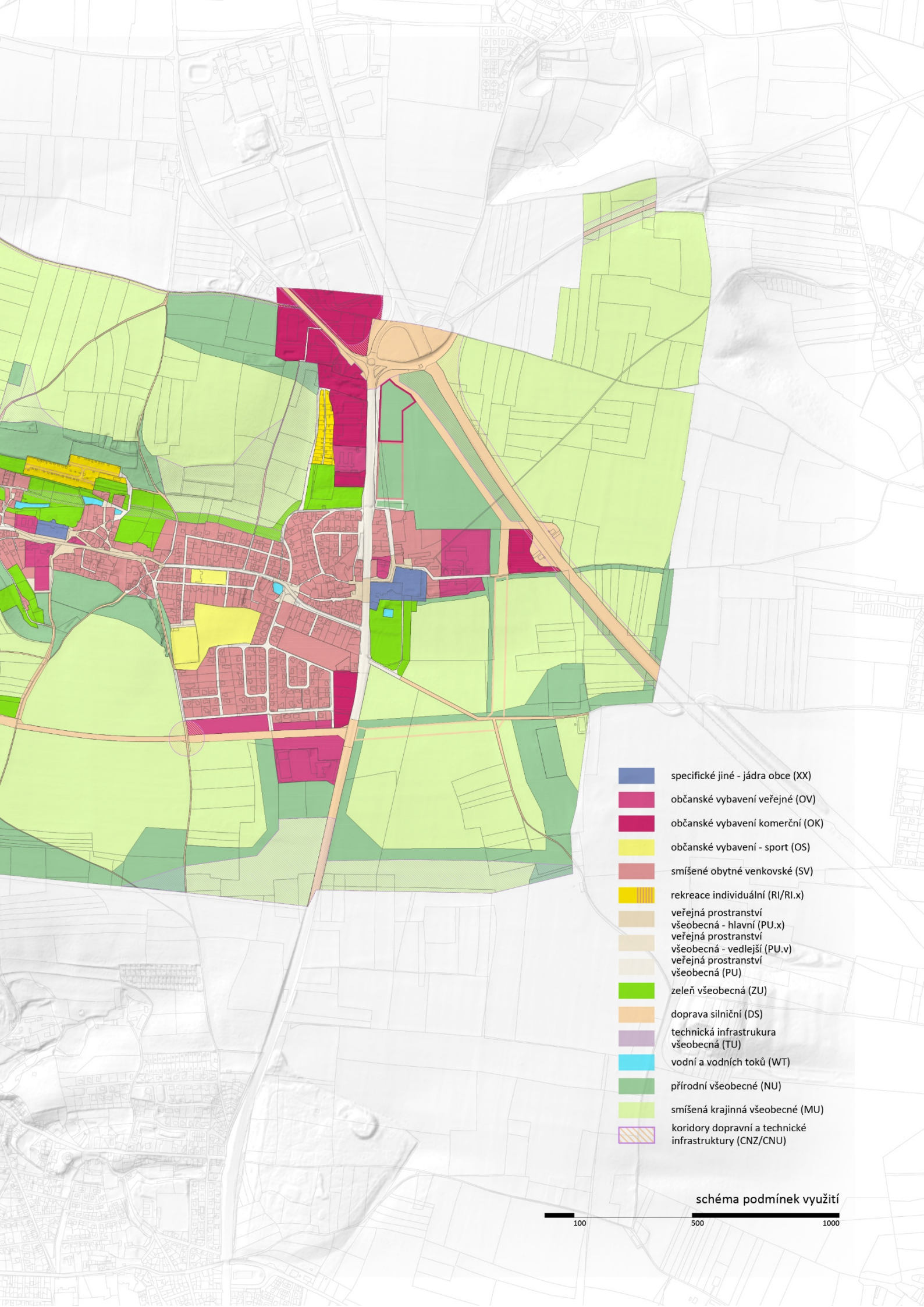
.6 Respektovat podmínky využití pro transformační plochy, zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, které jsou uvedeny v kap. c/.

f/1.1.2 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

.1 Využití ploch s rozdílným způsobem využití je podmíněno stanovenými podmínkami návaznosti na určené sousední plochy. V případě návaznosti na více ploch veřejných prostranství platí přednostně podmínky návaznosti na plochy PU.h, poté na PU.v a nakonec na PU.

.2 Jsou stanoveny následující podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití:




specifické jiné - jádra obce (XX)
občanské vybavení veřejné (OV)
občanské vybavení komerční (OK)
občanské vybavení - sport (OS)
smíšené obytné venkovské (SV)
rekreace individuální (RI/RI.x)
veřejná prostranství všeobecná - hlavní (PU.x)
veřejná prostranství všeobecná - vedlejší (PU.v)
veřejná prostranství všeobecná (PU)
zeleň všeobecná (ZU)
doprava silniční (DS)
technická infrastrukura všeobecná (TU)
vodní a vodních toků (WT)
přírodní všeobecné (NU)
smíšená krajinná všeobecné (MU)
koridory dopravní a technické infrastruktury (CNZ/CNU)
schéma podmínek využití
100
500
1000

X	Specifické jiné – jádra obce
Hlavní využití	smíšené území historického jádra obce
Přípustné využití	využití, které neohrožuje architektonickou, kulturní, historickou a místní hodnotu stávající zástavby a rozvíjí ji polyfunkčním využitím, zejména činnosti a stavby pro kulturu, sakrální účely, vzdělávání, výzkum, ubytování, stravování, drobné řemeslné činnosti podporující zachování tradic a místních specifik, služební bydlení
	občanské vybavení nadmístního i místního významu, zejména činnosti a stavby pro kulturu, sakrální účely, vzdělávání, výzkum, ubytování, stravování, drobné řemeslné činnosti podporující zachování tradic a místních specifik, služební bydlení
	komerční zařízení, služby
	související dopravní infrastruktura
	související technická infrastruktura
	veřejná prostranství
	sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití	přidružená nerušící výroba a služby za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí, bez nepříznivých účinků na okolí
	změna využití stávajících staveb za podmínky, že neohrožuje jejich architektonickou, kulturní, historickou a místní hodnotu a dále že nemá negativní vliv na okolní prostředí
	stávající drobná výroba a výrobní služby bez možnosti plošného rozšiřování
	jiné stavby a zařízení související s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí, nenarušují hodnoty území, nemají negativní vliv na krajinný sráz a slouží zejména uživatelům dané plochy
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, a dále které snižují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové či jiné důsledky a nepříznivé účinky vyvolávají druhotně
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

OV	Občanské vybavení veřejné
Hlavní využití	občanské vybavení veřejné
Přípustné využití	ubytovací zařízení
	dětská hřiště a sportoviště nadmístního i místního významu
	související dopravní infrastruktura
	související technická infrastruktura
	veřejná prostranství
	sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití	bydlení za podmínky, že se jedná o byty správce nebo majitele zařízení a za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení
	občanské vybavení komerční za podmínky, že nesnižuje kvalitu prostředí, nenarušuje hodnoty území a nesnižují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové či jiné důsledky a nepříznivé účinky nevyvolává druhotně
	veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů za podmínky, že její umístění mimo plochu by vyvolalo nepřiměřené technické a ekonomické nároky
	jiné stavby a zařízení související s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí, nenarušují hodnoty území, nemají negativní vliv na krajinný sráz a slouží zejména obyvatelům a uživatelům dané plochy
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

OK	Občanské vybavení komerční
Hlavní využití	občanské vybavení komerční
Přípustné využití	komerční zařízení, služby
	ubytovací zařízení
	dětská hřiště a sportoviště nadmístního i místního významu
	související dopravní infrastruktura
	související technická infrastruktura
	veřejná prostranství
	sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití	bydlení za podmínky, že se jedná o byty správce nebo majitele zařízení a za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení
	nerušící výroba a výrobní služby za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení navazujících obytných území vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové či jiné důsledky a nepříznivé účinky nevyvolávají druhotně
	stávající drobná průmyslová a zemědělská výroba a výrobní služby bez možnosti plošného rozšiřování
	veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů za podmínky, že její umístění mimo plochu by vyvolalo nepřiměřené technické a ekonomické nároky
	jiné stavby a zařízení související s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí, nenarušují hodnoty území, nemají negativní vliv na krajinný sráz a slouží zejména obyvatelům a uživatelům dané plochy
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, a dále které snižují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové či jiné důsledky a nepříznivé účinky vyvolávají druhotně
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

OS	Občanské vybavení – sport
Hlavní využití	tělovýchova a sport
Přípustné využití	související občanské vybavení
	související komerční zařízení, služby
	dětská hřiště a sportoviště místního významu
	související dopravní infrastruktura
	související technická infrastruktura
	veřejná prostranství
	sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití	bydlení za podmínky, že se jedná o byty správce nebo majitele zařízení a za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení
	ubytovací zařízení za podmínky, že souvisí s hlavním a přípustným využitím
	veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů za podmínky, že její umístění mimo plochu by vyvolalo nepřiměřené technické a ekonomické nároky
	jiné stavby a zařízení související s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí, nenarušují hodnoty území, nemají negativní vliv na krajinný sráz a slouží zejména obyvatelům a uživatelům dané plochy
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, a dále které snižují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové či jiné důsledky a nepříznivé účinky vyvolávají druhotně
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

SV	Smíšené obytné venkovské
Hlavní využití	smíšené obytné venkovské
	bydlení v rodinných domech
	občanské vybavení a administrativa místního významu
Přípustné využití	komerční zařízení, služby
	dětská hřiště a sportoviště místního významu
	související dopravní infrastruktura
	související technická infrastruktura
	veřejná prostranství
	sídelní zeleň
	stávající stavby pro rodinnou rekreaci, stávající bytové domy
Podmíněně přípustné využití	občanské vybavení nadmístního významu za podmínky, že je umístěno v plochách navazujících na plochu PU.h
	ubytovací zařízení za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí
	přidružená nerušící výroba a služby za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení navazujících obytných území vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové či jiné důsledky a nepříznivé účinky nevyvolávají druhotně
	veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů za podmínky, že její umístění mimo plochu by vyvolalo nepřiměřené technické a ekonomické nároky
	jiné stavby a zařízení související s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nenarušují hodnoty území, nemají negativní vliv na krajinný sráz a slouží zejména obyvatelům a uživatelům dané plochy
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, a dále které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové či jiné důsledky a nepříznivé účinky vyvolávají druhotně
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

RI	Rekreace individuální
Hlavní využití	rekreace individuální ve stavbách pro rodinnou rekreaci
Přípustné využití	dětská hřiště a sportoviště
	drobné doplňkové stavby pro potřeby zahrádkářské činnosti
	související dopravní, technická infrastruktura
	veřejná prostranství, sídelní zeleň
	stávající stavby pro rodinnou rekreaci přesahující max. zastavitelnost pozemku dle podmínek prostorového uspořádání lokality pouze s možností přestavby
	stávající stavby pro bydlení s možností přístaveb a nástaveb dle podmínek prostorového uspořádání lokality
	stávající stavby pro výrobu a skladování bez možnosti přístaveb a nástaveb
Podmíněně přípustné využití	občanské vybavení slučitelné s rekreací za podmínky, že není v rozporu s rekreačním využitím území a negeneruje zvýšenou dopravní zátěž území
	bydlení v rodinných domech v plochách RI.x za podmínky, že: • se bude jednat o individuální zástavbu, • velikost pozemku bude odpovídat min. velikosti pozemku stanovené pro stabilizované plochy SV, • pozemek bude napojen na místní komunikaci s parametry funkční skupiny C se zpevněným krytem vozovky a s šířkou veřejného prostranství 5 m a více, která je napojena na místní komunikaci minimálně funkční skupiny C dle pasportu komunikací obce v platném znění, • taková místní komunikace musí být vybavena související technickou infrastrukturou (minimálně oddílnou kanalizací, vodovodem a zásobováním elektrickou energií), případně musí být obsluha zástavby technickou infastrukturou řešena jiným způsobem. Podmínky umístění rodinného domu na takovém pozemku jsou splněny pouze tehdy, pokud požadovaný standard komunikace (parametry MK C, zpevněný kryt vozovky, šířka veřejného prostranství) bude splněn na všech navazujících komunikací až do bodu napojení na komunikaci minimálně funkční skupiny C dle pasportu komunikací obce v platném znění.
	rozhledny a drobná architektura v krajině včetně souvisejícího vybavení v rozsahu nenarušujícím hodnoty prostředí
	občanské vybavení místního významu za podmínky, že je umístěno v plochách navazujících na plochu PU.v
	veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů za podmínky, že její umístění mimo plochu by vyvolalo nepřiměřené technické a ekonomické nároky
	jiné stavby a zařízení související s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nenarušují hodnoty území, nemají negativní vliv na krajinný sráz a slouží zejména obyvatelům a uživatelům dané plochy
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, a dále které snižují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové či jiné důsledky a nepříznivé účinky vyvolávají druhotně
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

PU.h	Veřejná prostranství všeobecná – hlavní
Hlavní využití	veřejná prostranství hlavní, které má řídící význam ve struktuře veřejných prostranství sídla, např. hlavní náves
Přípustné využití	související dopravní infrastruktura
	související technická infrastruktura
	parkové plochy a sídelní zeleň, vodní plochy a prvky
Podmíněně přípustné využití	související občanské vybavení za podmínky, že neomezuje provozní potřeby hlavního využití
	související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu, stravování a veřejnou správu za podmínky, že neomezují účel veřejného prostranství a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy
	parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště za podmínky, že svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostranství
	hromadné parkování podzemní, za podmínky, že nebude narušeno hlavní využití
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití

PU.v	Veřejná prostranství všeobecná – vedlejší
Hlavní využití	veřejná prostranství vedlejší, které vymezuje místní subcentra, např. návsi místních částí a předprostory staveb a areálů občanského vybavení
Přípustné využití	související dopravní infrastruktura
	související technická infrastruktura
	parkové plochy a sídelní zeleň, vodní plochy a prvky
Podmíněně přípustné využití	související občanské vybavení za podmínky, že neomezuje provozní potřeby hlavního využití
	související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu a stravování za podmínky, že neomezují účel veřejného prostranství a slouží zejména uživatelům a obyvatelům dané plochy
	parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště za podmínky, že svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostranství
	hromadné parkování podzemní, za podmínky, že nebude narušeno hlavní využití
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití

pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

PU	Veřejná prostranství všeobecná
Hlavní využití	veřejná prostranství
Přípustné využití	související dopravní infrastruktura
	související technická infrastruktura
	parkové plochy a sídelní zeleň, vodní plochy a prvky
Podmíněně přípustné využití	související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek za podmínky, že neomezují účel veřejného prostranství
	parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště za podmínky, že svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostranství
	hromadné parkování podzemní, za podmínky, že nebude narušeno hlavní využití
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

ZU	Zeleň všeobecná
Hlavní využití	veřejná prostranství a pozemky vymezené za účelem veřejné zeleně a rekreace přírodního charakteru
Přípustné využití	související dopravní infrastruktura
	související technická infrastruktura
	rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru, hřiště
	parky, sady a zahradní plochy rekreačního charakteru, vodní plochy a prvky
	lesní pozemky v zastavěném území
	územní systém ekologické stability
Podmíněně přípustné využití	související občanské vybavení za podmínky, že neomezuje provozní potřeby hlavního využití
	drobná architektura v krajině a drobné stavby rekreační infrastruktury včetně souvisejícího vybavení za podmínky a v takovém rozsahu, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území
	stavební úpravy stávajících nadzemních staveb za podmínky, že nenarušují parkový a přírodní charakter plochy a nezvyšují stávající objem stavby
	veřejné vybavení rekreační stavební dle kap. f/2.2.3 za podmínky, že bude umístěno v plochách s koncepčním prvkem „veřejné vybavení rekreační stavební“ vymezeným ve výkrese I.b Hlavní výkres
	oplocení historických parků a zahrad (areál zámeckého parku Zdiby, areál zámeckého parku Brnky – plocha T.03-101) za podmínky, že je součástí areálu historické zahrady nebo parku a nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území
	oplocení za podmínky, že se jedná o: • dočasné oplocení pro ochranu nové výsadby nebo pasteveckých ohrad • oplocení veřejných hřišť a veřejného vybavení rekreačního stavebního dle kap. f/2.2.3 • stávající oplocení soukromých zahrad ve stabilizovaných plochách, které jsou součástí zastavěného pozemku – neplatí pro plochy, které jsou součástí ÚSES a pozemky a plochy, které jsou součástí systému sídelní zeleně
	činnosti a stavby pro zemědělství za podmínky, že trvale neznemožňují využitelnost území pro hlavní a přípustné využití
Nepřípustné využití	oplocení s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití
	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní přípustné a podmíněně přípustné využití
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

DS	Doprava silniční
Hlavní využití	silniční doprava
Přípustné využití	související stavby a zařízení dopravní infrastruktury, protihluková a protiimisní opatření
	drážní doprava
	stavby a zařízení pro statickou dopravu
	stavby a zařízení pro hromadnou dopravu
	cyklistická doprava, pěší a účelové komunikace
	související technická infrastruktura
	související občanské vybavení, komerční zařízení, služby a zázemí (např. čerpací stanice pohonných hmot, WC, odpočívadla, zázemí pro hromadnou dopravu, drobná rekreační architektura v krajině atp.)
	veřejná prostranství
	zeleň, územní systém ekologické stability (ÚSES), interakční prvky
Podmíněně přípustné využití	parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště za podmínky, že svou polohou a rozsahem nesnižují využitelnost území pro hlavní a přípustné využití a jsou integrovány s plochami zeleně.
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní přípustné a podmíněně přípustné využití
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

TU	Technická infrastruktura všeobecná
Hlavní využití	technická infrastruktura
Přípustné využití	vedení a stavby technické infrastruktury – např. vodovody, kanalizace, energetická vedení, sítě elektronických komunikací, veřejné osvětlení, čistírny odpadních vod, vodojemy, plynovody, trafostanice, přečerpávací stanice, aj.
	drobné vedlejší stavby (např. přístřešky, drobné skladovací prostory atp.)
	související dopravní infrastruktura
	veřejná prostranství
	zeleň, územní systém ekologické stability (ÚSES), interakční prvky
Podmíněně přípustné využití	*bez podmínek*
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní přípustné a podmíněně přípustné využití
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

WT	Vodní a vodních toků
Hlavní využití	pozemky vodních toků a ploch včetně břehové zeleně
Přípustné využití	související dopravní infrastruktura v nezbytné míře
	související technická infrastruktura v nezbytné míře
	činnosti a stavby v krajině
	veřejná zeleň, plochy parkového charakteru, veřejně přístupná nábřeží toků
	územní systém ekologické stability (ÚSES), interakční prvky
Podmíněně přípustné využití	drobná architektura pro rekreaci (např. přístupy k vodě, mola, brody, sauny, wc, šatny) za podmínky, že svou polohou a rozsahem nesnižují využitelnost území pro hlavní a přípustné využití a nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí
	činnosti a stavby pro zemědělství za podmínky, že trvale neznemožňují využitelnost území pro hlavní a přípustné využití
Nepřípustné využití	oplocení
	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití, narušují přírodní a ekologickou hodnotu území
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

NU	Přírodní všeobecné
Hlavní využití	pozemky vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny nebo za účelem stabilizace, rozvoje nebo vzniku přírodního nebo přírodně rekreačního charakteru území
Přípustné využití	zvláště chráněná území, významné krajinné prvky
	přírodně hodnotné plochy, lesní pozemky, nelesní a krajinná zeleň
	územní systém ekologické stability (ÚSES), interakční prvky, vodní plochy
	související dopravní infrastruktura v nezbytné míře
	související technická infrastruktura v nezbytné míře
	činnosti a stavby v krajině
Podmíněně přípustné využití	drobná architektura v krajině za podmínky, že nemá negativní vliv na krajinný ráz a charakteru daného prostředí a využití nevyvolává nepřiměřenou dopravní zátěž území
	veřejné vybavení rekreační přírodní dle kap. f/2.2.3 za podmínky, že bude umístěno v plochách s koncepčním prvkem „veřejné vybavení rekreační přírodní“ vymezeným ve výkrese I.b Hlavní výkres
	oplocení za podmínky, že jde o dočasné oplocení pro ochranu nové výsadby, oplocení lesních školek, nebo oplocení pasteveckých ohrad
	terénní úpravy za podmínky, že jejich rozsahem a mírou úpravy terénní konfigurace nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí
	stavby dopravní a technické infrastruktury včetně souvisejících terénních úprav a technických opatření (např. zemní protihlukové valy, výsadba bariérové zeleně, retenční opatření atp.) za podmínky, že nachází v koridoru dopravy silniční nebo navazují na plochu nebo koridor dopravy silniční
	činnosti a stavby pro zemědělství a lesnictví za podmínky, že trvale neznemožňují využitelnost území pro hlavní a přípustné využití
Nepřípustné využití	oplocení s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití
	jakékoli změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní přípustné a podmíněně přípustné využití a narušují přírodní a ekologickou hodnotu území
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

MU	Smíšené krajinné všeobecné
Hlavní využití	zemědělský půdní fond a pozemky vymezené za účelem zemědělské produkce
Přípustné využití	orná půda, pastviny, trvalé travní porosty, sady, chmelnice, vinice a zahrady, krajinná zeleň
	související dopravní infrastruktura v nezbytné míře
	související technická infrastruktura v nezbytné míře
	prvky protierozní ochrany proti větné a vodní erozi, prvky k hospodaření s dešťovou vodou v krajině (např. remízy, průlehy, poldry, retenční opatření)
	krajinná zeleň, vodní plochy
	územní systém ekologické stability (ÚSES), interakční prvky
	činnosti a stavby pro zemědělství a lesnictví (např. seníky, stodoly)
	činnosti a stavby v krajině, činnosti a stavby dle §122 odst. 1 SZ
Podmíněně přípustné využití	rozhledny a drobná architektura v krajině (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky, odpočívadla) za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí
	oplocení za podmínky, že jde o dočasné oplocení pro ochranu nové výsadby nebo oplocení pasteveckých ohrad
	terénní úpravy za podmínky, že jejich rozsahem a mírou úpravy terénní konfigurace nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí
	činnosti a stavby pro agrovoltaiku za podmínky, že jsou součástí zemědělského využití plochy
Nepřípustné využití	oplocení, které zamezuje prostupnosti volné krajiny s výjimkou případů uvedených v podmíněně přípustném využití
	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní přípustné a podmíněně přípustné využití, narušují přírodní a ekologickou hodnotu území
	pozn.: podmínky využití platí zároveň s obecnými podmínkami využití (kap. f/1.1.1), podmínkami prostorového uspořádání (kap. f/1.2) a podmínkami infrastruktury (kap. f/2)

.3 Jsou stanoveny následující podmínky využití koridorů vymezených nad plochami s rozdílným způsobem využití:

CNZ/CNU.D	**Koridor pro dopravní infrastrukturu**
Hlavní využití	silnice včetně souvisejících staveb a součástí silnice jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.
Přípustné využití	místní komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace
	cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu
	stavby a zařízení dopravní vybavenosti (autobusové zastávky apod.)
	protihluková opatření (protihlukové stěny, protihlukové ochranné valy, výsadba bariérové zeleně)
	informační a reklamní zařízení s plochou max. 4 m^2
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	související dopravní a technická infrastruktura
	územní systém ekologické stability (ÚSES), interakční prvky
Podmíněně přípustné využití	*bez podmínek*
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití

CNU.T	**Koridor pro technickou infrastrukturu (vodohospodářská opatření)**
Hlavní využití	stavby pro vodní hospodářství včetně související dopravní a technické infrastruktury
Přípustné využití	retenční nádrže a opatření pro zadržování a hospodaření s dešťovými vodami
	objekty technické infrastruktury
	dopravní infrastruktura
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	*bez podmínek*
Nepřípustné využití	oplocení, které zamezuje prostupnosti volné krajiny
	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití

CNU.K	**Koridor pro opatření nestavební povahy (retenční a protierozní opatření)**
Hlavní využití	liniová protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi zemědělské půdy (typicky sběrné protierozní průlehy s doprovodnou vegetací, protierozní meze a hrázky, sběrné protierozní příkopy)
Přípustné využití	související dopravní a technická infrastruktura
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	*bez podmínek*
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití

.4 Jsou stanoveny následující podmínky ploch vymezených nad plochami s rozdílným způsobem využití:

VP	**Plocha veřejného prostranství**
Hlavní využití	veřejná prostranství a dopravní infrastruktura
Přípustné využití	související technická infrastruktura
	veřejná zeleň
	vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	*bez podmínek*
Nepřípustné využití	činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití

f/1.2 Podmínky prostorového uspořádání

f/1.2.1 Obecné podmínky prostorového uspořádání

Podmínky prostorového uspořádání jsou členěny na:

charakter

podmínky prvků

- plošné řešení zástavby,
- výškové řešení zástavby,
- charakter přírodních prvků,
- podmínky specifických prvků v lokalitě.

podmínky uspořádání

- zastavitelnost pozemků,
- uspořádání prostranství,
- uspořádání zástavby,
- uspořádání přírodních prvků,
- specifická uspořádání.

