

ÚZEMNÍ PLÁN UHY

výrok

ARCHUM Architekti, s.r.o.

duben 2026

Územní plán Uhy byl spolufinancován z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který vydal územní plán: Zastupitelstvo obce Uhy

Datum nabytí účinnosti: 6.5.2026

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Milena Jakeschová

Otisk úředního razítka a podpis:

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

| | | |
|--|------------------|---|
| | sídlo: | Obec Uhy Uhy č. p. 31, 273 24 Velvary Václav Dobrovolný, starosta obce Václav Dobrovolný |
| oprávněná osoba ve věcech smluvních určený zastupitel | | |
| Požizovatel: | | Obec Uhy Uhy č. p. 31, 273 24 Velvary prostřednictvím výkonného pořizovatele Ing. Milena Jakeschová |
| osoba splňující kvalifikační požadavky | | |
| Zpracovatel: | | ARCHUM architekti s. r. o. Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2 - Nusle |
| | sídlo: | dx9x8vd |
| | datová schránka: | 018 94 871 |
| | IČ: | CZ 018 94 871 (plátce DPH) |
| | DIČ: | Ing. arch. Michal Petr |
| oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických | | |
| | | |
| Autorský tým: | | ARCHUM architekti |
| urbanismus a architektura | | Ing. arch. Michal Petr, ČKA 04516 Ing. arch. Helena Stejskalová, ČKA 4099 Ing. arch. Šimon Vojtík, ČKA 3827 Ing. arch. Jana Urbanová Ing. arch. Barbora Havlíčková Ing. Jan Dřevíkovský, ČKA 01129 Ing. Alice Cívínová Ing. Lenka Holá Mgr. David Třešňák |
| | | |
| krajina, ÚSES, životní prostředí | | |
| | | |
| dopravní a technická infrastruktura | | Ing. arch. Helena Stejskalová |
| | | |
| koordinace specialistů | | Ing. arch. Helena Stejskalová |

OBSAH

| | | |
|-------|---|----|
| A.1 | VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ | 6 |
| A.2 | ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE..... | 6 |
| A.2.1 | Koncepce rozvoje území obce | 6 |
| A.2.2 | Ochrana a rozvoj hodnot | 6 |
| A.3 | URBANISTICKÁ KONCEPCE | 6 |
| A.3.1 | Urbanistická koncepce a kompozice | 6 |
| A.3.2 | Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K) | 8 |
| A.3.3 | System sídelní zeleně | 10 |
| A.4 | KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY..... | 10 |
| A.4.1 | Technická infrastruktura - energetika | 10 |
| A.4.2 | Technická infrastruktura - vodní hospodářství..... | 12 |
| A.4.3 | Dopravní infrastruktura | 12 |
| A.4.4 | Občanské vybavení, veřejný prostor | 13 |
| A.4.5 | Odpadové hospodářství..... | 13 |
| A.5 | KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY..... | 13 |
| A.5.1 | Koncepce uspořádání krajiny | 13 |
| A.5.2 | Ochrana přírody a krajiny | 15 |
| A.5.3 | Územní systém ekologické stability..... | 15 |
| A.5.4 | Prostupnost krajiny | 16 |
| A.5.5 | Protierozní opatření | 17 |
| A.5.6 | Vodní režim - modrozelená infrastruktura, ochrana před povodněmi | 18 |
| A.5.7 | Rekreace..... | 18 |
| A.5.8 | Dobývání ložisek nerostných surovin..... | 18 |
| A.5.9 | Staré ekologické zátěže | 19 |
| A.6 | PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU A CHARAKTERU ÚZEMÍ | 19 |

| | | |
|--------|--|----|
| A.6.1. | Definice pojmů..... | 20 |
| A.6.2. | Společné podmínky..... | 22 |
| A.6.3. | Podmínky pro jednotlivé druhy ploch..... | 26 |
| A.6.4. | Podmínky prostorového uspořádání ploch..... | 33 |
| A.6.5. | Území s prvky regulačního plánu | 36 |
| A.7 | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI..... | 37 |
| A.8 | KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY | 37 |
| A.9 | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV | 37 |
| A.10 | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE | 38 |
| A.11 | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU | 39 |
| A.12 | STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ..... | 39 |
| B | GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU | 40 |

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni 19. 7. 2023 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

A.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje spočívá v ochraně kvalit prostředí (sídla i krajiny), doplnění deficitů a návrhu přiměřeného rozvoje sídla.