Pro celé správní území obce platí:

.1 Charakter lokality je stanoven dle převažujícího cílového charakteru území. Charakter území je stanoven jako cílový a je naplněním urbanistické koncepce. Lokality jsou členěny na převážně sídelní (převažující charakter sídelní struktury) a převážně krajinné (převažující charakter krajinné struktury).

.2 Podmínky prostorového uspořádání platí pro hlavní stavbu a pro pozemky určené pro hlavní stavbu. Podmínky výškového řešení zástavby platí pro hlavní i vedlejší stavby, mimo případy stanovené v podmínkách prostorového uspořádání.

.3 Pro stávající zastavěné pozemky a stavby občanského vybavení se podmínky uspořádání (podmínky velikosti a zastavitelnosti pozemků a podmínky uspořádání zástavby) použijí přiměřeně.

.4 Podmínky prvků a podmínky uspořádání platí v toleranci do 10% rozsahu (např. stanoveného poměru nebo výměry pozemku) stanovené podmínky prostorového uspořádání. Toto ustanovení neplatí pro min. velikost pozemku pro umístění hlavní stavby v plochách SV.

.5 Minimální velikost pozemku pro umístění hlavní stavby v plochách smíšených obytných venkovských (SV) je 400 m^2, pokud není v podmínkách lokalit stanoveno jinak. V plochách smíšených obytných venkovských (SV) je nepřípustné dělení pozemků na nové pozemky pro hlavní stavbu menší než 400 m^2 za účelem umístění nové hlavní stavby. Toto ustanovení neplatí pro dělení pozemků pro zajištění realizace veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství.

.6 V plochách rekreace individuální (RI) je nepřípustné dělení pozemků pro hlavní stavbu menších než 1 000 m^2. Dělení pozemků v plochách rekreace individuální (RI) větších než 1 000 m^2 je přípustné pouze na nejvýše 3 části (pozemky) a to tak, aby každá část pozemku měla min. plochu 1 000 m^2. Toto ustanovení neplatí pro dělení pozemků pro zajištění realizace veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství.

.7 V plochách rekreace individuální s transformačním potenciálem (RI.x) platí v případě splnění podmínek pro bydlení v rodinných domech podmínky prostorového uspořádání jako v plochách smíšených obytných venkovských (SV).

.8 Pokud je část pozemku umístěna v ploše jiné než XX, OV, OK, SV nebo RI, není tato část pozemku zohledněna při výpočtu plochy k zastavění hlavní stavbou (HS) a minimální nezpevněné plochy pozemku (KN).

.9 Pro pozemky individuální zástavby je stanovena maximální zastavitelnost pozemku hlavní stavbou 150 m^2.

.10 Do maximální zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou není započítána plocha stavby garáže (např. pro osobní automobil) související s využitím pozemku hlavní stavby.

.11 Zástavbu v ploše smíšené obytné venkovské (SV), resp. hlavní stavbu, lze umisťovat pouze na pozemcích navazujících na veřejná prostranství, jehož součástí je komunikace s parametry funkční skupiny C nebo D1 včetně zpevněného krytu vozovky a s šířkou veřejného prostranství 5 m a více.

Tato podmínka se nevztahuje na:

- zástavbu v rámci pozemku jednoho vlastníka ve stabilizované zástavbě (mimo transformační plochy a zastavitelné plochy),

- plochy, ve kterých je za účelem jejich využití vybudována veřejná komunikace ve veřejném prostranství s parametry funkční skupiny C nebo D1 včetně zpevněného krytu vozovky a tato komunikace je následně převedena do vlastnictví obce.

.12 Zástavbu v ploše smíšené obytné venkovské (SV), resp. hlavní stavbu, lze umisťovat pouze na pozemcích navazujících na veřejná prostranství.

.13 Podmínky uspořádání se nevztahují na otevřená hřiště a sportoviště, pro doplňkové vedlejší stavby otevřených hřišť a sportovišť se použijí přiměřeně.

.14 Maximální vzdálenost hlavní stavby od hranice veřejného prostranství se stanovuje dle navazující stávající zástavby. Max. vzdálenost hlavní stavby od hranice veřejného prostranství je určena průměrnou vzdáleností hlavních staveb na sousedních, případně okolních pozemcích v dané lokalitě. Maximální vzdálenost hlavní stavby od veřejného prostranství může být upřesněna konkrétní hodnotou pro jednotlivé lokality.

.15 Řadová zástavba (např. rodinných domů) mimo stávající není přípustná.

.16 Na jednom pozemku v ploše smíšené obytné venkovské (SV) je možné umístit pouze jednu hlavní stavbu pro bydlení– rodinný dům.

.17 V řešení výškového uspořádání ploch změn je stanoveno respektovat charakter výškového uspořádání stávající okolní zástavby stabilizovaných ploch.

.18 Podmínky plošného řešení zástavby platí pouze pro plochy smíšené obytné venkovské (SV).

.19 Podmínky výškového řešení zástavby neplatí pro stávající zástavbu plochy specifické jiné – jádra obce (XX), církevní stavby a stávající prostorové dominanty, které převyšující stanovené podmínky výškového řešení zástavby. Nová zástavba může stanovenou výškovou hladinu překročit za podmínky, že charakter objemového a architektonického řešení bude harmonicky v souladu s charakterem lokality a prostředí obce.

.20 U stávajících staveb, které převyšují stanovené podmínky výškového řešení zástavby, není přípustná nástavba, resp. zvýšení stávající výšky stavby. Při změně stavby (přestavbě) je max. výškou stavby stávající výška stavby.

.21 V plochách občanského vybavení komerčního (OK) a občanského vybavení – sportu (OS) bude zajištěn min. podíl 20% neoplocených veřejných prostranství a veřejné zeleně.

.22 Oplocení pozemků nesmí narušovat kvalitu a charakter veřejných prostranství a musí působit architektonicky a esteticky adekvátně charakteru území. Oplocení nesmí omezovat přehlednost silničního provozu a rozhledové poměry. Výškové a materiálové řešení oplocení musí být přiměřené. Cílem je

zajištění bezpečného a komunitně vlídného prostředí prostoru veřejných prostranství a sídelní zeleně a zajištění bezpečnosti provozu na místních komunikacích.

.23 Pěší prostupnost lokality – pěší trasy budou vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky a vyhlídkové body.

.24 V plochách přírodních všeobecných (NU) a plochách smíšených krajinných všeobecných (MU) nesmí oplocení přerušovat turistické trasy a historické cesty, nesmí zabraňovat volnému vstupu do lesů a souvislá délka strany oplocení nesmí mít více jak 300 metrů. Na oplocení s délkou strany 300 metrů (bez ohledu na to, zda se jedná o jedno či více samostatných oplocení jednoho či více vlastníků) může další oplocení navazovat pouze za podmínky, že mezi nimi bude ponechán volný prostor o šířce 2,5 metru, který bude sloužit pro zajištění prostupnosti krajiny.

.25 V celém správním území obce jsou výškové stavby na 30 m nad terénem nepřípustné, včetně staveb technické infrastruktury.

.26 Respektovat podmínky prostorového uspořádání pro transformační plochy, zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, které jsou uvedeny v kap. c/.

f/1.2.2 Podmínky prostorového uspořádání lokalit

.1 Pro stanovení podmínek prostorového uspořádání jsou vymezeny následující regulativy:

NP – maximální počet podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství, do počtu podlaží se počítají nadzemní podlaží, přípustnost podkroví nebo ustoupeného podlaží je uvedena samostatně. V případě, že zástavba nepřiléhá k veřejnému prostranství, podlaží jsou počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem;

- maximální výšková hladina (součet výšek maximálního počtu podlaží) může být využita i při nižším počtu podlaží (např. s ohledem na typ zástavby);

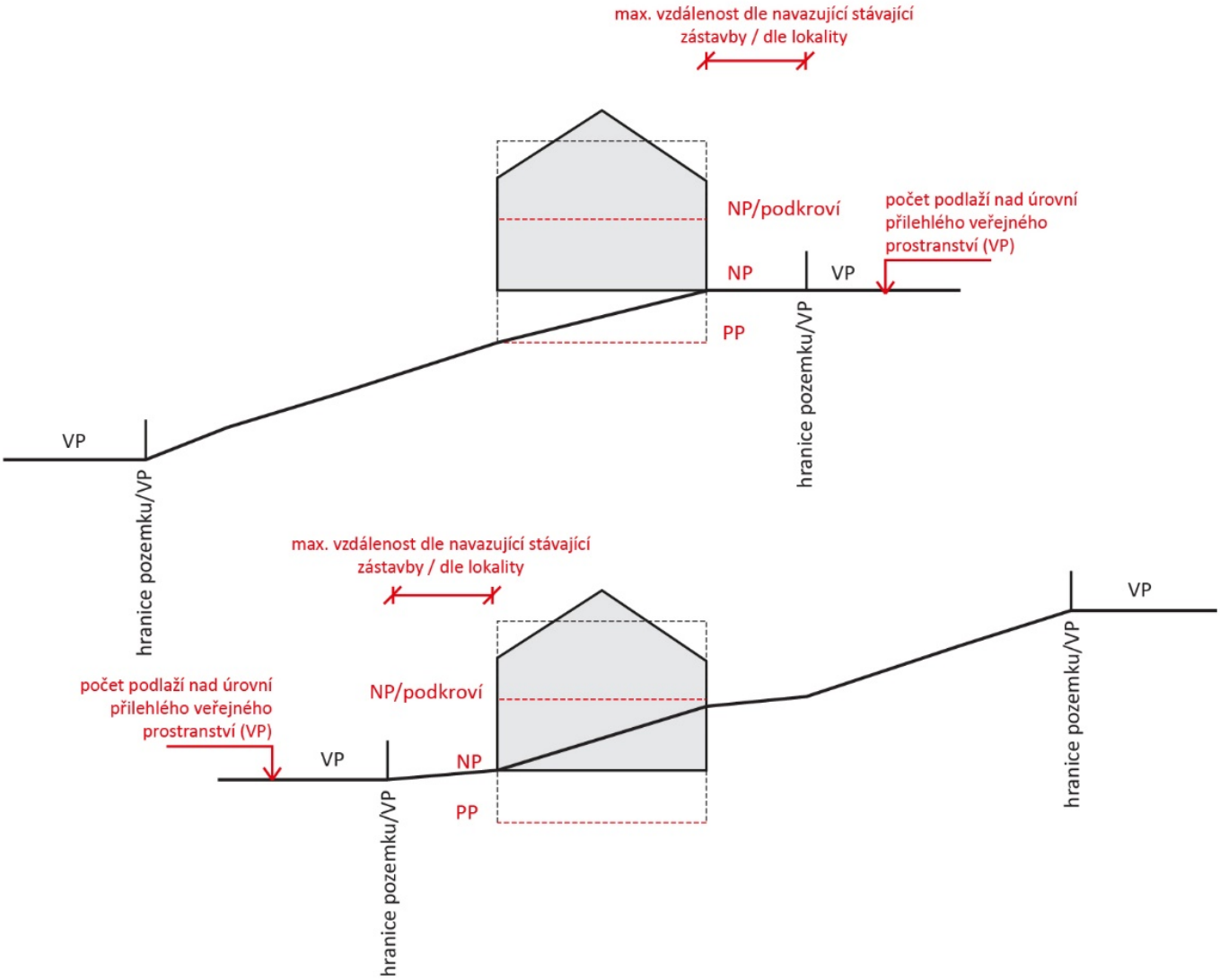
- pokud zástavba navazuje na rozdílné výškové úrovně veřejného prostranství (např. stavba na celou šířku stavebního bloku, kdy jednotlivé strany bloku navazují na ulice na rozdílné výškové úrovni), maximální počet podlaží, resp. maximální výšková hladina zástavby bude splněna vždy ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství.

max. výška – maximální výšková hladina zástavby může být stanovena např. pro zástavbu ploch OK. Hodnota udává max. výšku stavby od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem po úroveň atiky ploché střechy nebo hřebenu šikmé střechy.

HS – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku).

Zpevněné plochy nejsou součástí zastavitelné plochy hlavní stavbou pro účely tohoto územního plánu.

max. zastavitelnost pozemku *(dle využití plochy)* – maximální zastavitelná plocha pozemku hlavní stavbou pro dané využití plochy, např. 150 m^2 pro pozemky individuální zástavby.



obr.: schéma podmínek výškového řešení zástavby

KN – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně.

Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru.

VP – veřejné prostranství

kVP – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace

sVP – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství – okapová orientace

minP – minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI).

.2 Na podmínky velikosti a zastavitelnosti pozemků navazují tyto výpočty:

Výpočet maximální plochy pozemku k zastavění:

Z = HS x P

Výpočet minimální nezpevněné plochy pozemku:

N = KN x P

Z – plocha k zastavění hlavní stavbou

P – plocha stavebního pozemku

N – nezpevněná plocha pozemku

příklad (pouze informativní povahy):

ve správním území obce platí: max. zastavitelnost pozemku individuální zástavby = 150 m2

pro lokalitu platí: HS = 0,20

KN = 0,60

1/ velikost stavebního pozemku: 600 m^2, stavba individuálního rodinného domu

HS = 0,2 x 600 = 120 m^2 => plocha k zastavění hlavní stavbou

KN = 0,6 x 600 = 360 m^2 => nezpevněná plocha pozemku

600 – 120 – 360 = 120 m^2 => plocha k zastavění vedlejší stavbou

2/ velikost stavebního pozemku: 1 000 m2, stavba individuálního rodinného domu

HS = 0,2 x 1 000 = 200 m^2 => plocha k zastavění hlavní stavbou

max. zastavitelnost pozemku individuální zástavby = 150 m^2

200 > 150 m^2 => plocha k zastavění hlavní stavbou = 150 m^2

KN = 0,60 x 1 000 = 600 m^2 => nezpevněná plocha pozemku

1 000 - 150–600 = 250 m^2 => plocha k zastavění vedlejší stavbou

.3 Specifické podmínky se vztahují k vybrané ploše nebo prvku a jsou vyznačeny **<u>tučným podtrženým písmem</u>**.

Pro tyto plochy nebo prvky platí uvedené podmínky, které jsou nadřazeny základním podmínkám platným pro celou lokalitu a doplňují je nebo v případě stejné kategorie podmínky je nahrazují.

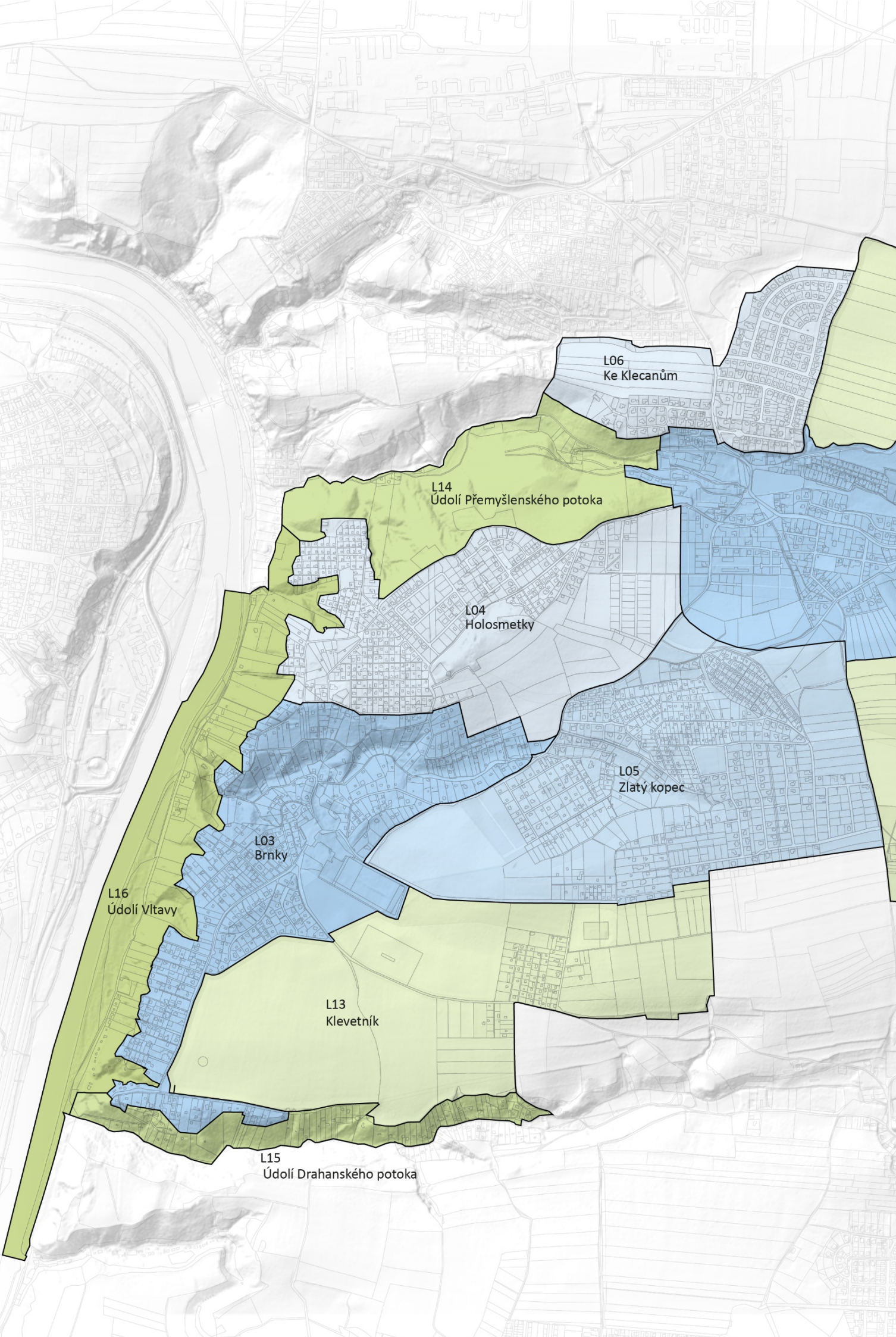
Podmínky prostorového uspořádání budou respektovat specifické podmínky návaznosti na určené sousední plochy.

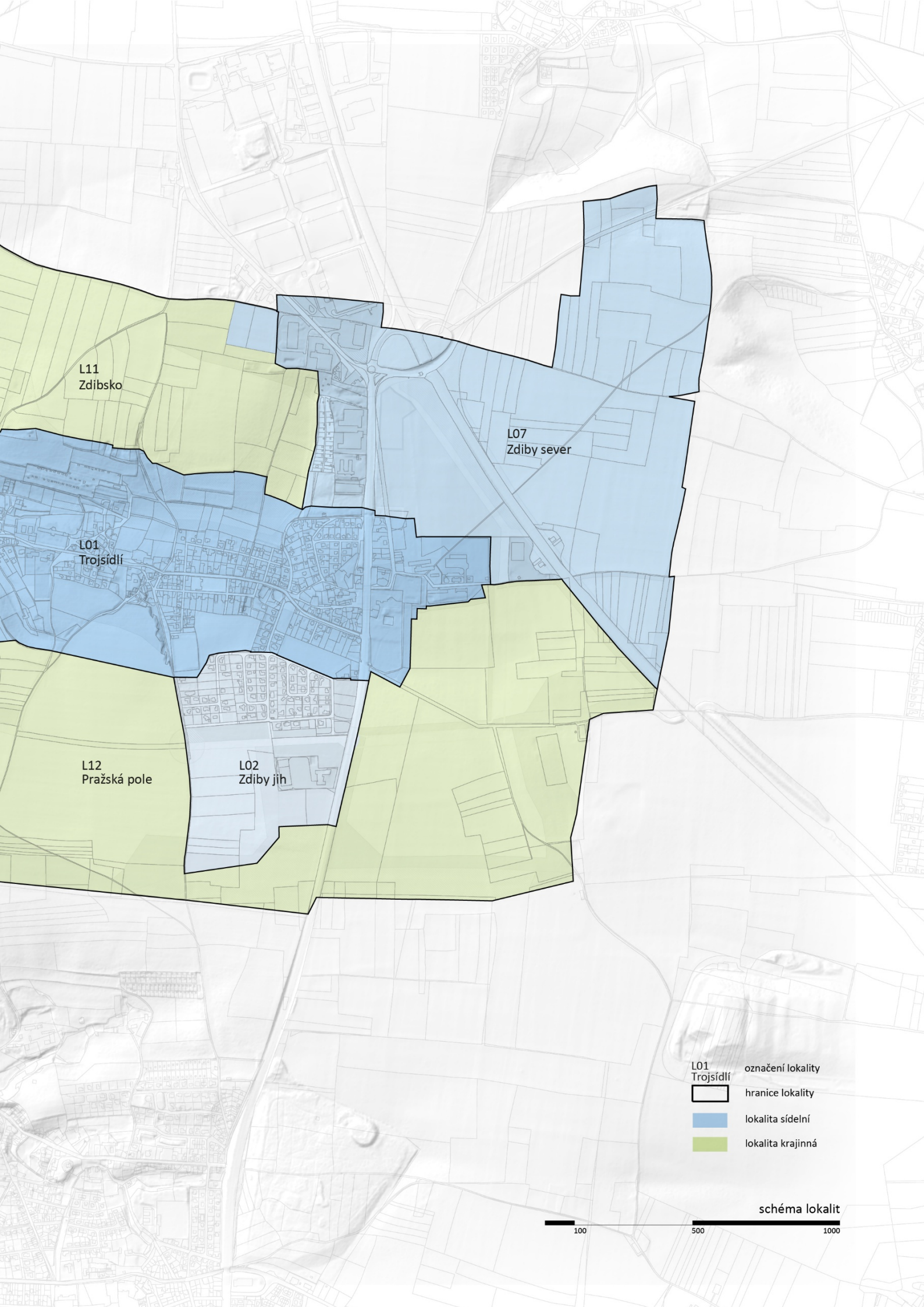
V případě návaznosti na plochy veřejných prostranství platí přednostně podmínky návaznosti na plochy PU.h, poté na PU.v a nakonec na PU.