Koncepce rozvoje má následující principy:

- rovnoměrný a úměrný rozvoj sídla vč. podrobných regulativů způsobu využití
- možnost drobného podnikání v rámci regulativů obytných ploch,
- podrobná pravidla pro kvalitní výstavbu v sídle (uplatnění vhodných prostorových regulací),
- stanovení systému veřejných prostranství ve vazbě na občanskou vybavenost a sídelní zeleň,
- zlepšení průchodností sídlem i krajinou,
- ochrana stávající sídelní zeleně, doplnění ploch zeleně v návaznosti na sídlo a jako vhodný přechod do krajiny.

A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot

V řešeném území byly identifikovány jak hodnoty architektonické a urbanistické, tak hodnoty přírodní.

Urbanistické a architektonické hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny zejména stanovením urbanistické koncepce, rozčleněním na plochy s rozdílným způsobem využití se stanovenými regulativy a dalšími podmínkami využití území (prostorová regulace, územní studie, a další).

Přírodní hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny zejména vhodnými regulativy a návrhy a opatřeními v krajině. Jedná se o plochy změn v krajině, návrhy liniové zeleně, cestní sítě a ochranou významných krajinných prvků.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.3.1 Urbanistická koncepce a kompozice

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj území za udržení příjemného obytného prostředí v dostupném krajinném zázemí, vytváří podmínky pro drobné komerční aktivity, dostupnou občanskou vybavenost, doplňuje zeleň ve vazbě na sídlo i v krajině a navrhuje řešení několika dopravních závad. Respektuje limity využití území, zejména dopravní a technické infrastruktury a v neposlední řadě také kvalitní půdy a další přírodní limity.

Urbanistická koncepce je shrnuta do následujících principů.

- **koncepce rozvoje**
 - viz předchozí kapitola A.2.1,
- **koncepce uspořádání krajiny**

- zachování a rozvoj znaků krajiny
- důraz na stabilizaci a obnovu niv, vodních toků a rybníků
- návrh protierozních opatření pro podporu retence, optimalizaci vodního režimu krajiny, zachování ekologické stability a přírodních hodnot
- doplnění chybějící krajinné zeleně, zejména v severní a západní části území
- zajištění prostupnosti krajiny
- propojení ploch sídelní zeleně do krajiny mimo intravilán - zastavitelné plochy na hranici s nezastavěným územím budou respektovat ochranu krajinného rázu vhodným odstupem zástavby a uplatněním zeleně za účelem vytvoření vhodného přechodu sídla do krajiny
- **koncepce veřejné infrastruktury**
 - občanská vybavenost, veřejný prostor
 - jsou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost a sport odpovídající velikosti sídla
 - je vymezen systém veřejných prostranství, a to překryvnou vrstvou s nadřazenými regulativy,
 - dopravní infrastruktura
 - je důsledně dbáno na odpovídající parametry nově navržených komunikací v rozvojových plochách
 - komunikace paprskovitě vybíhající ze sídla jsou tam, kde je to možné, navrženy k zokruhování
 - je navrženo rozšíření hlavních silnic spojujících Uhy s Velvarami a s Chržínem o chodník, cyklostezku a doprovodnou zezeň pro zajištění bezpečného pohybu pěších a cyklistů
 - technická infrastruktura
 - technická infrastruktura zásobující sídlo je navržena v míře odpovídající navrženému rozvoji
 - jsou respektovány limity technické infrastruktury v řešeném území
 - jsou vymezeny koridory z nadřazené dokumentace - pro přípož ropovodu Družba a dálkovod IKL
 - je navrženo rozšíření skládky v prostoru vytěženého ložiska šterkopísků
- **rekreace**
 - nejsou navrženy žádné plochy individuální nebo hromadné rekreace,
 - je podpořena rekreace na přírodních plochách vhodným návrhem na okraji sídla (park/lesopark, sad, pobytové louky apod.),
 - zachování a doplnění cestní sítě, obnova historických cest a souvisejících krajinných opatření (doprovodná zezeň),
 - zachování a doplnění ploch veřejné zeleně, prostupnost sídla, posílení vazby na přírodní prvky v zázemí obce,
 - ochrana znaků krajinného rázu a harmonického měřítka krajiny,
- **řešení závad a potenciálních střetů v území**
 - územní plán zpřesňuje koridory ze ZÚR Středočeského kraje pro přípož ropovodu Družba (R01) a přípož dálkovodu IKL (R02) a to tak, že je z koridoru vyjmuto zastavěné území a drobné zastavitelné plochy, naopak v těchto koridorech jsou požadované stavby umožněny nadřazeně nad podmínky s rozdílným způsobem využití,
 - nedostatečné pěší propojení se sousedními Velvarami a Chržínem je řešeno návrhem na rozšíření silnice o chodník a cyklostezku s doprovodnou zelení
 - na některých místech nevhodný přechod sídla do krajiny je řešen návrhem přechodové zeleně
 - jsou navrženy plochy ochranné zeleně a větrolamy pro zlepšení hygienických podmínek a mikroklimatu
 - jsou navržena protierozní opatření na podporu erozně ohrožených půd a také obecně pro zlepšení ekologické stability krajiny

- o erozně ohrožené nivy vodních toků a údolnice využívané jako orná půda jsou navrženy jako plochy přírodní,

Urbanistická kompozice sídla Uhy

Zastavěné území obce Uhy má charakter kompaktního sídla příznivého měřítka, rozprostírající se na poměrně členitém terénu. Zástavba vznikla na křižovatce tří cest kolem dvou návší. Ty jsou vzhledem k terénu propojeny dvěma souběžnými ulicemi, takže část zástavby tvoří uprostřed špalíček. Část dolní návsi uzavíral zámek, se sýpkou a dalšími hospodářskými budovami tvořící statek. Tuto nejstarší část sídla s původní venkovskou zástavbou doplňuje novější venkovská zástavba, stále ještě poměrně kompaktní, ovšem s již většími parcelami a jinou orientací staveb k veřejnému prostranství. Dolní náves byla dříve uzavřená stavbami, z nichž se většina nezachovala. Na tuto zástavbu dále navazují v různých částech sídla novější stavby již charakteru rodinných domů, případně zemědělských statků či sportovních objektů. Středem sídla – jeho horní návsi – prochází údolí bezejmenného vodního toku, který je v části zatrubněn.

Územní plán navrhuje přiměřený rozvoj, který ze severní a jižní strany sídlo uzavírá, včetně vhodného přechodu do krajiny. Na východní hraně sídla, kde je probíhající výstavba výše položená, je navržena poměrně velká plocha zeleně. Záměrem je její využití pro park/lesopark a biocentrum. Západní část sídla je limitována technickou infrastrukturou a kvalitními půdami, je pouze doplněna o zástavbu uvnitř sídla v návaznosti na zámek a barokní sýpku.

A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K)

Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy (plochy změn vně zastavěného území).

| Označení | Využití | Rozloha (m ²) |
|----------|---|---------------------------|
| Z.01 | bydlení v RD | 12 342 |
| Z.02 | bydlení v RD | 10 274 |
| Z.03 | rozšíření komunikace | 1 968 |
| Z.04 | bydlení v RD, veřejná zeleň | 21 036 |
| Z.05 | bytový dům | 1 497 |
| Z.06 | bydlení v RD, veř. prostranství a zeleň | 23 190 |
| Z.07 | bydlení v RD, zahrady, komunikace | 4 015 |
| Z.08 | rozšíření komunikace | 187 |
| Z.09 | kompostárna, tech. zázemí obce, drobná výroba (bez nadzemních staveb) | 3 990 |
| Z.10 | bydlení v RD | 5 574 |
| Z.11 | bydlení v RD | 16 151 |
| Z.12 | zahrada | 4 880 |
| Z.13 | tech. infr. - rozšíření areálu MERO (energetika) | 110 626 |