.4 Jsou stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání pro lokality:

- <u>lokality převážně sídelního charakteru:</u>
  L.01 Trojsídlí, L.02 Zdiby jih, L.03 Brnky, L.04 Holosmetky, L.05 Zlatý kopec, L.06 Ke Klecanům a L.07 Zdiby sever.
- <u>lokality převážně krajinného charakteru:</u>
  L.11 Zdibsko, L.12 Pražská pole, L.13 Klevetník, L.14 Údolí Přemyšlenského potoka, L.15 Údolí Drahanského potoka a L.16 Údolí Vltavy

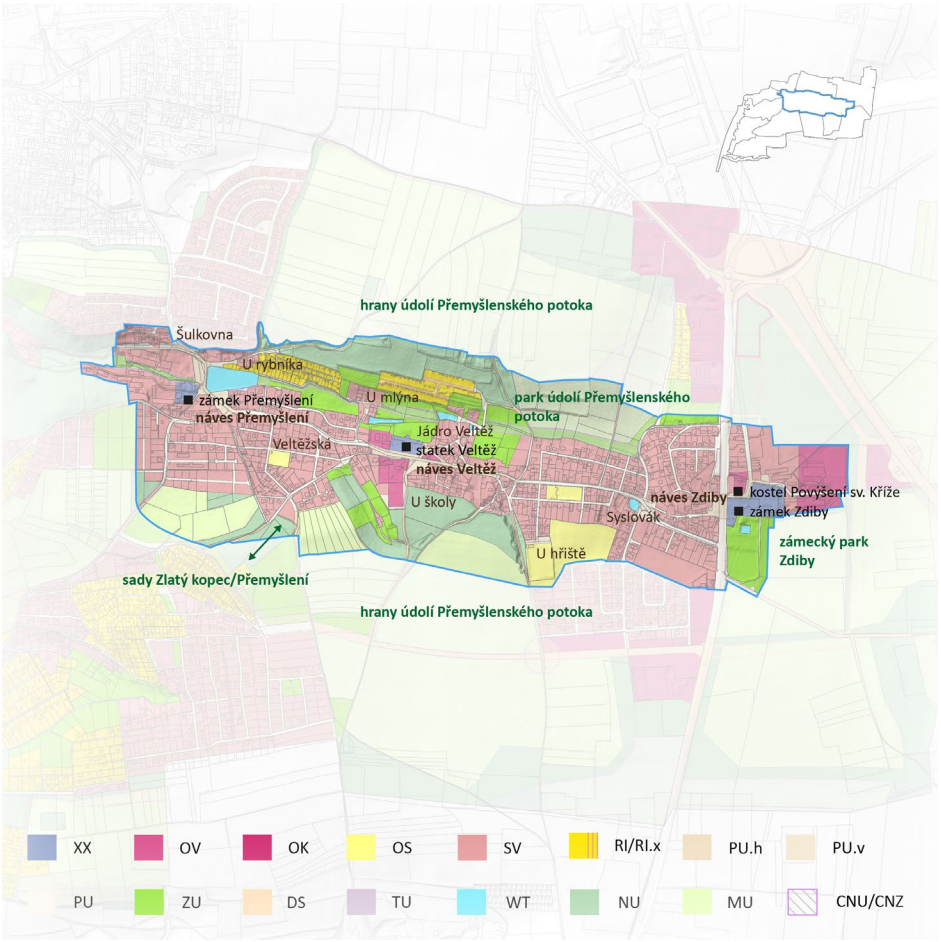
schéma lokalit prostorového uspořádání>


L06
Ke Klecanům
L14
Údolí Přemyšlenského potoka
L04
Holosmetky
L05
Zlatý kopec
L03
Brnky
L16
Údolí Vltavy
L13
Klevetník
L15
Údolí Drahanského potoka


L11
Zdibsko
L07
Zdiby sever
L01
Trojsídlí
L12
Pražská pole
L02
Zdiby jih
L01
Trojsídlí
označení lokality
hranice lokality
lokalita sídelní
lokalita krajinná
schéma lokalit
100
500
1000

L.01 Trojsídlí

vymezení



charakter

Charakter krajiny lokality udává prostor údolí Přemyšlenského potoka, hrany údolí jsou pokryty zelení a tvoří krajinné rozhraní sídla a krajiny.

Charakter zástavby v údolí Přemyšlenského potoka udává převážně nízkopodlažní venkovská zástavba historického jádra sídel Zdiby, Veltěž a Přemyšlení, typická dvorcovým, případně řadovým uspořádáním. Charakter zástavby na svazích a hranách Přemyšlenského potoka udává nízkopodlažní venkovská zástavba, typická skupinovým nebo individuálním uspořádáním v zahradách.

Hlavními veřejnými prostranstvími jsou náves Zdiby, náves Veltěž a náves Přemyšlení, vedlejšími veřejnými prostranstvími jsou místní prostranství Syslovák, U Hřiště, Jádro Veltěž, U Školy, U Mlýna, Veltěžská, U Rybníka a Šulkovna. Významnými veřejnými prostranstvími parkového charakteru jsou zámecký park Zdiby a park Údolí Přemyšlenského potoka.

Významnými prostorovými dominantami jsou kostel Povýšení sv. Kříže, areál zámku a zámeckého parku Zdiby, areál statku Veltěž a areál zámku Přemyšlení.

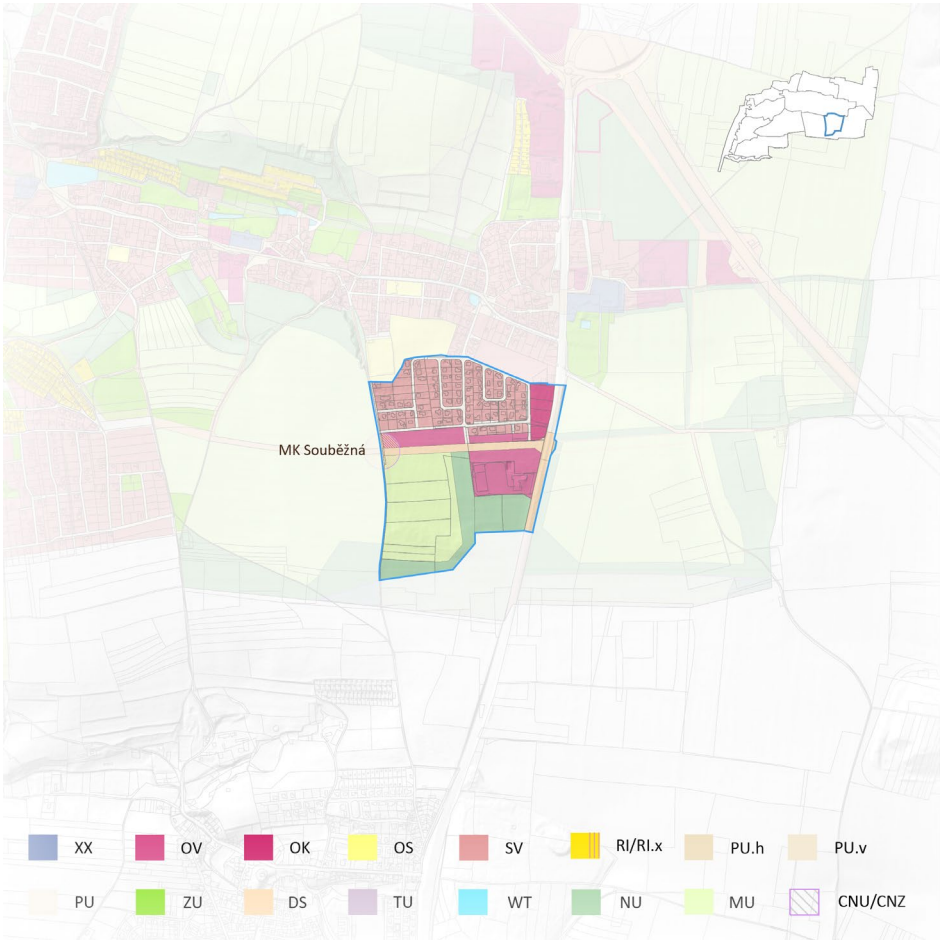
Významnou krajinnou dominantou jsou hrany údolí Přemyšlenského potoka a sady mezi Zlatým kopcem a Přemyšlením.

prvky	
plošné řešení zástavby	min. poměr stran zástavby 1:1,5
výškové řešení zástavby	max. 2 NP + podkroví / ustoupené podlaží
	pozemky v návaznosti na plochu PU.h a PU.v max. 3NP+ podkroví, typická střešní krajina zástavby
	v plochách RI max. 1NP
charakter přírodních prvků	**prostor Přemyšlenského potoka** řešit jako parkové přírodě blízké prostranství s volným pohybem s vazbou na vodní plochy
	zámecký park Zdiby řešit jako parkové přírodě blízké prostranství s režimovým přístupem
specifické prvky	**architektonické prvky staveb** (objemové řešení, řešení fasád, řešení střešní krajiny), rozvíjet v souladu s charakterem zástavby, u novostaveb bez historizujících detailů, u přestaveb s maximální mírou zachování architektonické a stavební podstaty stavby
	zámek Zdiby rozvíjet jako soubor staveb, tvořící kompoziční a prostorový celek se zámeckým parkem
	zámek Přemyšlení rozvíjet jako soubor staveb, tvořící kompoziční a prostorový celek s návsí Přemyšlení
	statek Veltěž rozvíjet jako soubor staveb, tvořící kompoziční a prostorový celek s návsí Veltěž
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	minP 600 m^2
	HS – není stanoven, KN = 0,40
	max. zastavitelnost pozemku individuální zástavby = 150 m^2
	v transformačních a zastavitelných plochách HS = 0,25; KN = 0,50
	pozemky v návaznosti na plochu PU.h, v plochách XX bez podmínek zastavitelnosti pozemku
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou rodinného domu HS = 0,15, KN = 0,70 max. zastavitelnost pozemku = 150 m^2 (stávající výměra stavební parcely stavby pro rodinný dům)
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře nad 25 m^2 max. zastavitelnost pozemku = stávající výměra stavební parcely stavby pro rodinnou rekreaci dle KN KN = 0,85 z části pozemku mimo stávající stavbu pro rodinnou rekreaci
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře max. 25 m^2 nebo na pozemcích bez stávající stavby max. zastavitelnost pozemku = 25 m^2 KN = 0,85 minP = 800 m2
	v ploše T.01-22 a T.01-23 max. zastavěná plocha HS = 500 m^2 pozn.: pokud se na pozemku nachází soubor hlavních staveb, podmínka platí pro každou stavbu samostatně

uspořádání prostranství	**v ploše PU.h a PU.v** prvky drobné architektury zapojit do kompozice veřejného prostranství při nenarušení jeho hodnoty, plochy parkování sdružovat
	pojízdné plochy v minimálních nezbytných dimenzích
uspořádání zástavby	kVP, sVP, pro zástavbu plochy XX se použije přiměřeně
	max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby
	v plochách RI max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství 6 m
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet liniové přírodní prvky podél cestní sítě a terénních hran
	rozhraní zahrad a volné krajiny řešit remízy nebo skupinami porostů
specifické uspořádání	**údolí Přemyšlenského potoka** chránit kompozici a charakter zástavby údolí Přemyšlenského potoka, respektovat přírodní charakter severního a jižního horizontu údolí **plocha Z.01-22** po okraji plochy pás zeleně o šířce min. 10 m
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** – minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40 % ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství – okapová orientace.

L.02 Zdiby jih

vymezení



charakter

Charakter krajiny lokality udává rovinatá zemědělská krajina. Rozhraní sídla a krajiny je chráněno pásy zeleně nebo prvky stromořadí a alejí. Nadmístní dopravní infrastruktura je oddělena od volné krajiny a zástavby pásy zeleně charakteru lesních porostů a remízů.

Charakter zástavby lokality udává nízkopodlažní venkovská zástavba, typická individuálním uspořádáním v zahradách.

Charakter zástavby občanského vybavení je typický areálovým uspořádáním s orientací administrativních a správních budov do navazujících veřejných prostranství.

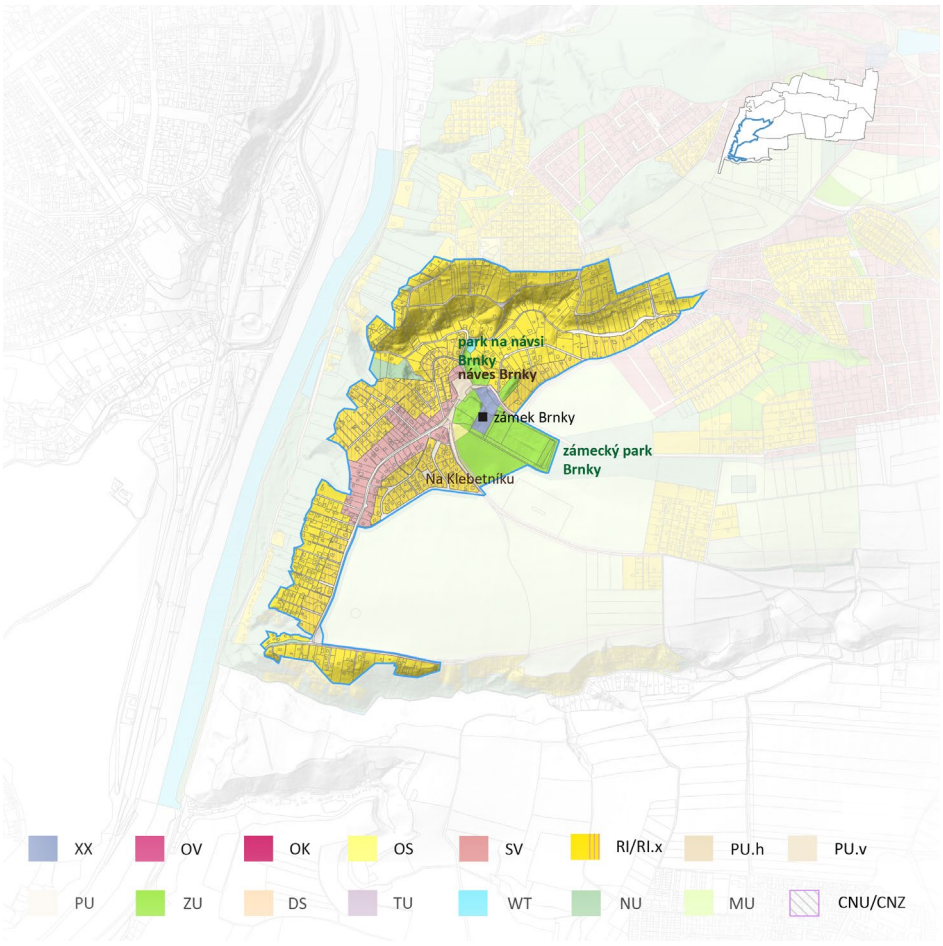
Zástavba občanského vybavení a služeb zakládá nové jádro obce na tramvajové zastávce Zdiby, U Celnice s potenciálem rozvoje občanského vybavení a služeb.

Vedení MK Souběžná (Z.02-61) je odděleno od obytné zástavby pásem zeleně.

prvky	
plošné řešení zástavby	*bez podmínek*
výškové řešení zástavby	max. 2 NP + podkroví / ustoupené podlaží
	respektovat charakter výškového uspořádání stávající zástavby
	v plochách OV, OK max. výška 10 m
charakter přírodních prvků	**plochy NU** v návaznosti na zastavěné území řešit jako přírodně rekreační plochy
specifické prvky	*bez podmínek*
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	minP 600 m^2
	HS = 0,25, KN = 0,60
	max. zastavitelnost pozemku individuální zástavby = 150 m^2
	v plochách OK KN = 0,40
	ve stabilizovaných plochách OV bez podmínek zastavitelnosti pozemku
uspořádání prostranství	*bez podmínek*
uspořádání zástavby	kVP, sVP
	max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet liniové přírodní prvky podél cestní sítě
specifické uspořádání	**vazba na historické jádro Zdib** chránit kompoziční a pohledovou osu ulice Pražská směrem na zámek Zdiby, chránit dominantní působení zámku Zdiby v panoramatu obce z ulice Pražská
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** - minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství - okapová orientace.

L.03 Brnky

vymezení



charakter

Charakter krajiny lokality udává umístění na hraně terasy údolí Vltavy s historickým jádrem Brnek a prostor údolí Ešusova potoka s chatovými osadami.

Charakter zástavby na hraně terasy údolí Vltavy udává převážně nízkopodlažní venkovská zástavba historického jádra sídla Brnky, typická individuálním uspořádáním v zahradách, případně dvorcovým uspořádáním v návaznosti na náves Brnky. Zástavba podél jižní části Sedlecké cesty má charakter převážně nízkopodlažní rekreační zástavby, typické individuálním uspořádáním v zahradách a menším měřítkem.

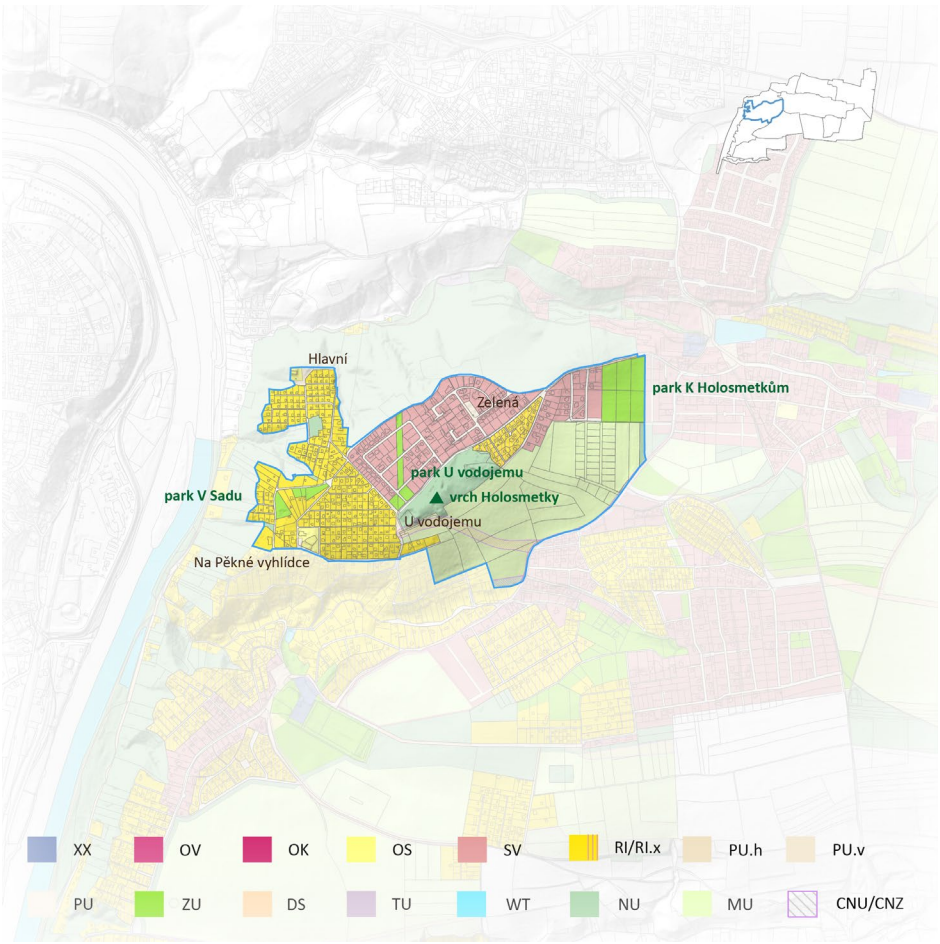
Charakter zástavby na svazích a hranách Ešusova potoka udává převážně nízkopodlažní rekreační zástavba, typická individuálním uspořádáním v zahradách s nízkým podílem zastavění.

Hlavním veřejným prostranstvím je náves Brnky, vedlejším veřejným prostranstvím je místní prostranství Na Klebetníku. Významnými veřejnými prostranstvími parkového charakteru jsou zámecký park Brnky včetně jeho rozšíření a park na návsi Brnky.

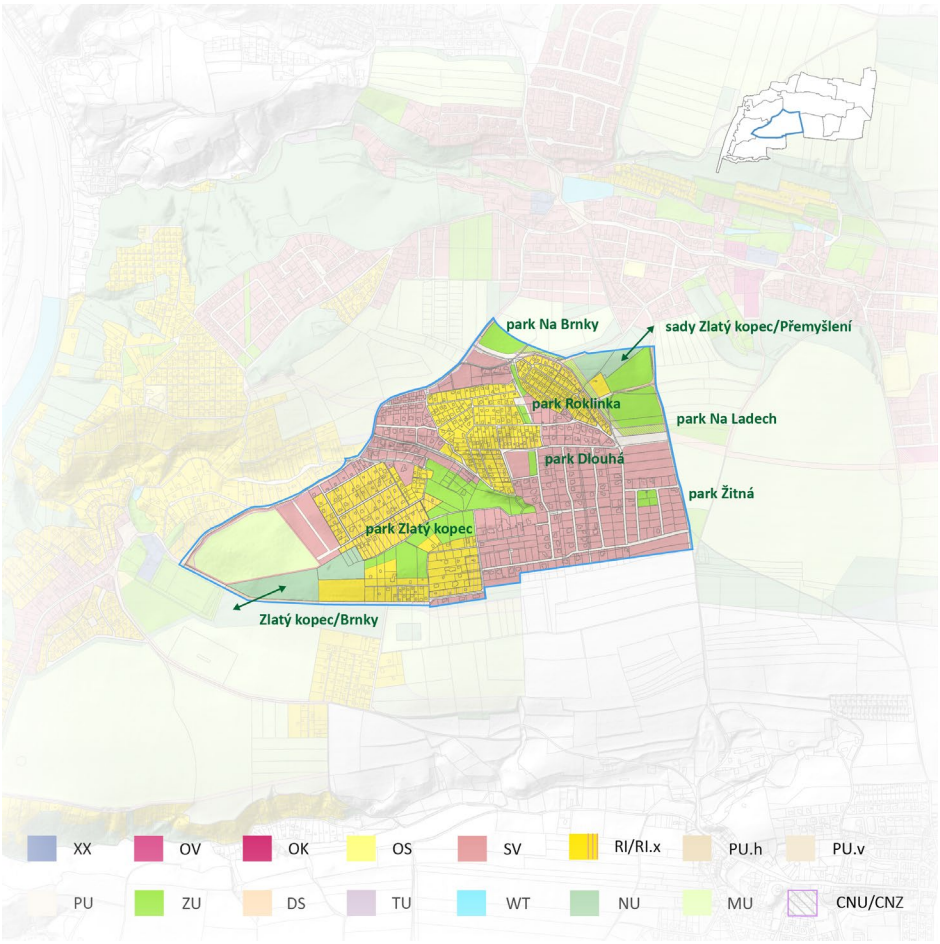
Významnými prostorovými dominantami jsou zámek Brnky a zámecký park Brnky.

prvky	
plošné řešení zástavby	min. poměr stran zástavby 1:1,2
výškové řešení zástavby	max. 1 NP + podkroví / 2 NP
	v ploše smíšené obytné venkovské (SV) typická střešní krajina zástavby
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou rodinného domu max. 1 NP + podkroví / 2 NP
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci nebo na pozemcích bez stávající stavby max. 1NP nebo stávající podlažnost stávající stavby pro rodinnou rekreaci
charakter přírodních prvků	**prostor Ešusova potoka** řešit jako parkové přírodě blízké prostranství s volným pohybem s vazbou na vodní plochy
	zámecký park Brnky řešit jako parkové přírodě blízké prostranství s režimovým přístupem
specifické prvky	**architektonické prvky staveb** (objemové řešení, řešení fasád, řešení střešní krajiny), rozvíjet v souladu s charakterem zástavby, u novostaveb bez historizujících detailů, u přestaveb s maximální mírou zachování architektonické a stavební podstaty stavby
	zámek Brnky rozvíjet jako soubor staveb, tvořící jeden kompoziční a prostorový celek
	náves Brnky rozvíjet pro pobytové využití se zázemím pro konání společenských a kulturních akcí
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	minP – není stanoven
	HS = 0,15; KN = 0,70
	max. zastavitelnost pozemku individuální zástavby = 150 m^2
	pozemky v návaznosti na plochu PU.h a v plochách XX bez podmínek zastavitelnosti pozemku
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou rodinného domu HS = 0,15, KN = 0,70 max. zastavitelnost pozemku = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře nad 25 m^2 max. zastavitelnost pozemku = stávající výměra stavební parcely stavby pro rodinnou rekreaci dle KN KN = 0,85 z části pozemku mimo stávající stavbu pro rodinnou rekreaci
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře max. 25 m^2 nebo na pozemcích bez stávající stavby max. zastavitelnost pozemku = 25 m^2 KN = 0,85 minP = 800 m^2
uspořádání prostranství	**v ploše PU.h** prvky drobné architektury zapojit do kompozice veřejného prostranství při nenarušení jeho hodnoty, plochy parkování sdružovat
	pojízdné plochy v minimálních nezbytných dimenzích

uspořádání zástavby	kVP, sVP, pro zástavbu plochy XX se použije přiměřeně
	max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby
	v plochách RI max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství 6 m
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet liniové přírodní prvky podél cestní sítě a terénních hran
	rozhraní zahrad a volné krajiny řešit remízy nebo skupinami porostů
specifické uspořádání	*bez podmínek*
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** - minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství - okapová orientace.