| | | |
|------|---|--------|
| Z.14 | tech. infr. - rozšíření areálu pro skládkování | 38 456 |
| Z.15 | komunikace | 592 |
| Z.16 | rozšíření komunikace | 2 040 |
| Z.17 | bydlení v RD | 7 079 |
| Z.18 | Rozšíření ČOV | 378 |
| Z.19 | kompostárna, tech. zázemí obce, drobná výroba (bez nadzemních staveb) | 1 595 |

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

Plochy transformační

Územní plán dále vymezuje následující transformační plochy (tedy plochy změn v zastavěném území).

| Označení | Využití | Rozloha (m ²) |
|----------|-----------------------|---------------------------|
| T.01 | bydlení v RD, zahrada | 1 220 |

TABULKA 2 NAVRŽENÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Transformační plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

Plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině.

| Označení | Využití | Rozloha (m ²) |
|----------|--|---------------------------|
| K.01 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 72 942 |
| K.02 | přírodní charakter | 6 822 |
| K.03 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 14 217 |
| K.04 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 4 050 |
| K.05 | zeleň přírodě blízkého / přírodního charakteru | 98 754 |
| K.06 | pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu | 985 |
| K.07 | pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu | 3 155 |
| K.08 | pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu | 1 970 |
| K.09 | pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu | 475 |

| | | |
|------|--|--------|
| K.10 | pás zeleně přírodě blízkého charakteru na rozhraní intravilánu a extravilánu, komunikace | 3 583 |
| K.11 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 4 465 |
| K.12 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 8 918 |
| K.13 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 16 724 |
| K.14 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 137 |
| K.15 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 2 171 |
| K.16 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 4 475 |
| K.17 | rozšíření plochy lesa dle stávajícího rozsahu | 1 178 |
| K.18 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 5 548 |
| K.19 | návrh lesa | 25 425 |
| K.20 | pás zeleně s protierozní funkcí, doprovodná zeleň polní cesty | 2 851 |
| K.21 | extenzivní způsob hospodaření (přírodě blízký trvalý travní porost), cesta v krajině | 11 637 |
| K.22 | cesta v krajině | 3 109 |
| K.23 | cesta v krajině | 3 403 |
| K.24 | cesta v krajině | 1 204 |
| K.25 | zeleň přírodě blízkého charakteru | 302 |
| K.26 | pás zeleně přírodě blízkého charakteru | 4 825 |
| K.27 | návrh lesa | 17 426 |

TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plochy změn v krajině jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.3.3 System sídelní zeleně

Vzhledem k charakteru sídla se jedná spíše o drobnější plochy veřejné sídelní zeleně (ZS) uvnitř zastavěného území, kde většinou již není možné jejich rozšíření. System sídelní zeleně je však tvořen i soukromými zahradami (ZZ), které se významněji projevují zejména v okrajových částech sídla (větší pozemky, záhumenní zahrady). Územní plán vymezuje také zeleň v návaznosti na sídlo. Jsou vymezeny a doplněny přechodové pásy zeleně mezi sídlem a krajinou a nově je vymezena poměrně rozsáhlá plocha K.05 navazující na sídlo (park, lesopark, biocentrum). Důležitá je též ochrana zbylých ploch zeleně v údolnici procházející sídlem, podél bezejmenného vodního toku pramenícího východně od sídla.

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.4.1 Technická infrastruktura - energetika

Zásobování elektrickou energií

Nejsou navrženy změny na soustavě elektrického vedení. Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Transformační stanice budou podle potřeby stávající

a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

Jsou navrženy následující plochy pro napojení na elektrické rozvody NN:

- plochy pro obytnou výstavbu T.01, Z.01, Z.02, Z.04, Z.05, Z.06, Z.07, Z.10, Z.11, Z.12, Z.17,
- plochy pro nakládání s odpady či drobnou výrobu Z.09, Z.13.