L.04	Holosmetky
vymezení	
charakter	Charakter krajiny lokality udává umístění na hraně terasy údolí Vltavy s těžištěm vrchu Holosmetky. Charakter zástavby na hraně terasy údolí Vltavy udává převážně nízkopodlažní rekreační zástavba, typická individuálním uspořádáním v zahradách a menším měřítkem, charakteristické je rastrové uspořádání pozemků zástavby ve stopě bývalých sadů. Charakter zástavby kolem vrchu Holosmetky udává nízkopodlažní venkovská zástavba, typická skupinovým nebo individuálním uspořádáním v zahradách. Vedlejšími veřejnými prostranstvími jsou místní prostranství Zelená, U Vodojemu, Na Pěkné vyhlídce a Hlavní. Významnými veřejnými prostranstvími parkového charakteru jsou park K Holosmetkům, park U Vodojemu a park V Sadu. Významnou krajinnou dominantou je vrch Holosmetky.
prvky	
plošné řešení zástavby	*bez podmínek*
výškové řešení zástavby	max. 1 NP + podkroví / 2 NP **v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou bydlení nebo stavbou rodinného domu** max. 1 NP + podkroví / 2 NP **v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci nebo na pozemcích bez stávající stavby** max. 1NP nebo stávající podlažnost stávající stavby pro rodinnou rekreaci

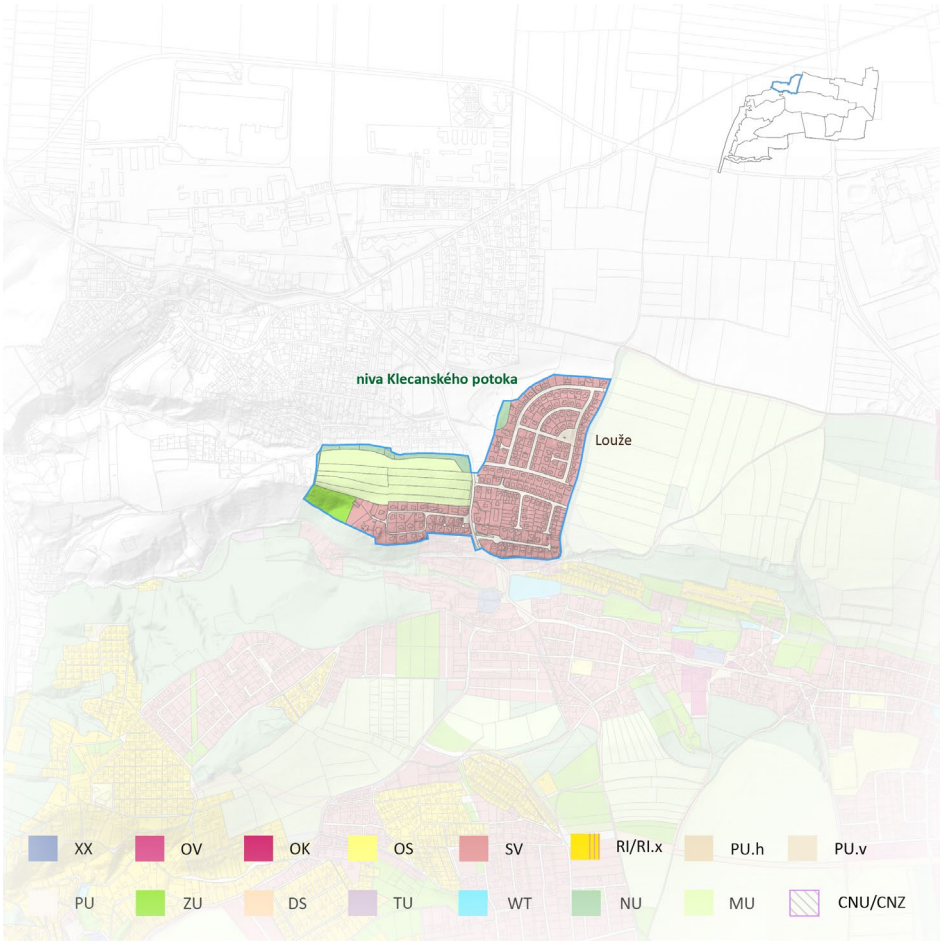
charakter přírodních prvků	*bez podmínek*
specifické prvky	*bez podmínek*
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	minP 700 m^2
	HS = 0,20; KN = 0,70
	max. zastavitelnost pozemku individuální zástavby = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou rodinného domu HS = 0,15, KN = 0,70 max. zastavitelnost pozemku = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře nad 25 m^2 max. zastavitelnost pozemku = stávající výměra stavební parcely stavby pro rodinnou rekreaci dle KN KN = 0,85 z části pozemku mimo stávající stavbu pro rodinnou rekreaci
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře max. 25 m^2 nebo na pozemcích bez stávající stavby max. zastavitelnost pozemku = 25 m^2 KN = 0,85 minP = 400 m^2
uspořádání prostranství	pojízdné plochy v minimálních nezbytných dimenzích
uspořádání zástavby	kVP, sVP
	max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby
	v plochách RI max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství 6 m
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet liniové přírodní prvky podél cestní sítě a terénních hran
	rozhraní zahrad a volné krajiny řešit remízy nebo skupinami porostů
specifické uspořádání	*bez podmínek*
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** - minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství - okapová orientace.

L.05	Zlatý kopec
vymezení	
charakter	Charakter krajiny lokality udává krajinný prostor vrchu Zlatý kopec s centrálním parkovým prostranstvím přírodního charakteru a krajinnou vazbou na Trojsídlí (Přemyšlení) ve stopě bývalých sadů. Charakter zástavby lokality udává nízkopodlažní venkovská zástavba převážně v rovinatých plochách, typická individuálním uspořádáním v zahradách, nebo nízkopodlažní rekreační zástavba převážně ve stopě bývalých sadů na svazích a hranách Zlatého kopce, typická individuálním uspořádáním v zahradách a menším měřítkem. Významnými veřejnými prostranstvími parkového charakteru jsou park Dlouhá, park Žitná, park Roklinka, park Zlatý kopec, park Na Ladech a park Na Brnky. Zachovat a chránit podíl stávajících porostů na pozemcích navazujících na lesní pozemky. Významnou krajinnou dominantou jsou sady mezi Zlatým kopcem a Přemyšlením a přírodní propojení krajinnou zelení Zlatého kopce a zámeckého parku Brnky.
prvky	
plošné řešení zástavby	min. poměr stran zástavby 1:1,2
výškové řešení zástavby	max. 1 NP + podkroví / 2 NP **v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou bydlení nebo stavbou rodinného domu** max. 1 NP + podkroví / 2 NP **v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci nebo na pozemcích bez stávající stavby** max. 1NP nebo stávající podlažnost stávající stavby pro rodinnou rekreaci

charakter přírodních prvků	**prostor parkové osy Zlatý kopec – zámecký park Brnky** řešit jako parkové přírodě blízké prostranství s volným pohybem
	prostor sadů a přírodních ploch mezi Zlatým kopcem a Veltěží řešit jako parkové přírodě blízké prostranství s podílem výsadeb ovocných stromů a volným pohybem
specifické prvky	*bez podmínek*
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	minP 700 m^2
	HS = 0,20; KN = 0,70
	max. zastavitelnost pozemku individuální zástavby = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou rodinného domu HS = 0,15, KN = 0,70 max. zastavitelnost pozemku = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře nad 25 m^2 max. zastavitelnost pozemku = stávající výměra stavební parcely stavby pro rodinnou rekreaci dle KN KN = 0,85 z části pozemku mimo stávající stavbu pro rodinnou rekreaci
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře max. 25 m^2 nebo na pozemcích bez stávající stavby max. zastavitelnost pozemku = 25 m^2 KN = 0,85 minP = 400 m^2
uspořádání prostranství	*bez podmínek*
uspořádání zástavby	kVP, sVP
	max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství dle navazující zástavby
	v plochách RI max. vzdálenost zástavby k veřejnému prostranství 6 m
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet liniové přírodní prvky podél cestní sítě a terénních hran
	rozhraní zahrad a volné krajiny řešit remízy nebo skupinami porostů
specifické uspořádání	*bez podmínek*
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** - minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství - okapová orientace.

L.06 Ke Klecanům

vymezení



charakter

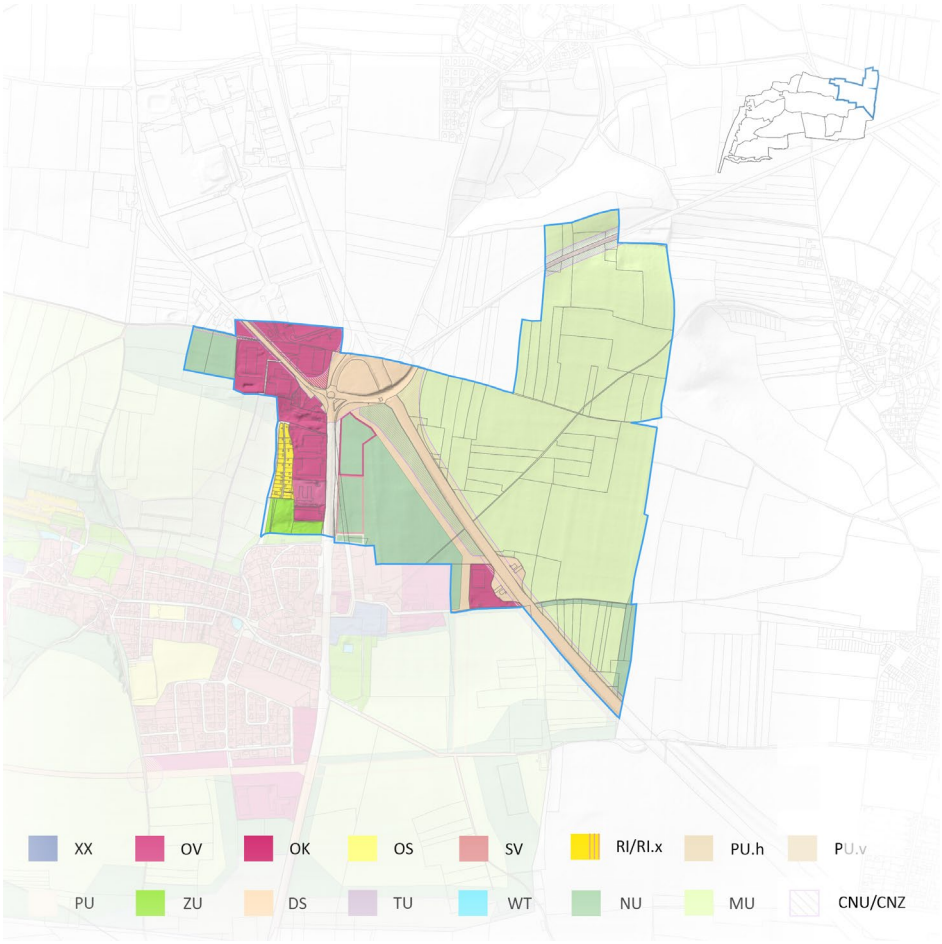
Charakter krajiny lokality udává hrana a terasa nad údolím Přemyšlenského potoka.

Charakter zástavby lokality udává nízkopodlažní venkovská zástavba, typická individuálním uspořádáním v zahradách.

Vedlejším veřejným prostranstvím je místní prostranství Louže.

Významnou krajinnou dominantou je niva Klecanského potoka na severním okraji lokality.

prvky	
plošné řešení zástavby	*bez podmínek*
výškové řešení zástavby	max. 2 NP + podkroví / ustoupené podlaží
	respektovat charakter výškového uspořádání stávající zástavby
charakter přírodních prvků	**plochy NU** v návaznosti na zastavěné území řešit jako přírodně rekreační plochy
specifické prvky	*bez podmínek*
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	minP – není stanoven
	HS = 0,20, KN = 0,60
	max. zastavitelnost pozemku individuální zástavby = 150 m^2
uspořádání prostranství	*bez podmínek*
uspořádání zástavby	kVP, sVP
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet liniové přírodní prvky podél cestní sítě
	rozhraní zahrad a volné krajiny řešit remízy nebo skupinami porostů
specifické uspořádání	*bez podmínek*
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** - minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství - okapová orientace.

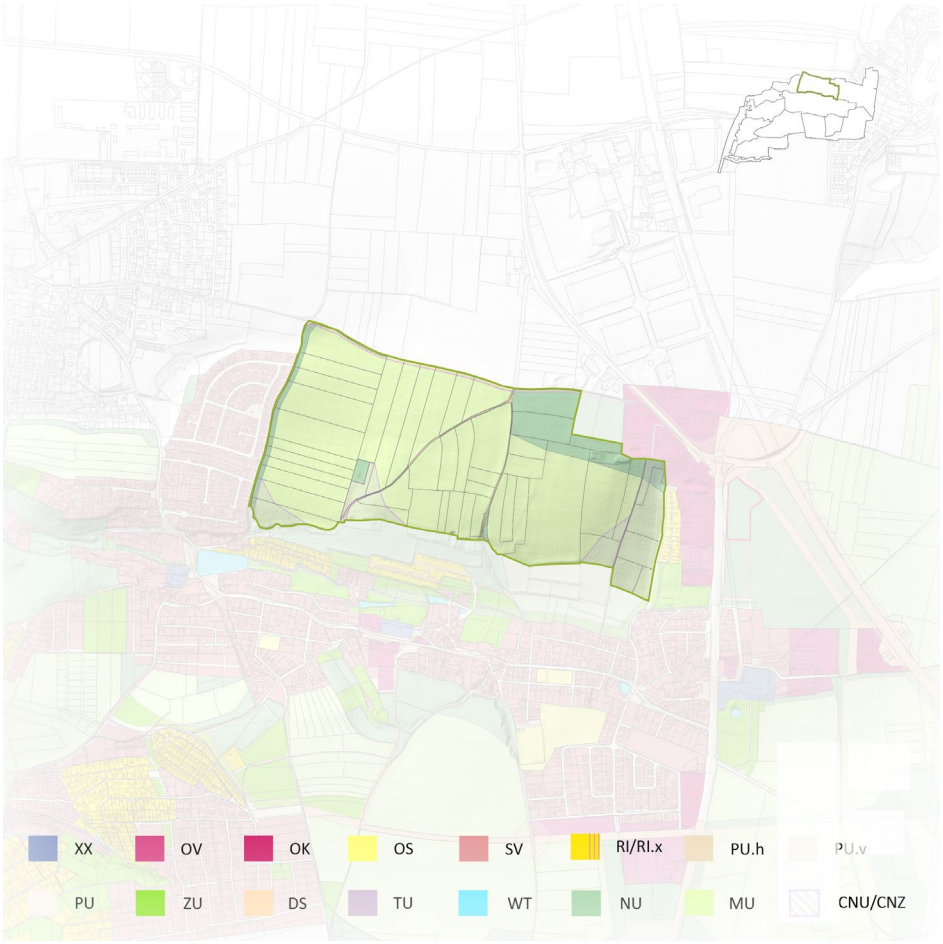
L.07	Zdiby sever
vymezení	
charakter	Charakter krajiny lokality udává rovinatá zemědělská krajina Pražské plošiny většího měřítka. Charakter zástavby smíšené obytné udává příměstská zástavba, typická skupinovou nebo solitérní zástavbou středního měřítka. Charakter zástavby občanského vybavení je typický areálovým uspořádáním s orientací administrativních a správních budov do navazujících veřejných prostranství.

prvky	
plošné řešení zástavby	*bez podmínek*
výškové řešení zástavby	max. 3 NP + podkroví / ustoupené podlaží
	v plochách OK max. výška 10 m, pro stávající stavby vyšší než 10 m platí max. možnost zvýšení celkové výšky stavby do 10% stávající výšky podzemní podlaží jsou přípustná pouze za účelem řešení dopravy v klidu (parkování) s minimálním podílem 50% hrubé podlažní plochy
	v plochách v návaznosti na lokalitu L01 Trojsídlí max. 2 NP + podkroví / ustoupené podlaží respektovat charakter výškového uspořádání navazující stávající zástavby

charakter přírodních prvků	*bez podmínek*
specifické prvky	*bez podmínek*
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	minP – není stanoven
	HS není stanoven, KN = 0,40
	max. zastavitelnost pozemku individuální zástavby = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou rodinného domu HS = 0,15, KN = 0,70 max. zastavitelnost pozemku = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře nad 25 m^2 max. zastavitelnost pozemku = stávající výměra stavební parcely stavby pro rodinnou rekreaci dle KN KN = 0,85 z části pozemku mimo stávající stavbu pro rodinnou rekreaci
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře max. 25 m^2 nebo na pozemcích bez stávající stavby a v zastavitelných plochách max. zastavitelnost pozemku = 25 m^2 KN = 0,85 minP = 800 m^2
uspořádání prostranství	-
uspořádání zástavby	kVP, sVP
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet liniové přírodní prvky podél cestní sítě a terénních hran podmínkou změn a úprav komunikací je výsadba bariérové zeleně mezi komunikací a zastavěným územím obce
specifické uspořádání	**vazba na historické jádro Zdib** chránit kompoziční a pohledovou vazbu lokality na historické jádro Zdib z dominantou kostela Povýšení sv. Kříže a areál zámku Zdiby
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** - minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství - okapová orientace.

L.11 Zdibsko

vymezení



charakter

Charakter krajiny lokality udávají terasy a svahy údolí Přemyšlenského potoka.

Krajina je středního až většího měřítka. Krajina je členěna prvky remízů a stromořadí podél cestní sítě. Stávající prvky krajinné zeleně jsou stabilizovány a doplněny.

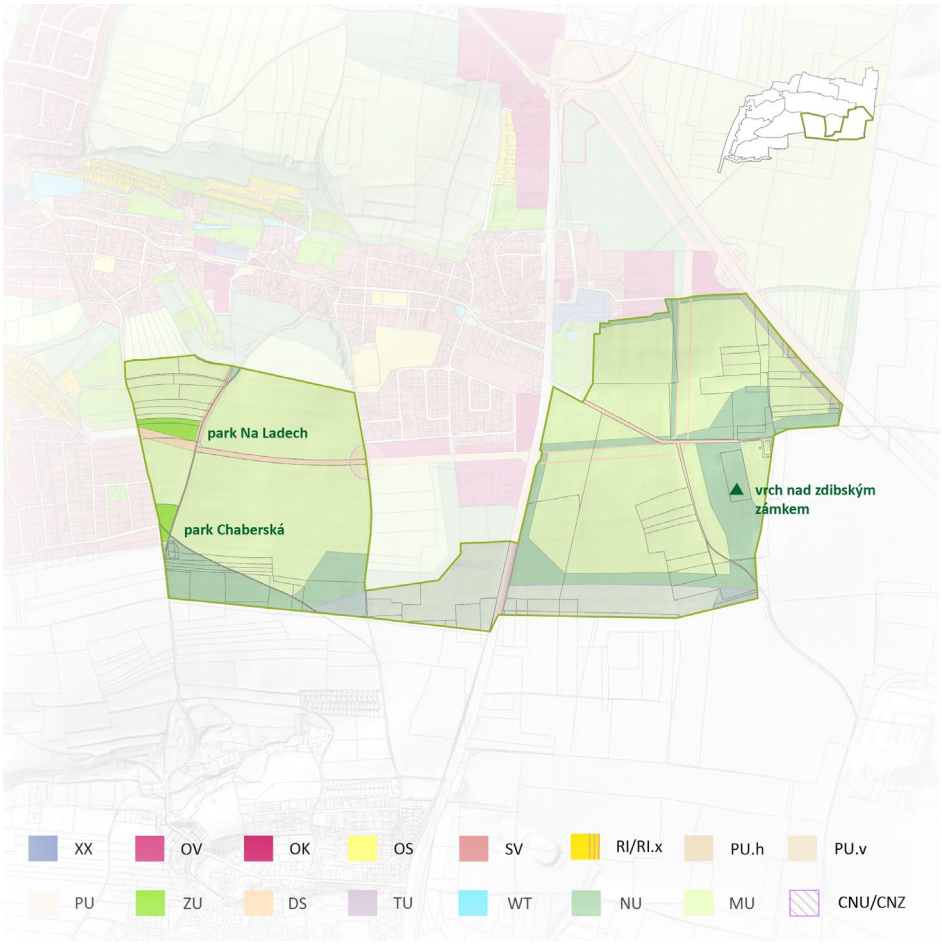
Zástavba je oddělena od volné krajiny pásy zeleně charakteru lesních porostů a remízů.

Erozně ohrožené plochy na hranách svahů údolí Přemyšlenského potoka jsou vymezeny k realizaci protierozních opatření.

prvky	
plošné řešení zástavby	*bez podmínek*
výškové řešení zástavby	*bez podmínek*
charakter přírodních prvků	**plochy NU** v návaznosti na zastavěné území řešit jako přírodně rekreační plochy
	plochy MU řešit přednostně jako ekosystémy luk s podílem drobných skupinových nebo liniových výsadeb s protierozní funkcí
	koridory CNU.K retenční opatření řešit přírodě blízkým způsobem jemnou terénní modulací s důrazem na zachování krajinného rázu a charakteru území
specifické prvky	*bez podmínek*
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	*bez podmínek*
uspořádání prostranství	*bez podmínek*
uspořádání zástavby	*bez podmínek*
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet liniové přírodní prvky podél cestní sítě, podmínkou změn a úprav komunikací je výsadba bariérové zeleně mezi komunikací a zastavěným územím obce
	rozhraní zahrad a volné krajiny řešit remízy nebo skupinami porostů
	posilovat fragmentaci půdních bloků vhodným vedením interakčních prvků v krajině
specifické uspořádání	*bez podmínek*
použité zkratky	**-**

L.12 Pražská pole

vymezení



charakter

Charakter krajiny lokality udává rovinatá zemědělská krajina Pražské plošiny.

Krajina je většího měřítka. Krajina je členěna prvky ÚSES, remízů a stromořadí podél cestní sítě. Stávající prvky krajinné zeleně jsou stabilizovány a doplněny.

Nadmístní dopravní infrastruktura je oddělena od volné krajiny a zástavby pásy zeleně charakteru lesních porostů a remízů.