Napojení plochy Z.10 podrobněji prověří územní studie. Plocha Z13 bude řešena koncepčně se stávajícím areálem MERO. U ostatních rozvojových ploch se vzhledem k jejich rozsahu nepředpokládá výstavba nových trafostanic.

Do OP nadzemního el. vedení nezasahují žádné zastavitelné plochy.

Zásobování plynem

Nejsou navrženy změny na soustavě VL, SL ani NL plynovodu. Předpokládá se napojení nových rozvojových ploch na stávající rozvody plynu.

Do bezpečnostního pásma plynovodu částečně zasahuje plocha Z.17, BP je nutné respektovat.

Produktovody

Napříč řešeným územím prochází několik produktovodů různých společností s vymezenými ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranná i bezpečnostní pásma zasahují až do zastavěného území a jsou vyznačeny v koordinačním výkresu.

Pro plochu Z.09, zasahující do ochranného pásma, jsou stanovené podmínky neumožňující výstavbu nadzemních objektů - je možné pouze zpevnění ploch a využití např. jako manipulační plocha, kompostárna, parkoviště apod. Plocha Z.07 zasahuje do OP jen ve velmi malém rozsahu.

Ropovody

Do řešeného území zasahuje areál firmy MERO s tankovišti ropy, ze kterého vede několik větví ropovodu. Ty probíhají řešeným územím ve dvou trasách. Jejich bezpečnostní pásmo o šíři 600 m zasahuje do zastavěného území.

Do BP produktovodu zasahuje několik zastavitelných ploch pro obytnou výstavbu. Jedná se o drobné plochy navazující na zastavěné území (Z.06, Z.07, Z.01 a Z.02) a manipulační plocha Z.09, ve které není umožněno umístit nadzemní objekty, je možné pouze využití bez nadzemních staveb (např. manipulační plocha, parkování apod.).

Do OP ropovodu dále zasahuje několik zastavitelných ploch pro obytnou výstavbu, jedná se o plochy Z.05, Z.10 a Z.17.

Je vymezen koridor ze ZÚR Středočeského kraje pro přípož ropovodu Družba (R01) a přípož dálkovodu IKL (R02), taktéž jako veřejně prospěšná stavba. Koridor byl v návrhu územního plánu zpřesněn v místech, kde zasahuje do zastavěného území nebo zastavitelných ploch.

Je navrženo rozšíření areálu MERO (plocha Z.13), vymezena je v ploše TE - energetika.

Sdělovací zařízení

Nejsou navrženy změny v koncepci slaboproudých vedení.

Do OP kabelového vedení zasahuje zastavitelná plocha Z.07. Stávající kabelová vedení budou buď respektována, nebo bude navrženo jejich přeložení.

Předpokládá se napojení nových rozvojových ploch na stávající sdělovací rozvody.

A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Nejsou navrženy změny v koncepci zásobování obce pitnou vodou.

Nově navržené rozvojové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řady.

Odkanalizování a čištění splaškových vod

Nejsou navrženy změny v koncepci odkanalizování obce.

Nově navržené rozvojové plochy budou napojeny na stávající kanalizační stoky se zakončením na ČOV Uhy. Kapacita ČOV bude navýšena úměrně navrženému rozvoji, pro zkapacitnění stávající ČOV je vymezena plocha pro její rozšíření (Z.18).

Hospodaření s dešťovými vodami

Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, zatrubněných příkopů, struh a propustků do drobných vodních ploch v sídle a odtud dále bezejmennou vodotečí do Chržínského rybníka, částečně též do Budhostického rybníka.

Srážkové vody ze zastavitelných ploch budou v maximální možné míře zadržovány přímo na pozemcích a využívány v místě vzniku (akumulace, zálivka). Popřípadě mohou být vsakovány vhodným technickým zařízením do terénu a využívány pro zlepšení místního mikroklimatu (vegetační plochy a pásy, zatravněovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy, retenční objekty pro retardaci řízeného odtoku apod.).

A.4.3 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Územní plán stabilizuje stávající trasy komunikací a navrhuje doplnění místních komunikací v souvislosti s navrženým rozvojem.