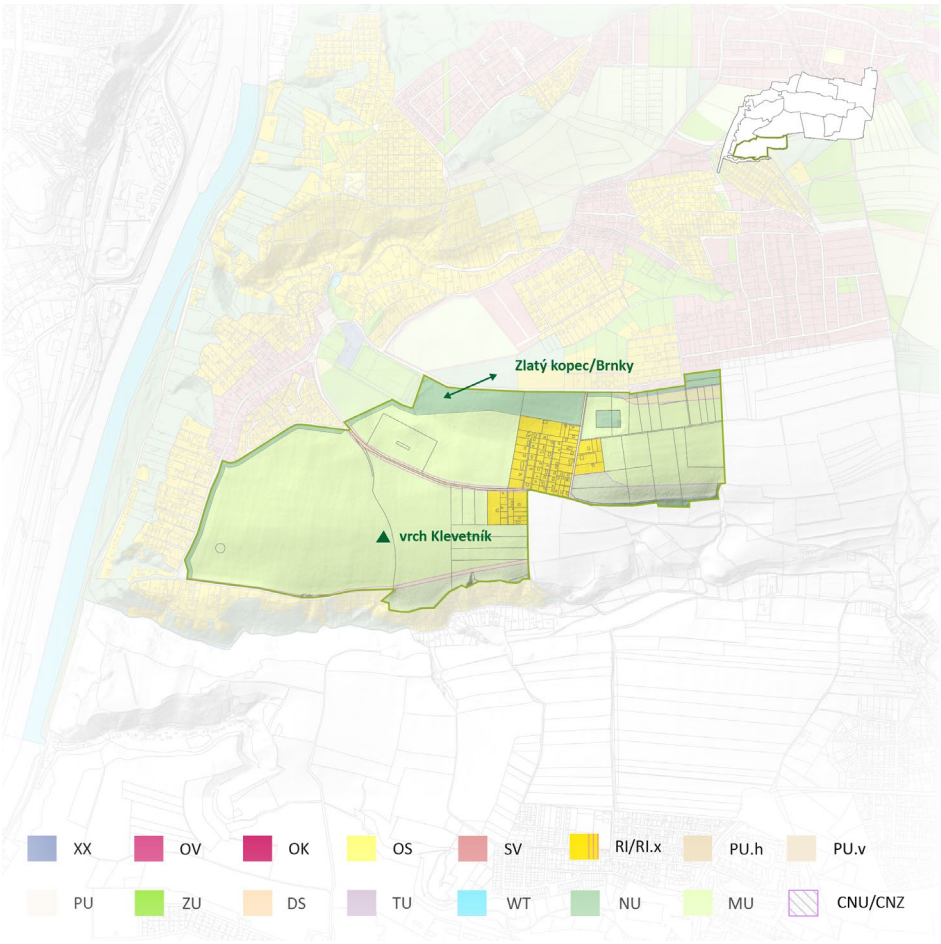
Významnými veřejnými prostranstvími parkového charakteru jsou park Na Ladech a park Chaberská.

Významnou krajinnou dominantou je vrch nad zdibským zámkem.

prvky	
plošné řešení zástavby	*bez podmínek*
výškové řešení zástavby	*bez podmínek*
charakter přírodních prvků	**plochy NU** řešit jako přírodní plochy pro zvýšení biodiverzity území s volným pohybem
	plochy MU řešit přednostně jako ekosystémy luk s podílem drobných skupinových nebo liniových výsadeb s protierozní funkcí
specifické prvky	**Dálnice D0** dopravní stavbu zapojit do krajiny přírodě blízkým způsobem, navazující plochy NU a MU řešit s vysokým podílem výsadeb pro posílení ochranné a bariérové funkce krajinné zeleně
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	*bez podmínek*
uspořádání prostranství	*bez podmínek*
uspořádání zástavby	*bez podmínek*
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet liniové přírodní prvky podél cestní sítě, podmínkou změn a úprav komunikací je výsadba bariérové zeleně mezi komunikací a zastavěným územím obce
	rozhraní zahrad a volné krajiny řešit remízy nebo skupinami porostů
	posilovat fragmentaci půdních bloků vhodným vedením interakčních prvků v krajině
specifické uspořádání	*bez podmínek*
použité zkratky	-

L.13 Klevetník

vymezení



charakter

Charakter krajiny lokality udávají svahy Klevetníku a terasy a svahy údolí Drahanského potoka

Krajina je středního až většího měřítka. Krajina je členěna prvky ÚSES, remízů a stromořadí podél cestní sítě. Stávající prvky krajinné zeleně jsou stabilizovány a doplněny.

Zástavba je oddělena od volné krajiny pásy zeleně charakteru remízů.

Charakter zástavby udává převážně nízkopodlažní rekreační zástavba, typická individuálním uspořádáním v zahradách a menším měřítkem, charakteristické je rastrové uspořádání pozemků zástavby ve stopě bývalých sadů.

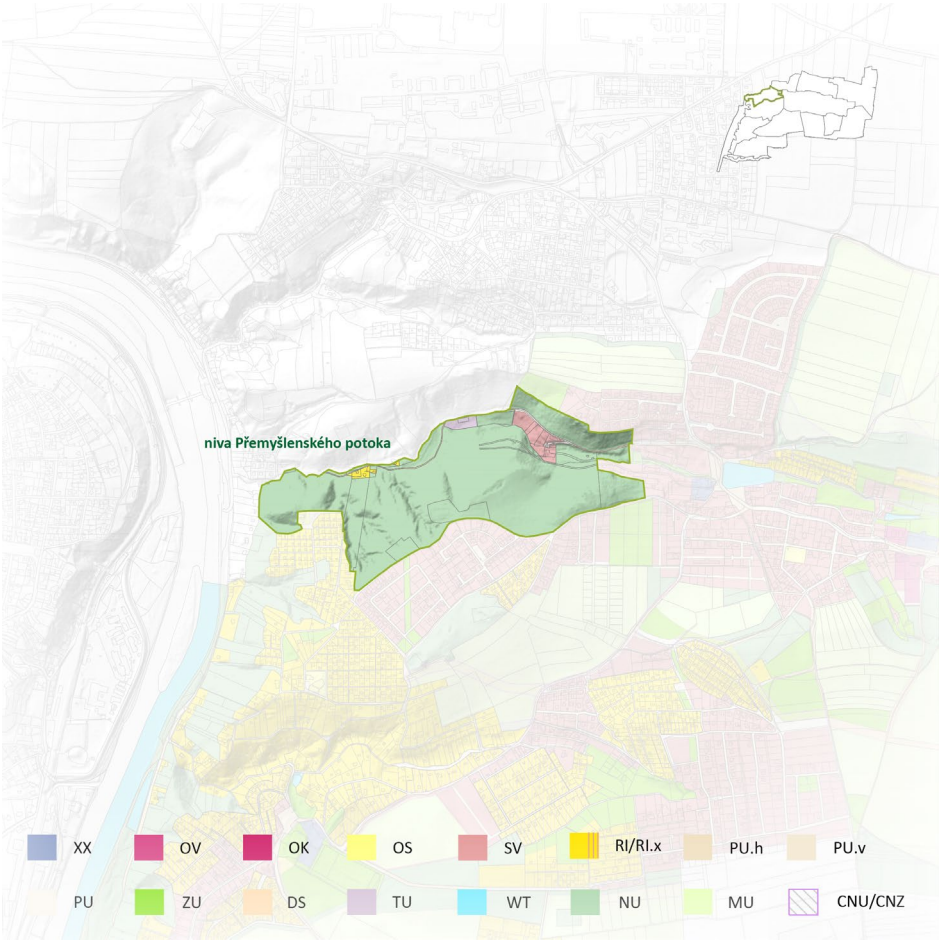
Významnou krajinnou dominantou je přírodní propojení krajinnou zelení Zlatého kopce a zámeckého parku Brnky a vrch Klevetník.

Erozně ohrožené plochy na hranách svahů údolí Drahanského potoka jsou vymezeny k realizaci protierozních opatření.

prvky	
plošné řešení zástavby	*bez podmínek*
výškové řešení zástavby	max. 1NP nebo stávající podlažnost stávající stavby
charakter přírodních prvků	**plochy NU** řešit jako přírodní plochy pro zvýšení biodiverzity území s volným pohybem
	plochy MU řešit přednostně jako ekosystémy luk s podílem drobných skupinových nebo liniových výsadeb s protierozní funkcí
	koridory CNU.K retenční opatření řešit přírodě blízkým způsobem jemnou terénní modulací s důrazem na zachování krajinného rázu a charakteru území
specifické prvky	*bez podmínek*
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	**v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou rodinného domu** HS = 0,15, KN = 0,70 max. zastavitelnost pozemku = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře nad 25 m^2 max. zastavitelnost pozemku = stávající výměra stavební parcely stavby pro rodinnou rekreaci dle KN KN = 0,85 z části pozemku mimo stávající stavbu pro rodinnou rekreaci
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře max. 25 m^2 nebo na pozemcích bez stávající stavby max. zastavitelnost pozemku = 25 m^2 KN = 0,85 minP = 400 m^2
uspořádání prostranství	*bez podmínek*
uspořádání zástavby	kVP, sVP
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet liniové přírodní prvky podél cestní sítě
	rozhraní zahrad a volné krajiny řešit remízy nebo skupinami porostů
	posilovat fragmentaci půdních bloků vhodným vedením interakčních prvků v krajině
specifické uspořádání	**Klevetník** chránit charakter morfologického vrcholu bez plošných porostů, chránit charakter otevřené polnoluční krajiny
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** - minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství – okapová orientace.

L.14 Údolí Přemyšlenského potoka

vymezení



charakter

Charakter krajiny lokality udává údolí Přemyšlenského potoka s převažující plochou lesních porostů.

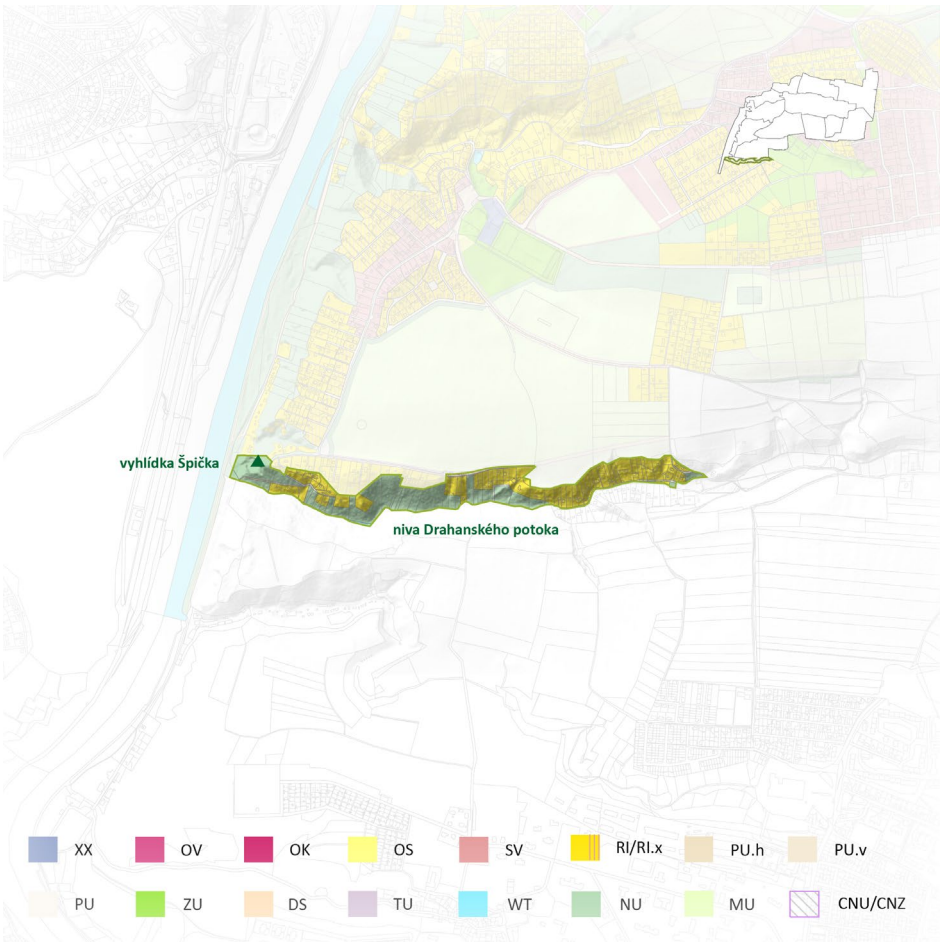
Charakter zástavby udává převážně izolovaná zástavba charakteru samoty, typická dvorcovým nebo individuálním uspořádáním.

Významnou krajinnou dominantou je niva Přemyšlenského potoka.

prvky	
plošné řešení zástavby	*bez podmínek*
výškové řešení zástavby	max. 1 NP + podkroví / 2 NP
	v plochách RI max. 1NP
charakter přírodních prvků	**plochy NU** chránit jako přírodní a lesní plochy pro zvýšení biodiverzity území s volným pohybem
specifické prvky	*bez podmínek*
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	minP 1000 m^2
	HS = 0,15; KN = 0,70
	max. zastavitelnost pozemku individuální zástavby = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře nad 25 m^2 max. zastavitelnost pozemku = stávající výměra stavební parcely stavby pro rodinnou rekreaci dle KN KN = 0,85 z části pozemku mimo stávající stavbu pro rodinnou rekreaci
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře max. 25 m^2 nebo na pozemcích bez stávající stavby max. zastavitelnost pozemku = 25 m^2 KN = 0,85 minP = 800 m^2
uspořádání prostranství	*bez podmínek*
uspořádání zástavby	kVP, sVP
uspořádání přírodních prvků	chránit lesní porosty a zajistit jejich prostupnost
	zachovat a chránit stávající podíl porostů v zahradách pozemků v ploše RI
specifické uspořádání	*bez podmínek*
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** - minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství – okapová orientace.

L.15 Údolí Drahanského potoka

vymezení



charakter

Charakter krajiny lokality udávají prudké svahy údolí Drahanského potoka s významnou plochou lesních porostů a fragmenty rekreační zástavby.

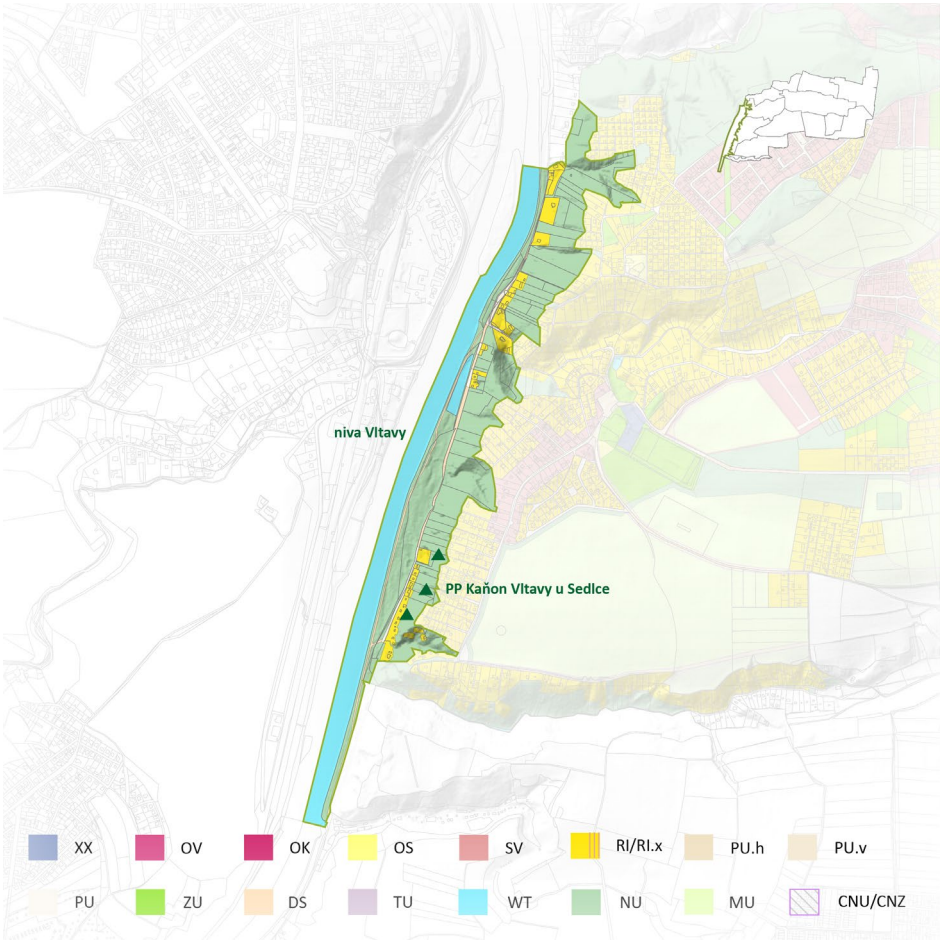
Charakter zástavby udává převážně nízkopodlažní rekreační zástavba, typická individuálním volným uspořádáním.

Významnou krajinnou dominantou je niva Drahanského potoka a skalní masivy vyhlídky Špička.

prvky	
plošné řešení zástavby	*bez podmínek*
výškové řešení zástavby	max. 1NP nebo stávající podlažnost stávající stavby
charakter přírodních prvků	**plochy NU** řešit jako přírodní a lesní plochy pro zvýšení biodiverzity území s volným pohybem
	prostor Drahanského potoka řešit jako parkové přírodě blízké prostranství s volným pohybem s vazbou na vodní plochy
specifické prvky	*bez podmínek*
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	**v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou rodinného domu** HS = 0,15, KN = 0,70 max. zastavitelnost pozemku = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře nad 25 m^2 max. zastavitelnost pozemku = stávající výměra stavební parcely stavby pro rodinnou rekreaci dle KN KN = 0,85 z části pozemku mimo stávající stavbu pro rodinnou rekreaci
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře max. 25 m^2 nebo na pozemcích bez stávající stavby max. zastavitelnost pozemku = 25 m^2 KN = 0,85 minP = 2000 m^2
uspořádání prostranství	*bez podmínek*
uspořádání zástavby	kVP, sVP
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet břehové porosty podél Drahanského potoka
	zachovat a chránit stávající podíl porostů v zahradách pozemků v ploše RI
specifické uspořádání	**Údolí Drahanského potoka** chránit přírodní charakter údolí a stávající rozsah porostů, prvky rekreační infrastruktury řešit v přírodě blízkém charakteru
	vyhlídka Špička chránit krajinnou dominantu skalního masivu a zajistit jeho napojení na cestní síť v krajině
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** - minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství – okapová orientace.

L.16	Údolí Vltavy

vymezení



charakter

Charakter krajiny lokality udávají hrany a svahy údolí Vltavy s převažující plochou lesních porostů.

Charakter zástavby udává převážně nízkopodlažní rekreační zástavba, typická individuálním volným uspořádáním v údolní poloze.

Vedlejším veřejným prostranstvím je místní prostranství Nábřežní.

Významnou krajinnou dominantou je niva Vltavy a skalní masivy PP Kaňonu Vltavy u Sedlce.

prvky	
plošné řešení zástavby	*bez podmínek*
výškové řešení zástavby	max. 1NP nebo stávající podlažnost stávající stavby
	<u>pozemky v návaznosti na plochu PU.v</u> max. 2 NP nebo stávající podlažnost stávající stavby

charakter přírodních prvků	**plochy NU** řešit jako přírodní a lesní plochy pro zvýšení biodiverzity území s volným pohybem
	prostor nábřeží Vltavy řešit jako parkové přírodě blízké prostranství s volným pohybem s vazbou na vodní plochy
specifické prvky	*bez podmínek*
uspořádání	
velikost a zastavitelnost pozemků	**v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou bydlení nebo stavbou rodinného domu** HS = 0,15, KN = 0,70 max. zastavitelnost pozemku = 150 m^2
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře nad 25 m^2 max. zastavitelnost pozemku = stávající výměra stavební parcely stavby pro rodinnou rekreaci dle KN KN = 0,85 z části pozemku mimo stávající stavbu pro rodinnou rekreaci
	v plochách RI – na pozemcích se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci o výměře max. 25 m^2 nebo na pozemcích bez stávající stavby max. zastavitelnost pozemku = 25 m^2 KN = 0,85 minP = 1000 m^2
uspořádání prostranství	*bez podmínek*
uspořádání zástavby	kVP, sVP
uspořádání přírodních prvků	rozvíjet břehové porosty podél nábřeží Vltavy
	zachovat a chránit stávající podíl porostů v zahradách pozemků v ploše RI
specifické uspořádání	**Údolí Vltavy** chránit přírodní charakter údolí a stávající rozsah porostů, prvky rekreační infrastruktury řešit v přírodě blízkém charakteru a sdružovat v návaznosti na cestní síť
	PP Kaňonu Vltavy u Sedlce chránit krajinnou dominantu skalního masivu
použité zkratky	**NP** – maximální počet podlaží / maximální výšková hladina. **minP** – minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v transformačních a zastavitelných plochách v ploše smíšené obytné venkovské (SV), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace individuální (RI). **HS** – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou (podíl zastavitelné plochy hlavní stavby vůči celkové výměře pozemku). **KN** – minimální koeficient nezpevněných ploch (podíl nezpevněné plochy pozemku vůči celkové výměře pozemku), např. při KN = 0,4 => 40% ploch zeleně. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že pro účely výpočtu splnění koeficientu nezpevněných ploch lze plochu posuzovaného záměru započítat jen do jediného záměru. **kVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství – štítová orientace. **sVP** – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství – okapová orientace.

f/2 Podmínky infrastruktury

.0.1 Podmínky infrastruktury jsou stanoveny pro veřejná prostranství, občanské vybavení, dopravní, technickou a krajinou infrastrukturu.

.0.2 Jednotlivá opatření jsou vymezena jako koridory změn vymezené nad plochami s rozdílným způsobem využití pro dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu, jako plochy a koridory ÚSES a jako plochy interakčních prvků.

V případě, že jsou tyto stavby či opatření zajištěny jiným způsobem, podmínky koridoru změn vymezeného nad plochami s rozdílným způsobem využití se ruší a platí podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití.

Podmínky využití koridoru změn vymezeného nad plochami s rozdílným způsobem využití jsou nadřazeny podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití.

f/2.1 Veřejná prostranství

.1 Veřejná prostranství jsou stabilizována a doplněna jako plochy s rozdílným způsobem využití a jsou zobrazena ve výkrese č. I.b. Hlavní výkres.

.2 Veřejná prostranství (PU, PU.h, PU.v) spolu s parkovými plochami (ZU) souvisle navazují a umožňují prostupnost území, dostupnost aktivit a návaznost na pěší cesty v krajině. Při řešení veřejných prostranství je nutné zohlednit přístupnost systému IZS.

Veřejná prostranství jsou členěna na hlavní (PU.h), vedlejší (PU.v) a ostatní všeobecná (PU).

.3 Jsou vymezena veřejná prostranství hlavní:

- *PU.h$_{01\text{-}1}$ náves Zdiby – náměstí M. J. Husa s navazující částí ulice J. Kámena,*
- *PU.h$_{01\text{-}2}$ náves Veltěž – část ulice Průběžná v místní části Veltěž,*
- *PU.h$_{01\text{-}3}$ náves Přemyšlení – Soběslavovo náměstí s částí ulice Průběžná a prostorem hráze Přemyšlenského rybníka,*
- *PU.h$_{03\text{-}1}$ náves Brnky – Na Návsi s částí ulice Sedlecká cesta.*

.4 Jsou vymezena veřejná prostranství vedlejší:

- *PU.v$_{01\text{-}1}$ Syslovák,*
- *PU.v$_{01\text{-}2}$ U Hřiště,*
- *PU.v$_{01\text{-}3}$ Jádro Veltěž,*
- *PU.v$_{01\text{-}4}$ U Školy,*
- *PU.v$_{01\text{-}5}$ U Mlýna,*
- *PU.v$_{01\text{-}6}$ Veltěžská,*
- *PU.v$_{01\text{-}7}$ U Rybníka,*
- *PU.v$_{01\text{-}8}$ Šulkovna,*
- *PU.v$_{03\text{-}1}$ Na Klebetníku,*
- *PU.v$_{04\text{-}1}$ Zelená,*
- *PU.v$_{04\text{-}2}$ U Vodojemu,*
- *PU.v$_{04\text{-}3}$ Na Pěkné vyhlídce,*
- *PU.v$_{04\text{-}4}$ Hlavní,*
- *PU.v$_{06\text{-}1}$ Louže,*
- *PU.v$_{16\text{-}1}$ Nábřežní.*

.5 Jsou vymezeny koncepční prvky veřejné prostupnosti:

- veřejná prostupnost pro silniční dopravu – veřejné prostranství min. šířky 13 m s možností umístění místní obslužné komunikace,
- veřejná prostupnost pro cyklo a pěší dopravu – veřejné prostranství min. šířky 3 m s možností umístění stezky pro chodce a cyklisty dělené,
- veřejná prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu v krajině – komunikace v šířce min. 3 m s možností umístění stezky pro chodce a cyklisty společné.

.6 Jsou vymezeny plochy veřejných prostranství nad plochami s rozdílným způsobem využití:

- *VP.01a,b,c – koridor veřejných prostranství pro zajištění veřejné prostupnosti a obslužné návaznosti lokality Zlatý kopec, Holosmetky a Trojsídlí včetně propojení radiál Na Brnky – K Holosmetkům – Průběžná.*

f/2.2 Občanské vybavení

.1 Stávající stavby občanského vybavení jsou stabilizovány v plochách s rozdílným způsobem využití jako součást ploch smíšených obytných venkovských (SV), ploch občanského vybavení veřejného (OV), občanského vybavení – sport (OS) a ploch specifických jiných – jádra obce (XX).

.2 Občanské vybavení je navrženo jako součást ploch smíšených obytných venkovských (SV) dle podmínek návaznosti na plochu veřejných prostranství hlavních a vedlejších (PU.h a PU.v) a ploch:

- občanského vybavení veřejného (OV) – zařízení pro výchovu a vzdělávání – základní škola (Z.01-21), plocha pro rozšíření hřbitova (T.01-21) a zařízení pro technické služby, odpadové hospodářství – sběrný dvůr a hasičskou zbrojnici (Z.02-13),
- občanského vybavení – sport (OS) – rozšíření sportovního areálu obce (Z.01-22) s místní sportoviště Brnky (Z.03-21).

.3 Jsou vymezeny koncepční prvky veřejného vybavení, které je možné umístit v dotčené ploše s rozdílným způsobem využití:

- veřejné vybavení rekreační stavební – dětská hřiště, hřiště, sportoviště, skateparky, workouty, rekreační zázemí včetně souvisejícího vybavení, s možností oplocení,
- veřejné vybavení rekreační přírodní – sportoviště přírodního charakteru, sportovní a rekreační louky, turistická a rekreační infrastruktura, přírodní dětská hřiště, přírodní posilovny, rekreační zázemí včetně souvisejícího vybavení, bez možnosti souvislého oplocení.

f/2.3 Dopravní infrastruktura

.0 Stavby a opatření dopravní infrastruktury jsou navrženy v plochách veřejných prostranství (PU.h, PU.v a PU), v plochách dopravních (DS), a jako nezbytná zařízení pro obsluhu daného využití v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

Vybrané stavby a opatření dopravní infrastruktury jsou vymezeny jako koridor změn nad plochami s rozdílným způsobem využití. Účel koridoru a podmínky jeho využití jsou nadřazeny podmínkám ploch s rozdílným způsobem využití.

f/2.3.1 Doprava silniční

.1 Územní plán stabilizuje stávající komunikační systém:

nadřazený komunikační systém – dálnice D8, silnice I/9, silnice II/608 tvoří nadmístní dopravní vazby a napojení území obce,

základní komunikační systém –silnice III/2424 je hlavní páteřní komunikací obce a prochází centrální částí obce, resp. místních částí Zdiby, Veltěž a Přemyšlení,

komunikační systém nižšího dopravního významu – místní komunikace (MK) funkční skupiny C a podskupiny D1 (s možností smíšeného provozu), zajišťují dopravní obsluhu jednotlivých staveb a ploch s rozdílným způsobem využití.

účelové veřejně přístupné komunikace (ÚK) - propojují stávající nemovitosti s MK nebo MK ve správním území obce mezi sebou, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy zajišťují komplexní prostupnost sídla a krajiny a návaznost na okolní sídla. Veřejně nepřístupné účelové komunikace jsou přípustné pouze v uzavřených areálech a prostorech.

.2 Vytvářet podmínky pro zklidnění dopravně zatíženého průjezdního úseku silnice III/2424 zastavěným územím obce vhodným alternativním místním propojením:

- *MK Souběžná (Z.02-61, Z.12-61, Z.05-57, CNU.D112), které se zároveň podílí na disperzi dopravy v komunikačním skeletu obce. MK Souběžná*

řešit jako místní komunikaci funkční skupiny B s funkcí obsluhy přilehlé zástavby, v kategorii odpovídající dopravní funkci komunikace i dopravním poměrům v obci, včetně úprav křižovatkových připojení, normového šířkového uspořádání, směrových poměrů a uspořádáním prostoru MK.

- *MK Zdiby východ (Z.07-63), která se podílí na disperzi dopravy a jejím odvedení z komerční a podnikatelské zóny mimo obytná území obce, MK řešit jako místní komunikaci funkční skupiny C.*

.3 Průjezdní úseky silnic v zastavěném území obce budou upravovány jako sběrné místní komunikace funkční skupiny B – průtahy silnic s funkcí obsluhy přilehlé zástavby, v kategorii odpovídající dopravní funkci komunikace i dopravním poměrům v obci, včetně úprav křižovatkových připojení, normového šířkového uspořádání, směrových poměrů a doplněny chybějícími chodníky. Na sběrných komunikacích jsou vedeny trasy veřejné hromadné dopravy a doplněny zastávkové zálivy s nástupišti.

.4 Místní komunikace budou v uličních profilech upravovány jako obslužné komunikace funkční skupiny C a podskupiny D1 (se smíšeným provozem, včetně uplatnění principů zklidňování dopravy, u jednopruhových komunikací zřízeny chybějící výhybny, u slepých obratiště), a podskupiny D2 (s vyloučeným motorovým provozem). Na místních komunikacích s vedením tras veřejné hromadné dopravy budou umístěny zastávkové zálivy s nástupišti.

.5 Jsou vymezeny tyto koridory změn nad plochami s rozdílným způsobem využití:

- *CNZ.D101 – koridor pro umístění dálnice D0 („Pražský okruh“) – úsek Ruzyně – Březiněves (+2x MÚK) (D001 dle ZUR),*
- *CNZ.D102 – koridor pro silnici I/9: úsek Zdiby – Byškovice, včetně úpravy MÚK Zdiby (D017 dle ZUR)*
- *CNZ.D103 – koridor pro zkapacitnění dálnice D8 a navazujícího úseku silnice II/608 včetně související úpravy MUK Zdiby a vedení tramvajové trati Kobylisy – Zdiby*
- *CNU.D111 – koridor pro okružní křižovatku MK Souběžná x MK Formanská*
- *CNU.D112 – koridor pro MK Souběžná v úseku MK Na Ladech – MK Na Brnky a v úseku MK Na Brnky – MK K Holosmetkům – MK Průběžná (III/2424),*
- *CNU.D113 – koridor pro úpravu MK Na Brnky – Přemyšlenská – zkapacitnění komunikace,*
- *CNU.D114 – koridor pro účelovou komunikaci pro obsluhu ploch smíšených krajinných (MU) a pro cyklo a pěší dopravu*
- *CNU.D115 – koridor pro MK Přemyšlenská ‑ Holosmetky,*
- *CNU.D116 – koridor pro propojení MK Obvodová a MK Chaberská,*
- *CNU.D117 – koridor pro MK Oblouková ‑ MK Za Panskou zahradou,*
- *CNU.D118 – koridor pro MK Nad Drahání ‑ MK Ke Mlýnu,*
- *CNU.D119 – koridor pro MK Zahradní*

.6 Jsou vymezeny tyto územní rezervy pro dopravní infrastrukturu:

- *R.12-01 – plocha územní rezervy východního obchvatu Zdib – propojení MK Zdiby východ a silnice II/608 (MK Pražská)*

f/2.3.2 Doprava v klidu

.1 Jsou stanovena tato opatření pro zajištění dopravy v klidu:

- *plochy pro veřejná parkoviště budovat zejména v návaznosti na občanské vybavení a rekreační plochy,*
- *plochy parkování regionálního významu umisťovat v návaznosti na nadřazenou komunikační síť a tak, aby nezvyšovaly průjezd tranzitní dopravy zastavěným územím obce,*

- *plochy pro odstavování a parkování vozidel umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití,*
- *dlouhodobá i krátkodobá stání budou umístěna na pozemku stavby v celém rozsahu,*
- *je stanovena procentuální korekce pro vybrané způsoby využití:*
  - *bydlení – 200 % a zároveň podmínkou umístění rodinného domu je umístění min. 3 odstavných stání na pozemku stavby;*
  - *obchod a služby – drobné provozovny a služby do 300 m^2 prodejní plochy nebo plochy pro službu – 50 %*

f/2.3.3 Veřejná hromadná doprava

.1 Je respektováno a stabilizováno zajištění veřejné hromadné dopravy osob na území obce autobusovou dopravou linkovými autobusy.

.2 Vedení tramvajové dopravy (tramvajové trati Kobylisy – Zdiby) včetně zastávek je územně stabilizováno v profilu ulice Pražská, silnice II/608, vedení tramvajové trati přes silnici II/608 a dálnici D8 je zajištěno vymezením koridoru CNZ.D103.

.3 Jsou stanovena tato opatření pro zajištění veřejné hromadné dopravy:

- *autobusové zastávky řešit se zastávkovým zálivem, pokud je to technicky a prostorově možné.*

f/2.3.4 Letecká doprava

.1 Je respektováno ochranné pásmo letiště Václava Havla Praha a ochranné pásmo letiště Vodochody.

f/2.3.5 Vodní doprava

.1 Stávající vodní doprava je stabilizována včetně koridoru vodní cesty Vltava. Stavby a opatření vodní dopravy jsou součástí podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití.

f/2.3.6 Cyklistická doprava

.1 Stávající cyklotrasy č. EV7 – Vltavská, A283, A287, A288, 8267, 8268 jsou stabilizovány jako součást veřejných prostranství nebo jako součást cestní sítě v krajině.

.2 Jsou stanovena tato opatření cyklistické dopravy:

nová cyklo a pěší komunikace v plochách:

- *Z.01-61, Z.12-62 – cyklo a pěší trasa Chaberská – U Školy, Chaberská - Na Šubě (Dolní Chabry),*
- *Z.11-62 – cyklo a pěší trasa U Rybníka – Zdibsko,*
- *cyklo a pěší trasy jako součást nových místních komunikací dle odst. f/2.3.1.5.*

f/2.3.7 Pěší doprava

.1 Chodníky a stezky pro chodce budou budovány jako součást ploch veřejných prostranství společně s vozovkami silnic I., II., III. tř. a místních obslužných komunikací funkční skupiny C, jako součást cestní sítě v krajině a v plochách s jiným způsobem využití.

.2 Budou respektovány stávající turistické stezky a související rekreační infrastruktura.

f/2.3.8 Hipostezky

.1 Pro hipostezky územní plán stanovuje veřejné účelové komunikace v krajině mimo zastavěné území obce.

f/2.3.9 Zemědělská a lesní doprava

.1 Zemědělská a lesní doprava bude přednostně realizována po účelových komunikacích, pouze v nezbytném rozsahu po místních komunikacích.

f/2.4 Technická infrastruktura

.0 Stavby a opatření technické infrastruktury jsou navrženy v plochách veřejných prostranství (PU.h, PU.v a PU), v plochách dopravních (DS), v plochách technické infrastruktury (TU) a jako nezbytná zařízení pro obsluhu daného využití v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

Vybrané stavby a opatření technické infrastruktury jsou vymezeny jako koridor změn nad plochami s rozdílným způsobem využití. Účel koridoru a podmínky jeho využití jsou nadřazeny podmínkám ploch s rozdílným způsobem využití.

f/2.4.1 Vodní režim

.1 Vodní toky Vltava, Přemyšlenský potok a bezejmenný pravostranný přítok Vltavy z lokality Brnky (Ešusův potok) a jejich přítoky jsou stabilizovány plochou vodní (WT).

.2 Je respektováno záplavové území Q100 řeky Vltavy včetně aktivní zóny.

.3 Jsou respektována ochranná pásma vodních zdrojů ve správním území obce.

.4 Jsou vymezeny tyto koridory změn nad plochami s rozdílným způsobem využití:

- *CNU.T151a,b,c,d,e – koridor pro revitalizaci Přemyšlenského potoka*

f/2.4.2 Zásobování pitnou vodou

.1 Stávající vodovodní síť obce je stabilizována a napojena na rozvodnou síť obce Kalupy nad Vltavou a rozvodnou síť hl. m. Prahy.

.2 Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením rozvodů stávající vodovodní sítě. Budou ukládány v rámci navrhovaných obslužných komunikací a pokud možno zokruhovány.

.3 Nové vodovodní řady budou ukládány v rámci stávajících nebo nově navrhovaných obslužných komunikací a budou, pokud možno zokruhovány.

.4 Požární voda je zajištěna v rámci rozvodů vodovodní sítě.

.5 Jsou stanovena tato opatření zásobování pitou vodou:

- *vodovodní řad propojující stávající řady v ulicích Obvodová a Zámecká*
- *vodovodní přivaděč z vodojemu Klecany II – zajištění koordinace (mimo řešené území)*
- *vodovodní přivaděč Dolní Chabry – zajištění koordinace (mimo řešené území)*

f/2.4.3 Odvádění splaškových a dešťových vod

.1 Stávající systém splaškové a dešťové kanalizační sítě včetně opatření na zadržování a odvod dešťových vod (průlehů, příkopů atd.) je stabilizován.

.2 Srážkové vody budou vsakovány přednostně na pozemku stavebníka. Pokud geologické poměry neumožňují vsakování, budou realizovány akumulační dešťové zdrže v rámci pozemku s regulovaným odpouštěním (do 1 l/s z běžné stavební parcely) do navrhované dešťové kanalizace.

.3 Pro srážkové vody z komunikací a zpevněných částí veřejných prostranství budou realizována záchytná opatření k akumulaci objemu.

.4 Zastavitelné plochy budou napojeny na obecní systém odvádění splaškových a dešťových vod.

.5 Jsou vymezeny tyto koridory změn nad plochami s rozdílným způsobem využití:

- *CNU.T152 – vsakovací dešťová zdrž Přemyšlenská*

.6 Jsou stanovena tato opatření pro odvádění a zadržování dešťových vod:

- *vodohospodářská opatření k odvádění a zadržení srážkových vod jako součást interakčních prvků (viz kap. f/2.5.2 Interakční prvky)*
- *protierozní a retenční opatření nestavební povahy (viz kap. f/2.5.10*

f/2.4.4 Zásobování elektrickou energií

.1 Územní plán stabilizuje stávající síť vedení VN a NN, kromě navržených přeložek.

.2 Zastavitelné plochy budou zásobovány ze stávající sítě nízkého napětí s případným posílením výkonu v trafostanicích. Rozvíjet lokální obnovitelné zdrojů energie.

.3 Jsou stanovena tato opatření a části ploch pro technickou infrastrukturu:

- *přeložka VN a nové trafostanice pro lokalitu L.07 Zdiby sever,*
- *přeložka VN do kabelového vedení mezi TS Brnky a TS Holosmetky – Široká.*

f/2.4.5 Zásobování plynem

.1 Územní plán stabilizuje stávající síť VTL a STL plynovodu.

.2 Zastavitelné plochy budou napojeny navrhovanými STL plynovody na stávající síť. Nové řady budou ukládány zejména v rámci navrhovaných obslužných komunikací.

.3 Jsou stanovena tato opatření zásobování plynem:

- *regulační stanice Brnky (Chaberská)*

f/2.4.6 Produktovody

.1 Stávající trasy produktovodů ve správním území obce jsou stabilizovány.

f/2.4.7 Spoje

.1 Územní plán stabilizuje stávající síť slaboproudých telekomunikačních rozvodů.

.2 Zastavitelné plochy budou napojeny na telekomunikační síť dle podmínek provozovatele.

f/2.5 Krajinná infrastruktura

.0.1 Ochrana a rozvoj přírody a krajiny a ekologická stabilita krajiny jsou zajištěny stanovením podmínek a opatření pro územní systém ekologické stability (ÚSES) a interakční prvky.

Negativní dopad lidské činnosti na krajinu bude omezován zajištěním opatření proti erozi, pro zadržování dešťových vod a ochranu před povodněmi a dalšími přírodními katastrofami a dále opatřeními pro zmírnění dopadů klimatické změny, která budou v souladu s přírodním charakterem území.

Zadržení srážkových vod v krajině bude řešeno především úpravou – revitalizací drobných vodních toků a jejich údolních niv, obnovením a ochranou pramenišť a podle podmínek v území vsakováním na vlastních pozemcích a retenčními opatřeními přírodě blízkého charakteru a jako součást interakčních prvků, biokoridorů a biocenter.

Staré ekologické zátěže a skládky budou rekultivovány přírodě blízkým způsobem a začleněny do systému krajiny.

Opatření přírodního charakteru jsou součástí kapitoly f/2.5.2 a f/2.5.3. Opatření technického charakteru jsou součástí kapitoly f/2.4.1 a f/2.4.3.

f/2.5.1 Územní systém ekologické stability

.1 Územní plán stabilizuje a doplňuje územní systém ekologické stability krajiny.

.2 Jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- *na nadregionální úrovni:* ***NRBC.2001 Údolí Vltavy****,*
- *na regionální úrovni:* ***RBK.1146a,b***
- *na lokální úrovní:* ***severní větev*** *(LBK.1, LBC. 1, LBK.1-2, LBC.2),*
  jižní větev *(LBK.3, LBC. 3, LBK.3-4a, LBK.3-4b, LBC.4, LBK.4-2, LBC.2)*

.3 V plochách biocenter není přípustná výstavba kromě vedlejších staveb hospodářského charakteru nepřesahující rozměry 3x3 m. Stavby technické infrastruktury jsou přípustné, pouze pokud jsou ukryty v zemi. Výjimku tvoří stávající stavby. Biokoridory mohou být přerušeny pouze v rozmezí

technických parametrů do délky cca 10 m a nefunkční nebo omezeně funkční části biokoridorů musí být výhledově rekonstruovány do funkční podoby. Biokoridory lze výjimečně v rámci zahrad ohrazovat oplocením, které nezabraňuje migraci menších organismů. V okolí toků bude hospodaření přizpůsobeno potřebám ochrany přírody a krajiny, bude zde vyloučena orba a přihnojování luk, budou zde založeny v případě potřeby trvalé travní porosty a doprovodná výsadba dřevin a bude provedena revitalizace vodních toků přírodě blízkým způsobem.

f/2.5.2 Interakční prvky

.1 Územní plán stabilizuje a doplňuje síť interakčních prvků jako podporu ÚSES. Interakční prvky slouží k případné náhradě prvků ÚSES, pokud je jejich funkčnost narušena a zároveň jako podpůrné plochy a linie pro život a migraci organismů a jako důležité multifunkční prvky sloužící k ochraně půdy, zadržování vody, prostupnosti v krajině a udržení stability krajiny.

Interakční prvky jsou členěny z pohledu prostorového uspořádání na liniové a plošné.

.2 Budou tvořeny souborem biotopů a opatření, která společně posílí ekologickou stabilitu krajiny a její odolnost vůči negativním jevům. Stabilizací interakčních prvků a realizací navrhovaných opatření se zlepší retenční schopnost území zadržet vodu v krajině, zvýší se protierozní ochrana území, dojde k podpoře biodiverzity a zlepšení krajinného rázu.

.3 Liniové interakční prvky budou přednostně obsahovat stávající, omezenou nebo navrženou liniovou výsadbu stromů a křovin. Liniové interakční prvky mohou být doplněny o pěší cestu s nezpevněnou krajnicí. Plošné interakční prvky budou přednostně obsahovat výsadbu stromů a křovin, nebo luční biotopy.

f/2.5.3 Ochrana přírody

.1 Územní plán stabilizuje stávající chráněná území, zejména Přírodní park Dolní Povltaví, Přírodní památku Kaňon Vltavy u Sedlce, a významné krajinné prvky.

f/2.5.4 NATURA 2000

.1 Územní plán stabilizuje stávající plochy EVL Kaňon Vltavy u Sedlce.

f/2.5.5 PUPFL

.1 Územní plán stabilizuje PUPFL jako součást ploch přírodních všeobecných (NU). Na lesních pozemcích je přípustné hospodářské využití lesů při splnění podmínek ochrany přírody.

.2 V rámci stanovené koncepce ochrany přírodních hodnot se ukládá maximální ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním.

f/2.5.6 Dobývání nerostů

.1 V území se nevyskytují ložiska nerostných surovin ani chráněná ložisková území.

f/2.5.7 Ohrožení životního prostředí

.1 V transformačních a zastavitelných plochách smíšených obytných bude zajištěno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb, zejména v zastavitelných plochách v ochranném pásmu silnice II/608- Při projektové přípravě staveb bude prokázáno nepřekročení maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

.2 Bude zajištěno plnění hygienických limitů hluku na hranicích pozemků užívaných k výrobní činnosti.

f/2.5.8 Systém sídelní zeleně

.1 V zastavěném a zastavitelném území je stabilizován systém sídelní zeleně a doplněn o nové a revitalizované prvky a plochy, aleje a stromořadí, která propojí jednotlivé plochy zeleně do funkčního systému i v návaznosti na okolní otevřenou krajinu, podpoří biodiverzitu a retenční schopnost krajiny i uvnitř zastavěného území obcí.

f/2.5.9 Charakter krajiny a krajinný ráz

1. Chránit typický obraz sídla a krajiny a prvky, které se na něm spolupodílí.
2. Chránit volné krajinné horizonty a hodnotná panoramata krajiny, jsou vymezena tato místa hodnotného panoramatu krajiny:
   - *M.01a – Na Ladech – směr k Holosmetkům,*
   - *M.01b – Na Lada – směr Přemyšlení jihozápad,*
   - *M.02a – Zámecká – směr zámek Brnky,*
   - *M.02b – Za Panskou zahradou – směr Brnky, Sedlecká cesta,*
   - *M.03 – nad školou – směr Zdiby, Formanská,*
   - *M.04 – za kompostárnou – směr Zdiby, zámek,*
   - *M.05 – severní svahy – směr Zdiby, Veltěž,*
   - *M.06a – Přemyšlenská – směr Polní,*
   - *M.06b – Polní - směr Přemyšlenská.*

   Pro tato panoramata platí:

   - *jsou nepřípustné zásahy s negativním vlivem na krajinný ráz, obraz sídla a krajiny a kompozici obrazu sídla a krajiny z vymezeného místa hodnotného panoramatu krajiny.*
3. Zástavbu harmonicky zapojovat do krajiny, stávající prvky, které mají negativní vliv na krajinný ráz začlenit vhodným způsobem do krajiny (např. pásem zeleně).

f/2.5.10 Retenční a protierozní opatření

1. Územní plán vymezuje koridory pro řešení retenčních a protierozních opatření v krajině:
   - *CNU.K201a,b,c,d – koridor pro retenční opatření a protierozní ochranu jižních svahů údolí Přemyšlenského potoka,*
   - *CNU.K202 – koridor pro retenční opatření a protierozní ochranu jižních svahů údolí Drahanského potoka,*
   - *CNU.K203 – koridor pro retenční opatření a protierozní ochranu jižních svahů údolí Drahanského potoka.*
2. Retenční a protierozní opatření budou řešena přírodě blízkým způsobem a tak, aby harmonicky rozvíjela uspořádání a charakter krajiny.

OSTATNÍ PODMÍNKY

g/ Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

g/1 Veřejně prospěšné stavby

.1 Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

ozn. VPS	plocha změny/koridor pro umístění VPS	popis
VPS dopravní infrastruktury (koridory nad plochami s RZV)		
VD.k01	CNZ.D101	koridor pro dálnici D0 (ZÚR D001) - Koridor dálnice DO: úsek Ruzyně – Březiněves (+2 x MÚK) včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb
VD.k02	CNZ.D102	koridor pro zkapacitnění silnice I/9 (ZÚR D017) - Koridor silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. úpravy MÚK Zdiby (+4 x MÚK)
VD.k03	CNZ.D103	koridor pro zkapacitnění dálnice D8 (ZÚR D306) - Koridor dálnice D8, úsek MÚK Zdiby (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Úžice, rekonstrukce, včetně napojení silnice II/608 a vedení tramvajové trati Kobylisy – Zdiby
VD.k04	CNU.D112	koridor pro MK "Souběžná" - koridor pro místní sběrnou komunikaci včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.k05	CNU.D111	koridor pro okružní křižovatku MK Souběžná x MK Formanská
VD.k11	CNU.D113	koridor pro úpravu MK Na Brnky – Přemyšlenská – koridor pro místní obslužnou komunikaci včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.k12	CNU.D114	koridor pro účelovou komunikaci pro obsluhu ploch smíšených krajinných (MU) a pro cyklo a pěší dopravu včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.k13	CNU.D115	koridor pro MK Přemyšlenská – Holosmetky – koridor pro místní obslužnou komunikaci včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.k14	CNU.D116	koridor pro propojení MK Obvodová a Chaberská– koridor pro místní obslužnou komunikaci včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.k15	CNU.D117	koridor pro MK Oblouková – MK Za Panskou zahradou – koridor pro místní obslužnou komunikaci včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.k16	CNU 118	koridor pro MK Nad Drahání – Ke Mlýnu – koridor pro místní obslužnou komunikaci včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.k17	CNU 119	koridor pro MK Zahradní – koridor pro místní obslužnou komunikaci včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VPS dopravní infrastruktury (stabilizované a návrhové plochy s RZV)		
VD.01a,b,c	Z.02-61, Z.05-57, Z.12-61	MK "Souběžná" včetně napojení na ulici Pražská (silnice II/608) a navazující MK – místní sběrná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury

ozn. VPS	plocha změny/koridor pro umístění VPS	popis
VD.02	Z.01-51	napojení MK U Školy na MK "Souběžná" - místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.03	Z.01-61	napojení MK U Školy na MK "Souběžná" - místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.04	T.05-55, Z.01-55, Z.05-61	místní komunikace Chaberská – rozšíření profilu místní komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.05	Z.07-61	rozšíření MÚK Zdiby
VD.11	Z.01-52	místní komunikace – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.12	Z.01-54	místní komunikace – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.13	Z.01-53	místní komunikace – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.14	T.05-56	úprava místní komunikace (ulice Zlatý kopec, Dlouhá)- -rozšíření profilu místní obslužné včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.15	T.05-53	výhybna na místní komunikaci (ulice Horní)
VD.16	Z.03-51	obratiště na místní komunikaci (ulice Sedlecká cesta) a rekonstrukce křižovatky MK Sedlecká cesta x Nad Drahání a umístění čerpací stanice odpadních vod a souvisejících zařízení a opatření technické infrastruktury
VD.17	T.03-52	úprava místní komunikace (propojení ulice Kozí a Stezka)
VD.18	Z.07.51	úprava místní komunikace (profil ulice Pražská) - rozšíření profilu místní obslužné včetně sítí a objektů technické infrastruktury a vedení tramvajové trati Kobylisy – Zdiby
VD.19	Z.07-63	místní komunikace – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.20	Z.05-52	místní komunikace – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.21	Z.05-53	místní komunikace – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.22	Z.05-54	místní komunikace – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.23	T.05-57	místní komunikace – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.24	T.01-52	místní komunikace – přestavba křižovatky MK Na Brnky x MK K Holosmetkům
VD.25	Z.05-51	místní komunikace – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.26	T.04-51	místní komunikace – rozšíření profilu místní obslužné komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.27	T.05-52	místní komunikace – rozšíření profilu místní obslužné komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury
VD.28	Z.05-56	místní komunikace – rozšíření profilu místní obslužné komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury

ozn. VPS	plocha změny/koridor pro umístění VPS	popis
VD.29	T.05-51	místní komunikace – místní obslužná komunikace včetně sítí a objektů technické infrastruktury a souvisejících veřejných prostranství a sídelní zeleně
VD.51	Z.11-61	stezka pro chodce a cyklisty
VD.52	Z.11-62	stezka pro chodce a cyklisty
VD.53	Z.12-62	stezka pro chodce a cyklisty
VD.54	-	místní komunikace – pěší komunikace
VD.55	T.07-51	stezka pro chodce a cyklisty
VD.56	Z.12-63	stezka pro chodce a cyklisty
VD.100	-	rekonstrukce a změna uspořádání profilu místní komunikace – Průběžná
VD.101 až VD.144	-	rekonstrukce a změna uspořádání profilu obslužné komunikace
VPS dopravní infrastruktury vyjádřené liniově		
VD.l01		komunikace pro pěší a cyklisty – koridor šířky 4 m
VD.l02		komunikace pro pěší a cyklisty– koridor šířky 4 m
VD.l03a,b,c,d		komunikace pro pěší – koridor šířky 4 m
VD.l04		komunikace pro pěší a cyklisty– koridor šířky 4 m
VD.l05a,b		komunikace pro pěší a cyklisty– koridor šířky 4 m
VD.l51		komunikace pro pěší – koridor šířky 3 m
VPS technické infrastruktury (koridory nad plochami s RZV)		
VT.k01a,b,c,d,e	CNU.T151a,b,c,d,e	koridor vodního hospodářství pro revitalizaci Přemyšlenského potoka
VT.k11	CNU.T152	koridor vodního hospodářství pro dešťovou zdrž
VPS občanského vybavení		
VO.01	T.01-32	plocha pro občanské vybavení Veltěž – jádro sídla
VO.02	T.03-31	plocha pro občanské vybavení Brnky – jádro sídla
VO.11	-	plocha pro občanské vybavení – sport – areál TJ Sokol
VO.12	-	plocha pro občanské vybavení – sport – areál fotbalového hřiště (předmětem VPS je dotčený pozemek včetně stávajících staveb na pozemku)
VO.13	Z.03-21	plocha pro občanské vybavení – sport – Brnky
VO.14	Z.02-13	plocha pro občanské vybavení – technické služby, sběrný dvůr a hasičskou zbrojnici a související vybavení a zázemí
VPS veřejného prostranství		
VP.01a,b	T.04-104, T.04-105	veřejné prostranství – park K Holosmetkům
VP.02	T.05-103	veřejné prostranství – park Zlatý kopec
VP.03	Z.05-101	veřejné prostranství – park Na Ladech
VP.04	Z.12-102	veřejné prostranství – park Chaberská
VP.05	-	veřejné prostranství vedlejší – Ke Hřišti
VP.06	T.03-101	veřejné prostranství – zámecký park Brnky

g/2 Veřejně prospěšná opatření

.1 Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

ozn. VPO	plocha změny pro VPO	popis
VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability		
VU.01	LBK.1	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - severní větev
VU.02	LBC.1	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - severní větev
VU.03	LBK.1-2	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - severní větev
VU.04	LBK.2	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - severní větev
VU.11	LBK.3	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - jižní větev
VU.12	LBC.3	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - jižní větev
VU.13	LBK.3-4a	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - jižní větev
VU.14	LBK.3-4b	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - jižní větev
VU.15	LBC.4	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - jižní větev
VU.16	LBK.4-2	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - jižní větev
VU.17	LBC.2	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES - jižní větev
VU.18	RBK.1146a	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES – RK1146 (ZÚR) - Beckov - Ládví
VU.19	RBK.1146b	plocha pro založení a zajištění funkčnosti prvku ÚSES – RK1146 (ZÚR) - Beckov - Ládví
VU.20	NRBK 2001	plocha pro zajištění funkčnosti prvku ÚSES – NC2001 (ZÚR) - Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušice)

h/ Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

.1 Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory územních rezerv:

ozn. plochy ve výkrese I.b	využití	podmínky pro prověření budoucího využití
R.05-01	SV (smíšené obytné venkovské)	Prověřit způsob zástavby a rozsah zastavitelné plochy po využití vymezených zastavitelných ploch a případně vymezit plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV).
R.12-01	DS (doprava silniční)	Prověřit účelnost propojení nové místní komunikace Zdiby východ (Z.07-63) se silnicí II/608 (ul. Pražská), a vytvoření tak přeložky silnice II/608 - východního obchvatu Zdib a případně vymezit jako plochu dopravy silniční (DS), případně koridor dopravy silniční.
R.07-01	OK (občanské vybavení komerční)	Prověřit způsob zástavby a rozsah zastavitelné plochy v návaznosti na rozvojový potenciál ulice Pražská a případně vymezit plochu občanského vybavení komerčního (OK) a podmínit její využití vydáním regulačního plánu.
R.07-02	SV (smíšené obytné venkovské)	Prověřit způsob zástavby a rozsah zastavitelné plochy v návaznosti na rozvojový potenciál ulice Pražská a případně vymezit plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) a podmínit její využití vydáním regulačního plánu.
R.07-03	PU (veřejná prostranství všeobecná)	Prověřit způsob zástavby a rozsah zastavitelné plochy v návaznosti na rozvojový potenciál ulice Pražská a případně vymezit plochu veřejná prostranství všeobecná (PU) a podmínit její využití vydáním regulačního plánu.

i/ Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

.1 Územní plán vymezuje plochy, v nichž je rozhodování o stavebních záměrech podmíněno uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí Zdiby a žadatelem o povolení záměru. Kromě žadatele může být stranou plánovací smlouvy i třetí osoba. Pokud je žadatel o povolení záměru odlišný od vlastníka pozemku, musí být vlastník pozemku také stranou plánovací smlouvy.

.2 Podmínka uzavření plánovací smlouvy se nevztahuje na rekonstrukce stávajících budov při zachování jejich stávajících parametrů. Podmínka uzavřít ve vymezených plochách plánovací smlouvu se dále neuplatní pro:

- změny účelu užívání stávajících staveb v případě, že není potřeba provádět stavební práce, které podléhají povolení záměru dle stavebního zákona,
- veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby s nimi související, stavby sloužící pro bezpečnost či obranu republiky,
- stavební záměry obce Zdiby, České republiky či její organizační složky a Středočeského kraje.

.3 Územním plánem vymezené plochy, v nichž je rozhodování o stavebních záměrech podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou následující:

- **historická jádra obce**
  Plochy historických jader obce s podmínkou uzavření plánovací smlouvy zahrnují plochy vymezené kódem:

  RP.01-01 - Regulační plán Přemyšlení – jádro sídla včetně ploch T.01-04, T.01-05, T.01-33 a T.01-102;

US.01-01 - Veltěž – jádro sídla včetně plochy T.01-32.

- **nová jádra obce**
  Plochy nových jader obce s podmínkou uzavření plánovací smlouvy zahrnují plochy vymezené kódem:
  US.02-01 - Zdiby – Celnice včetně ploch T.02-11 a Z.02-11.
- **komerční a podnikatelská zóna**
  Plánovací smlouva se vztahuje na stabilizované plochy OK a OV v lokalitě L.07 Zdiby sever a dále na návrhové plochy T.01-22, T.01-23 a T.07-11.

.4 Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje v délce trvání 6 let ode dne nabytí účinnosti územního plánu.

.5 Základní obsah plánovací smlouvy je stanoven následovně:

Základní obsah plánovací smlouvy

1) Základním obsahem plánovací smlouvy dle tohoto územního plánu pro všechny plochy je vždy:
   a) identifikace záměru a smluvních stran, včetně vymezení řešeného území a pozemků, na kterých má být záměr uskutečněn. Vymezení řešeného území a pozemků musí být jak v textové, tak grafické podobě,
   b) identifikace základních parametrů záměru, a to v minimálním rozsahu zastavěné plochy, HPP, a účelu užívání stavebního záměru,
   c) závazek stavebníka se od v plánovací smlouvě uvedených parametrů záměru neodchýlit, a to s výjimkou nepodstatných odchylek specifikovaných či nevyloučených plánovací smlouvou,
   d) závazek smluvních stran poskytnout si v souladu s plánovací smlouvou součinnost při uskutečňování záměru, který je předmětem plánovací smlouvy, a postupovat při jeho realizaci ujednaným způsobem,
   e) závazek stavebníka poskytnout obci finanční či nefinanční plnění (odst. 2 a 3 níže) a závazek obce toto plnění převzít,
   f) závazek stavebníka bezúplatně (nedohodnou-li se strany na jiné ceně) převést na obec v rámci záměru budovanou veřejnou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, pozemní komunikace a jiná veřejná prostranství) a závazek obce tuto veřejnou infrastrukturu za ve smlouvě dohodnutých podmínek převzít, přičemž tato infrastruktura se nepovažuje za nefinanční plnění,
   g) dohoda smluvních stran na podobě veřejných prostranství a pozemních komunikací, která mají být převedena na obec a dohoda na prostupnosti území pro pěší a cyklistickou dopravu,
   h) přiměřené instituty k zajištění a/nebo utvrzení závazků stavebníka,
   i) další ujednání dle dohody smluvních stran.
2) Výše finančního plnění bude ve výši minimálně 1.000,- Kč za m2 hrubé podlažní plochy (HPP) nadzemních a podzemních podlaží záměru (vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí – balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.; v případě více podlaží se do HPP započítává součet HPP každého podlaží), a to bez ohledu na funkci záměru. Výše finančního plnění bude počínaje kalendářním rokem bezprostředně následujícím po roce nabytí účinnosti územního plánu valorizována o roční míru inflace odvozenou od úhrnného indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem, za uplynulý rok. Výše finančního plnění bude takto automaticky valorizována od vyhlášení indexu spotřebitelských cen s účinností vždy od 1. ledna kalendářního roku, a to i zpětně k tomuto datu, přičemž pro každou plánovací smlouvu bude aplikována výše

aktuální pro daný kalendářní rok, v němž byla plánovací smlouva uzavřena.

3) V případech stanovených níže v tomto územním plánu a dále v případech, kdy se tak dle aktuálních potřeb obce strany dohodnou, může být finanční plnění částečně nebo zcela nahrazeno nefinančním plněním. Hodnota nefinančního plnění bude určena znaleckým posudkem zadaným obcí a o tuto hodnotu bude ponížena výše poskytovaného finančního plnění dle odst. 1 písm. e) této části územního plánu (*Základní obsah plánovací smlouvy*) s tím, že v případě převyšující hodnoty nefinančního plnění nad hodnotou finančního plnění obec Zdiby rozdíl nedoplácí.

4) Nad rámec základního obsahu plánovací smlouvy dle odst. 1 této části (*Základní obsah plánovací smlouvy*) musí být obsahem plánovací smlouvy pro každý záměr v plochách *Nová jádra* dle odst. 3 písm. b) a v plochách *Jádra obce* dle odst. 3 písm. c) výše tohoto územního plánu následující podmínka dohody smluvních stran na:

   a) i. zřízení bytových jednotek pro účely zajištění ubytování pro zaměstnance obce či pro profese nezbytné pro fungování společnosti (policisté, zdravotnický personál, hasiči, pracovníci vzdělávacího zařízení apod.),

      nebo dle volby obce v závislosti na aktuální potřebě

      ii. zřízení staveb či jednotek pro občanské vybavení pro zajišťování základních potřeb obyvatel,

      a to souhrnně pro obě funkce v rozsahu alespoň 10 % HPP celého záměru stavebníka, přičemž jednotlivé funkce lze kombinovat,

   a dále dle volby obce v závislosti na aktuální potřebě

   b) vymezení prostoru vhodného pro technickou infrastrukturu obce v rozsahu alespoň 1.000 m2, přičemž v takovém případě bude o hodnotu tohoto nepeněžitého plnění snížen rozsah nepeněžitého plnění podle písm. a) tohoto odst. 4 výše,

   přičemž tato nepeněžitá plnění podle tohoto odst. 4 budou převedena do vlastnictví obce.

j/ Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

.1 Jsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

ozn. plochy ve výkrese I.a	název ÚS	plochy změn dotčené podmínkou zpracování ÚS
US.01-01	Veltěž – jádro sídla	T.01-32
US.01-02	Zdiby – jádro sídla	T.01-31
US.02-01	Zdiby – Celnice	T.02-11, Z.02-11
US.03-01	Brnky – jádro sídla	T.03-31, T.03-101

Rozsah řešeného území územní studie je možné přiměřeně rozšířit z důvodu potřeby koordinace vazeb struktury a veřejné infrastruktury obce.

.2 Územní plán stanovuje tyto požadavky na zpracování území studie
US.01-01 – Veltěž – jádro sídla

Územní studie stanoví podrobné podmínky využití a prostorového uspořádání původního jádra sídla Veltěž pro bydlení a občanské vybavení, případně s podílem podnikatelských aktivit a nerušící výroby.

Cílem územní studie je rehabilitace prostoru historického jádra sídla Veltěž do podoby funkčního subcentra obce a místního těžiště veřejného života a služeb.

Řešené území je vymezeno transformační plochou T.01-32. Řešené území lze přiměřeně rozšířit s ohledem na koordinaci s navazujícím okolím.

Při řešení územní studie je nebytné respektovat limity dopravní a technické infrastruktury a podmínky ochrany krajiny, zejména prostoru Přemyšlenského potoka.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 6 let ode dne nabytí účinnosti územního plánu.

.3 Územní plán stanovuje tyto požadavky na zpracování území studie
US.01-02 – Zdiby – jádro sídla

Územní studie stanoví podrobné podmínky využití a prostorového uspořádání areálu zámku Zdiby pro občanské vybavení, případně s podílem podnikatelských aktivit a nerušící výroby.

Cílem územní studie je rehabilitace prostoru části historického jádra sídla Zdiby do podoby funkčního subcentra obce a místního těžiště veřejného života a služeb.

Součástí řešeného území je transformační plocha T.01-31, ve které se předpokládá zachování programu veřejného vybavení a jeho rozvoj. Ve stanovení podmínek uspořádání území je nezbytné zajistit jeho vazbu na areál zámeckého parku Zdiby a plochu sídelní zeleně Z.01-101-

Při řešení územní studie je nebytné respektovat limity dopravní a technické infrastruktury a podmínky ochrany krajiny, zejména systému sídelní a krajinné zeleně.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 6 let ode dne nabytí účinnosti územního plánu.

.4 Územní plán stanovuje tyto požadavky na zpracování území studie
US.02-01 – Zdiby - Celnice

Územní studie stanoví podrobné podmínky využití a prostorového uspořádání lokality Celnice pro občanské vybavení, případně s podílem podnikatelských aktivit, nerušící výroby a bydlení.

Cílem územní studie je koordinace způsobu využití lokality celnice ve vazbě na vedení MK Souběžná a zajištění propojení mezi MK Souběžná a MK Pražská řešeným územím.

Součástí řešeného území je transformační plocha T.02-11 a zastavitelná plocha Z.02-11. Podmínka veřejné prostupnosti pro silniční dopravu bude upřesněna řešením struktury veřejných prostranství tak, aby umožňovaly provoz autobusové dopravy v návaznosti na zastávky na MK Souběžná a MK Pražská.

Při řešení územní studie je nebytné respektovat limity dopravní a technické infrastruktury a podmínky ochrany krajinného rázu.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 6 let ode dne nabytí účinnosti územního plánu.

.5 Územní plán stanovuje tyto požadavky na zpracování území studie
US.03-01 – Brnky – jádro sídla

Územní studie stanoví podrobné podmínky využití a prostorového uspořádání původního jádra Brnky – areálu zámku Brnky.

Cílem územní studie je rehabilitace prostoru zámku Brnky včetně zámeckého parku a upřesnění urbanistického a krajinářského řešení, stanovit optimální podmínky pro rozvoj přednostně občanského vybavení s podílem ostatních funkcí a veřejná prostranství parkového charakteru s rekreačním zázemím. Bydlení nebude navrhováno, ubytovací kapacity mohou tvořit max. 30% podíl hrubých podlažních ploch zástavby.

Součástí řešeného území jsou transformační plochy T.03-31 a T.03-101. Podmínka veřejné prostupnosti pro cyklo a pěší dopravu mezi prostranstvím náves Brnky a ulicí Zámecká směrem na park na Zlatém kopci bude upřesněna urbanistickým a krajinářským řešení areálu zámku se zámeckým parkem. Územní studie bude koordinována s řešením hlavního veřejného prostranství náves Brnky, zejména s řešením organizace motorové a nemotorové dopravy, řešením prostupnosti a návaznosti pěších tras a řešením výsadeb.

Při řešení územní studie je nebytné respektovat limity dopravní a technické infrastruktury a podmínky ochrany krajinného rázu.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 6 let ode dne nabytí účinnosti územního plánu.

k/ Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

.1 Jsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu:

ozn. plochy ve výkrese I.a	název RP	plochy změn dotčené podmínkou zpracování RP
RP.01-01	Regulační plán Přemyšlení – jádro sídla	T.01-04, T.01-05, T.01-33, T.01-102

Lhůta pro vložení dat o regulačních plánech do evidence územně plánovací činnosti je 6 let ode dne nabytí účinnosti územního plánu.

.2 Územní plán stanovuje zadání **Regulačního plánu Přemyšlení – jádro sídla (RP.01-01)**:

a) Vymezení řešeného území

- Území řešené regulačním plánem je graficky vymezeno v Územním plánu Zdiby ve výkrese I.a Výkres základního členění území jako plocha s podmínkou vydání regulačního plánu s označením RP.01-01 v rozsahu ploch změn T.01-04, T.01-05, T.01-33 a T.01-102-
- V řešeném území se nachází plocha veřejných prostranství vymezených nad plochami s rozdílným způsobem využití VP.01c.
- Území řešené regulačním plánem je možné rozšířit s ohledem na koordinaci řešení podmínek navazující veřejné infrastruktury a navazujících ploch.

b) Požadavky na vymezení a využití pozemků

- Regulační plán stanoví plošné a prostorové uspořádání řešeného území s cílem rehabilitovat prostor historického jádra sídla Přemyšlení a s cílem stanovit optimální podmínky pro rozvoj občanského vybavení a bydlení a veřejná prostranství v lokalitě. Nebytové využití bude tvořit min. 30% podíl hrubých podlažních ploch zástavby.
- Regulační plán navrhne parcelaci dotčených pozemků v řešeném území s ohledem na návrh optimálního plošného a prostorového uspořádání řešeného území. Navrhované pozemky budou vymezovány tak, aby byla navržená hranice pozemku identifikovatelná.
- Regulační plán stanoví požadavek na úrovňovou návaznost parteru části zástavby navazující na veřejné prostranství návsi Přemyšlení (ul. Průběžná). Pro stanovení nivelety parteru zástavby je rozhodující niveleta přilehlého chodníku v ulici Průběžná.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- Regulační plán stanoví podrobné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a upřesní podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole f/ Územního plánu Zdiby.
- Regulační plán stanoví urbanistické a architektonické podmínky, které je nutno dodržet při následném zpracování dokumentace staveb.
- Regulační plán stanoví podmínky pro vznik zástavby příměstského charakteru odpovídající místnímu subcentru obce.
- Regulační plán vymezení tyto podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb:
  - regulační čáry uliční a stavební pro hlavní stavbu i ostatní stavby na pozemcích,
  - podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích,

- maximální počet podlaží zástavby (včetně rozlišení případného podkroví), případně maximální absolutní výška zástavby od úrovně původního terénu.

- Regulační plán prověří a případně vymezení tyto podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb:
  - intenzita využití pozemků (koeficient podlažních ploch a/nebo koeficient zastavění a/nebo koeficient zeleně apod.),
  - dovolené tvary a případně sklony střech,
  - významné architektonické detaily.

d) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení občanského vybavení:

- Regulační plán prověří umístění občanského vybavení místního i nadmístního významu, zejména kulturní, správní a zdravotnické vybavení, s podílem obchodu a služeb.
- Plocha T.01-33 XX bude vymezena pro občanské vybavení.

Požadavky na řešení veřejných prostranství:

- Regulační plán zajistí veřejnou prostupnost plochy T.01-102 parkového charakteru podél Přemyšlenského potoka.
- Regulační plán zajisti veřejnou prostupnost pro cyklo a pěší dopravu v trase stávající účelové komunikace na pozemku parc.č. 78/7 s napojením na MK Průběžná
- Regulační plán zajistí veřejnou prostupnost ploch T.01-04 a T.01-05 mezi ulicemi K Holosmetkům, Šulkovna a Průběžná a sídelní zelení podél Přemyšlenského potoka (plocha T.01-102).
- Regulační plán bude koordinován s řešením hlavního veřejného prostranství náves Přemyšlení, zejména s řešením organizace motorové a nemotorové dopravy, řešením prostupnosti a návaznosti pěších tras a řešením výsadeb.

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:

- Regulační plán prověří a navrhne dopravní napojení řešeného území z nové křižovatky z ulice Průběžná, typ křižovatky bude upřesněn s ohledem na rozhledové poměry a stávající prostorové limity území.
- Regulační plán prověří a upřesní koridor plochy veřejných prostranství nad plochami s rozdílným způsobem využití CP.01c pro propojení veřejných prostranství mezi MK K Holosmetkům, MK Šulkovna a MK Průběžná. Koridor veřejných prostranství bude řešen tak, aby umožnil vedení silniční, cyklistické a pěší dopravy.
- Parkovací stání pro potřeby využití řešeného území budou vymezena výhradně v rámci řešeného území v kapacitě odpovídající platným právním předpisům.
- Pro občanské vybavení budou zajištěna veřejně přístupná parkovací stání.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

- Řešení technické infrastruktury bude respektovat Územní plán Zdiby a bude řešena v souladu s podklady a požadavky správců jednotlivých typů technické infrastruktury.

e) Požadavky na ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

- Regulační plán bude respektovat charakter a polohu území v subcentru obce v návaznosti na občanské vybavení a hlavní veřejné prostranství.
- Regulační plán bude respektovat vymezené prvky ÚSES, LBK.1 v údolí Přemyšlenského potoka.

- Regulační bude řešit návaznosti řešeného území na strukturu veřejných prostranství obce, zejména napojení vymezených prostranství v řešeném území na hlavní veřejné prostranství, náves Přemyšlení.

f) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci

- Regulační plán upřesní pozemky pro veřejně prospěšné stavby vymezené v Územním plánu Zdiby.
- Regulační plán může vymezit další pozemky pro veřejně prospěšné stavby, pokud to vyplyne z řešení regulačního plánu.
- Změny využití území, umístění nových staveb a změny stávajících staveb v řešeném území budou podmíněny odstraněním všech potenciálně nebezpečných staveb v ploše a všech staveb, které by do budoucna mohly svým stavebně-technickým stavem ohrožovat své okolí.

g) Požadavky na vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

- Plánovací smlouva bude řešit zejména požadavky na zajištění realizace a financování systémů veřejné infrastruktury (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství), způsob převodu veřejné infrastruktury na obec a způsob správy a údržby této infrastruktury ze strany obce.

h) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

- Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
- Textová část regulačního plánu a textová část odůvodnění regulačního plánu bude zpracována a odevzdána v každé fázi zhotovení díla ve formátu *.doc/*.docx, tabulková část ve formátu *.xls/*.xlsx, a zároveň vše ve formátu *.pdf.
- Grafická část regulačního plánu a grafická část odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK ve strojově čitelném vektorovém formátu *.shp nebo *.dwg/*.dgn a zároveň ve formátu *.pdf.

l/ Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

.1 Jsou stanoveny tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby a veřejná prostranství, pro která může vypracovávat architektonickou část dokumentace pouze autorizovaný architekt:

- nemovité kulturní památky, stavby občanského vybavení
- veřejná prostranství hlavní a vedlejší,
- zástavba navazující na veřejná prostranství hlavní, vyjma staveb vedlejších a staveb infrastruktury.

.2 Výše uvedené stavby a prostranství budou respektovány jako kulturní hodnoty. Stávající stavby budou při dalším rozvoji území přednostně zachovány a začleněny do nové zástavby.

m/ Stanovení pořadí provádění změn v území

.1 Nejsou stanoveny obecné požadavky na pořadí změn v území.

.2 Jednotlivé požadavky na podmíněnost využití návrhových ploch veřejnou infrastrukturou jsou uvedeny v kap. c/.

III Závěrečná ustanovení

n/ Údaje územního plánu

.1 Textová část návrhu územního plánu Zdiby obsahuje 99 číslovaných stran.

.2 Grafická část návrhu územního plánu Zdiby obsahuje 3 výkresy.

I.a Výkres základního členění území, měřítko 1:5 000

I.b Výkres hlavní, měřítko 1:5 000

I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1:5 000

o/ Pojmy

.1 **areálová zástavba (resp. areálové uspořádání zástavby)** – zástavba tvořící zpravidla areály občanského vybavení nebo podnikatelské a smíšené výrobní areály, typická volnou stavební čarou a uspořádáním dle způsobu využití areálu.

.2 **část plochy – část** plochy graficky vymezená za účelem realizace konkrétní stavby, zařízení, opatření anebo činnosti infrastruktury.

.3 **činnosti a stavby v krajině –** stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití krajiny pro účely rekreace a cestovního ruchu (nejedná s o stavby pro ubytování a občanské vybavení pro sport, pokud není v dané ploše s rozdílným způsobem využití uvedeno jinak).

.4 **drobná architektura** – stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m^2 a výška 4,5 m, např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením; stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m^2 a výška 5 m; dětské hřiště, opěrné zdi.

.5 **dvorcová zástavba (resp. dvorcové uspořádání zástavby) -** půdorysné uspořádání zástavby do uzavřeného či částečně uzavřeného bloku objektů tvořícího vnitřní dvůr, hranici uzavřeného bloku může tvořit zástavba nebo oplocení.

.6 **Ešusův potok –** tok IDVT: 10278859, pravobřežní přítok Vltavy, tvořící údolí Brnek, převážně podél ulice Roztocká

.7 **harmonické/ý (měřítko, zástavba, charakter atp.)** – vzájemně vyvážený vztah prvků v území, nebo vztah prvků k okolnímu prostředí, takový vztah, který nenarušuje a nesnižuje hodnotu okolního prostředí a je z hlediska charakteru prvku ke svému okolí přiměřený a souladný.

.8 **hlavní stavba –** stavba hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku, jejíž účel vytváří, popřípadě dotváří typ plochy s rozdílným způsobem využití, a která rozhodným způsobem ovlivňuje využití pozemku. Na jednom pozemku může být umístěna pouze jedna hlavní stavby. Ostatní stavby na předmětném pozemku jsou posuzovány jako vedlejší stavby.

.9 **charakter –** souhrn podstatných vlastností území, jeho části anebo přírodních a lidských prvků, které se v něm vyskytují.

.10 **chatová osada –** nízkopodlažní zástavba převážně staveb pro rodinnou rekreaci s převažujícím podílem ploch zahrad a ploch pro zahrádkářkou činnost.

.11 **individuální zástavba (resp. individuální uspořádání zástavby)** - zástavba samostatných staveb na vlastním oploceném pozemku, zpravidla rodinných domů nebo vil v zahradách, uliční čáru tvoří oplocení pozemku. Nejedná se o stavby občanského vybavení, nerušící výroby, podnikání a služeb.

.12 **jádro obce (historické jádro obce)** – část zástavby obce, která je tvořena převážně původní historickou zástavbou a tvoří základ identity obce.

.13 **krajinná infrastruktura** – řešení systému krajiny, zejména územního systému ekologické stability, uspořádání a prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi a systému sídelní zeleně (vegetace).

.14 **krajinná zeleň** – souhrn všech vegetačních ploch mimo zastavěné území obce a zastavitelné plochy, které jsou propojeny do funkčního systému a zapojeny do systému veřejných prostranství a sídelní zeleně.

.15 **lokalita – část** území vymezená na základě podobného charakteru a prostorového uspořádání. Pro lokalitu jsou stanoveny podmínky prvků a podmínky uspořádání.

.16 **komerční zařízení** – pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního, ve kterých převažuje komerční zájem, např. maloobchodní prodej, sloužící k přímému prodeji spotřebiteli, ubytování, stravování, služby, administrativa.

.17 **kompozice** – cílevědomá harmonická skladba jednotlivých složek sídla do prostorově se uplatňujících souborů utvářejících prostředí sídla a jeho vztah s okolím.

.18 **krajinné rozhraní** – krajinné přírodní prostředí na rozhraní zastavěného území nebo zastavitelných ploch a volné krajiny, které tvoří ochranný prostor sídla od negativních vlivů nadmístní infrastruktury a intenzivní zemědělské činnosti a přispívá k biodiverzitě a retenční schopnosti krajiny.

.19 **les** – lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa dle § 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích.

.20 **maloobchodní prodej** – obchodní prodej omezené velikosti prodejní plochy, maximální velikost prodejní plochy je uvedena v podmínkách plochy s rozdílným způsobem využití; platí podmínka max. 300 m^2 prodejní plochy, pokud není v kap. f/ uvedeno jinak.

.21 **měřítko (struktury krajiny, zástavby)** - obvyklá velikost a proporce stavebních objektů zástavby nebo intenzity morfologie a struktury krajiny

a. větší:

krajina s převážně větší velikostí půdních bloků (> 10 ha) a krajinných ploch a nižší intenzitou hustoty krajinné struktury,

zástavba s převážně většími pozemky (>1000 m^2), střední podlažností (3 NP), vyšším plošném rozsahu (zastavěné ploše) – např. areálová zástavba komerčního vybavení nebo podnikatelských ploch,

b. střední:

krajina s převážně střední velikostí půdních bloků (kolem 10 ha) a krajinných ploch a nižší intenzitou hustoty krajinné struktury,

zástavba s převážně střední velikostí pozemků (>500 m^2 až ≤ 1000 m^2), nižší až střední podlažnosti (2 až 3 NP) a středním plošném rozsahu (zastavěné ploše) – např. smíšená obytná zástavba historických jader obce,

c. menší

krajina s převážně menší velikostí půdních bloků (< 10 ha) a krajinných ploch a nižší intenzitou hustoty krajinné struktury,

zástavba s převážně menší velikostí pozemků (≤ 500 m^2), nižší podlažností (1 až 2 NP) a nižším plošném rozsahu (zastavěné ploše) – např. rekreační zástavba chatových osad.

.22 **navazující / v návaznosti** –dotýkající se (např. plochy) svou hranicí nebo bodem na své hranici, návaznost pozemku na hranici určené plochy. Pozemek je souborem parcel zpravidla pod společným oplocením a vlastníkem.

.23 **negativní vliv na krajinný ráz** – změna v území, která narušuje přirozený a harmonický vzhled a charakter krajiny, např. fragmentace krajiny, narušení vodního režimu, ztráta biodiversity, změna vzhledu a charakteru krajiny, snížení ekologické stability krajiny atp.

.24 **nerušící (způsob využití)** - činnosti a stavby, které svým provozem nepřiměřeně nezvyšují zátěž území z hlediska vlivů na životní prostředí a nedojde tak k narušení pohody bydlení, narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění a zároveň tímto způsobem využití a provozem nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle, např. výroba a podnikání s nízkou hlučností, montáže, servisní činnosti, obchodní činnosti a služby. Nerušící způsob využití zároveň splňuje na hranici vlastního pozemku platné hygienické limity pro obytné prostředí.

.25 **nezpevněná plocha (resp. plocha zeleně)** – pro potřeby podmínek prostorového uspořádání znamená vegetační nezpevněnou plochu na rostlém terénu, schopnou vsakování dešťové vody.

.26 **nízkopodlažní** – zástavba o 1 nebo 2 nadzemních podlažích.

.27 **občanské vybavení nadmístního významu** – občanské vybavení veřejné, mimo stavby a zařízení sloužící pro obchodní prodej, sloužící celé obci a jejím částem, např. veřejná správa, základní škola, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, zpravidla v dosahu hromadné dopravy.

.28 **občanské vybavení místního významu** – občanské vybavení veřejné, mimo stavby a zařízení sloužící pro obchodní prodej, sloužící obyvatelům příslušné části obce, např. veřejná správa, mateřská škola, místní zdravotnická zařízení, komunitní centrum, místní pobočka správního zařízení atp., zpravidla v pěší dostupnosti.

.29 **občanské vybavení komerční –** jsou stavby a zařízení občanského vybavení sloužící pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství.

.30 **občanské vybavení veřejné** – jsou stavby a zařízení občanského vybavení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu a mládež, zdravotní služby, hřbitovy, církev, lázeňství, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a sport a rekreaci.

.31 **obraz sídla, obraz krajiny** – panoramatická veduta sídla v krajině, která se uplatňuje zejména z dálkových pohledů na sídlo z krajiny.

.32 **otevřená hřiště a sportoviště** – stavby hřišť a sportovišť bez zastřešení a souvisejících svislých konstrukcí.

.33 **plocha k zastavění** – část zastavitelné plochy, která umožňuje realizaci stavebních pozemků, tzn. část zastavitelné plochy bez ploch veřejných prostranství a ploch přírodních pobytových.

.34 **plochy přírodní pobytové** – plochy vymezené za účelem zajištění funkce sídelní zeleně (parky, sady) včetně doprovodných ekosystémových služeb a rekreace přírodního charakteru, která nevyžaduje realizaci staveb a které nelze umísťovat do chráněných přírodních ploch jako například přírodní sportoviště, koupaliště atp. Plochy přírodní pobytové jsou vymezeny podle §3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a odvozeny od §7 (plochy veřejných prostranství) a §16 (plochy přírodní) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

.35 **podkroví** – prostor převážně vymezený konstrukcí šikmé střechy, v podkroví se může nacházet jedno podkrovní podlaží, v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.

.36 **polovalbová střecha** – šikmá nebo strmá střecha ze dvou hlavních střešních rovin ohraničených dvěma okapy a dvěma štíty s polovalbami – šikmými střešními rovinami nahrazujícími částečně u hřebene štíty.

.37 **pozemek stavby** – pozemek pro umístění hlavní stavby, resp. pozemek, na které je umístěna hlavní stavba, např. u stavby rodinného domu je „pozemek stavby“ pozemek, na kterém je umístěn rodinný dům.

.38 **prostorový akcent** – výšková nebo kompoziční/významová dominanta v zástavbě plochy; prostorové akcenty zvýrazňují významná veřejná prostranství a kompoziční osnovu struktury zástavby a rozvíjejí funkční a výrazový potenciál dominantních poloh struktury území.

.39 **příměstský** (charakter) - charakter veřejných prostranství a zástavby odpovídající příměstskému prostředí, převážně současné rodinné zástavby se suburbánním řešením veřejných prostranství.

.40 **přírodě blízký** (způsob) – řešení, které využívá nástrojů pro přirozené posílení přírodního charakteru a zvýšení biodiverzity území, např. rozmanitou druhovou skladbou, harmonickou modelací terénních úprav, způsobem zadržování vody v krajině apod.

.41 **pultová střecha** – šikmá nebo strmá střecha z jedné střešní roviny ohraničené okapem a hřebenem.

.42 **rekreační zástavba** – stavby pro rodinnou rekreaci, rekreační chaty, stavby pro zahrádkářkou činnost.

.43 **řadová zástavba (resp. řadové uspořádání zástavby) -** zástavba tvořící souvislou řadu více než tří domů.

.44 **sedlová střecha** – šikmá nebo strmá střecha ze dvou střešních rovin ohraničených dvěma okapy a dvěma štíty. Průnik střešních rovin tvoří hřeben.

.45 **skupinová zástavba (resp. skupinové uspořádání zástavby)** - zástavba tvořící souvislou řadu dvou až tří domů.

.46 **solitérní zástavba (resp. solitérní uspořádání zástavby)** – zástavba samostatně stojícími objekty, zpravidla bez vazby na uliční čáru, charakter zástavby je dán pravidelným rastrem zastavění především z hlediska vzájemných odstupů, měřítkem a proporcí zástavby, jednoduchými kubickými tvary, výškovou hladinou zástavby a vysokým plošným podílem sdílené sídelní zeleně

.47 **sídelní zeleň –** zeleň primárně posilující obytný charakter sídla, tvoří ji veřejná zeleň (parky, veřejná prostranství) a soukromá zeleň (zahrady, sady).

.48 **související dopravní infrastruktura –** je dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování (např. komunikace, obratiště, parkování), nepřenáší nadmístní dopravní vztahy.

.49 **související technická infrastruktura** – je technická infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování.

.50 **nezbytná dopravní a technická infrastruktura** – je dopravní a technická infrastruktura zajišťující nezbytnou obsluhu řešeného území, tedy správního území obce Zdiby.

.51 **přírodní prvek struktury krajiny** – přírodní liniové nebo plošné prvky, které utváří strukturu krajiny, např. remízy, aleje, plochy krajinné zeleně, nelesní porosty, lesy atp.

.52 **PUPFL** – pozemky určené k plnění funkce lesa dle § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích.

.53 **samota** –osídlení samostatně umístění ve volné krajině, obvykle tvořené jedním až několika stavbami; samota je stabilizovaná sídelní jednotka v krajině.

.54 **sídlo, sídlení struktura, soustava osídlení** – označení osídlení obce, zastavěných částí prostoru obce.

.55 **sídelní zeleň** – souhrn všech vegetačních ploch v zastavěném území obce a v zastavitelných plochách, které jsou propojeny do funkčního systému a zapojeny do systému veřejných prostranství a krajinné zeleně.

.56 **stavební úprava** – úprava stávající stavby s maximálním zvětšením objemu stavby do 10%, pokud to umožňují podmínky prostorového uspořádání dle kap.f/. (např. z důvodu zateplení stavby, úpravy dispozičního řešení s ohledem na platnou legislativu atp.)

.57 **skupiny dřevin** – souvislé objemy porostů, tedy křovin anebo dřevin

.58 **služební bydlení** – zařízení pro bydlení správce nebo vlastníka hlavní stavby nebo souboru staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití, sloužící pro potřeby obsluhy, údržbu a zabezpečení funkce hlavní stavby. Napojení dopravní a technické infrastruktury musí být z ploch hlavní stavby. Pro služební bydlení nejsou obcí zajišťovány povinné služby vyplývající ze zákona o obcích.

.59 **služby –** služby, které svým výrobním a technickým zařízením a vlivy provozu (např. parkování, zásobování) nevyvolávají negativní účinky a nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí souvisejícího území – jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí, zahrnují např. komunální služby – kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynárenské, reklamní, informační, lázeňské, realitní, prádelny, projekční, servisní, údržba zeleně.

.60 **smíšené území historického jádra obce** – zástavba tvořící identitu obce Zdiby, areály historických zámků a dvorců Zdiby, Veltěž, Přemyšlení a Brnky.

.61 **specifické architektonické prvky** – výrazové architektonické prvky zástavby (např. nároží, věže, rizality atp.) v ploše max. 10% zastavěné plochy mohou přesáhnout stanovenou výšku o 1NP.

.62 **stanová střecha** – šikmá nebo strmá střecha ze zpravidla čtyř střešních rovin, jež se sbíhají do středového vrcholu a tvoří tak čtyřboký nebo i víceboký jehlan.

.63 **stávající –** stavby**,** prostranství, a další prvky vyskytující se v území ke dni vymezení zastavěného území.

.64 **Trojsídlí –** sídelní struktura, resp. sídelní soustava, Zdiby – Veltěž – Přemyšlení

.65 **typická střešní krajina zástavby** – sedlová, polovalbová, případně pultové střecha.

.66 **typický poměr stran zástavby** – poměr stran zástavby určující charakter zástavby v dané lokalitě

.67 **ustoupené podlaží** – podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, jehož obvodové stěny odstupují od vnějších obvodových stěn budovy orientovaných do veřejného prostranství nebo k uliční čáře, plocha ustoupeného podlaží tvoří max. 60% plochy posledního plnohodnotného podlaží.

.68 **vedlejší stavba –** stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku, např. hospodářská stavba (kůlna, skleník, sýpka, stodola, atd.). Za stavbu vedlejší se pro účely tohoto ÚP považuje i garáž jako související vybavení hlavní stavby (např. garáž pro osobní automobil) a zahrádkářská chata na pozemku hlavní stavby.

V plochách RI a RI.x nesmí vedlejší stavba přesahovat obestavěný prostor hlavní stavby, resp. musí být jednoznačně v souladu s charakterem, měřítkem a parametry hlavní stavby. Tato podmínka neplatí pro využití plochy RI.x pro bydlení v rodinných domech.

.69 **venkovský** (charakter) - charakter veřejných prostranství a zástavby odpovídající venkovskému prostředí, zejména podílem zpevněných a nezpevněných ploch (travnaté lemy komunikací a zástavby), řešením zeleně, mobiliáře a drobné architektury

.70 **vybavení** – činnosti a stavby určené k poskytování služeb, zejména pro sport, volný čas, vzdělávání, výzkum, zdravotnictví, sociální péči, veřejnou správu, kulturu, církev, ochranu obyvatelstva, administrativu, obchod, ubytování, stravování a další. Vybavení se může dělit na veřejné a komerční. Občanským vybavením se pro účely tohoto územního plánu rozumí vybavení zajišťované obcí.

.71 **výšková stavba –** pro účely územního plánu stavba o výšce více než 10 m.

.72 **významná veřejná prostranství** – veřejná prostranství hlavní (PU.h) a veřejná prostranství vedlejší (PU.v).

.73 **základní způsob využití** – způsob využití stanovený pro plochy s rozdílným způsobem využití v bodě f/1.1.4.

.74 **základní podmínky** – stanovené podmínky využití nebo prostorového uspořádání platné pro celé správní území obce, do základních podmínek nepatří specifické podmínky v bodě f/1.1.4 a podmínky v bodě f/1.2.4, které neplatí pro celou lokalitu, ale pouze pro vybrané plochy nebo jevy

.75 **zařízení zemědělské výroby pro chov zvířectva** – zařízení a stavby jako součást smíšeného obytného území, ve kterých je přípustný chov zvířectva pro vlastní potřebu, ne jako předmět podnikání a výroby.

.76 **zeleň** – plochy přírodního, krajinného nebo parkového charakteru, s porosty stromů, keřů, remízů, alejí atp.

.77 **zpevněná plocha (pozemku)** – pozemek nebo jeho část zpevněná stavební nebo montážní činností bez svislé nosné konstrukce, např. vozovka, parkovací stání, chodník, zahradní cesta atp. **Není součástí zastavěné plochy pozemku hlavní stavbou pro účely tohoto územního plánu.**

.78 **zpevněný kryt komunikace (vozovky) –** zpevněný kryt vozovky živičný nebo dlážděný

p/ Zkratky

.1 BJ – bytová jednotka
.2 ČOV – čistírna odpadních vod
.3 HS – hlavní stavba
.4 IP – interakční prvek
.5 IZS – integrovaný záchranný systém
.6 LBC – lokální biocentrum
.7 LBK – lokální biokoridor
.8 MK – místní komunikace
.9 MK Souběžná – název nové sběrné komunikace pro účely ÚP
.10 MŠ – mateřská škola
.11 NN – nízké napětí
.12 NP – nadzemní podlaží
.13 NRBC – nadregionální biocentrum
.14 RD – rodinný dům
.15 RZV – plochy s RZV – plochy s rozdílným způsobem využití
.16 SZ – stavební zákon, 283/2021 Sb. v platném znění
.17 STL – středotlaký
.18 ÚP – územní plán
.19 ÚS – územní studie
.20 ÚSES – územní systém ekologické stability
.21 VN – vysoké napětí
.22 VP – veřejné prostranství
.23 VTL – vysokotlaký
.24 ZŠ – základní škola