Z nadřazené dokumentace – Zásad územního rozvoje Středočeského kraje – je převzat koridor pro přeložku silnice II/240 (obchvat Velvar). Tento koridor zasahuje na řešené území pouze okrajově, nachází se v nezastavěném území. Vymezen je též jako veřejně prospěšná stavba.

Dále je navržen koridor pro úpravu a rozšíření silnice I/16 v šířce 20 m od hrany tělesa. Vymezen je též jako veřejně prospěšná stavba.

Dále jsou navrženy následující úpravy na silnicích I-III třídy:

- rozšíření silnice I/16H o chodník a doprovodnou zeleň, navrženo v šíři 3 m.
- rozšíření silnice III/24034 o chodník, cyklopruh a doprovodnou zeleň, navrženo v šíři 5 m.

Územní plán dále navrhuje nové místní komunikace k obsluze zastavitelných ploch. Komunikace jsou navrženy v odpovídajících parametrech a je dbáno na jejich zokruhování, pokud to místní podmínky dovolují.

Tam, kde není účelné zakreslit přesnou trasu komunikace (např. z důvodu nutnosti zpracování podrobnější dokumentace), je znázorněno dopravní propojení směrovou šipkou. Ta je definována v kapitole A.6.2.

Letecká doprava

Limity vyplývající z ochranných pásem letiště Sazená a letiště Praha/Vodochody jsou respektovány.

Pěší doprava

Územní plán navrhuje doplnění cestní sítě v krajině. Jedná se většinou o nezpevněné cesty dle regulativů ploch DS1.

A.4.4 Občanské vybavení, veřejný prostor

Koncepce občanského vybavení a veřejného prostoru je definována v kapitole A.3.1.

Občanské vybavení

Územní plán vymezuje stávající plochy komerčního a nekomerčního občanského vybavení (OV – občanské vybavení veřejné a OS – občanské vybavení sport). Vzhledem k jejich dostatečné kapacitě nejsou navrženy nové. V rámci ploch OV je možné provozovat i komerční občanskou vybavenost. Komerční aktivity je možné v rámci regulativů realizovat i v plochách BV – bydlení venkovské.

Veřejný prostor

Vzhledem k charakteru sídla jsou veřejná prostranství vymezena převážně překryvnou vrstvou „Systém významných veřejných prostranství“. Jedná se o drobné plochy sídelní zeleně a veřejných prostranství, často plnících více funkcí (zejm. dopravní). K Systému významných veřejných prostranství jsou vztaheny samostatné regulativy v kapitole A.6. V případě nově vymezeného veřejného prostranství v ploše Z.06 jde o samostatnou plochu (PU) s vlastními regulativy.

A.4.5 Odpadové hospodářství

V územním plánu je vymezena stávající plocha pro sběrný dvůr v obci. Nově je navržena drobná plocha pro kompostárnu pro potřeby obce (Z.09) a plocha pro rozšíření skládky FCC (Z.14), navazující na stávající plochu skládky.

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik (viz Doplňující průzkumy a rozborů ÚP, Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje a další podklady z ÚAP), je podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje, upřednostňuje posílení

polyfunkčního charakteru území a vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu. V územním plánu je vyjádřena:

- základním členěním území

- dle způsobu využití na část zastavitelnou a nezastavitelnou; přírodní, produkční a obytnou;

- rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola A.6)

- při uspořádání ploch mimo zastavěné území jsou uplatněny zejména:
 - 1) plochy lesní (NU) - zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty,
 - 2) plochy zemědělské (AU) - zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí a plochy trvalých travních porostů,
 - 3) plochy přírodní (NU) - plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků spolu s navazujícími svahy údolí, prameniště či mokřady, přírodně cenné lokality, prvky územního systému ekologické stability nadřazené úrovni,
 - 4) plochy smíšené nezastavěného území (MU) - účelově méně vyhraněné plochy, některé s funkcí zemědělskou nebo plochy doprovodné zeleně komunikací včetně některých okrajových poloh údolních niv, některé plochy lokálního ÚSES,
 - 5) plochy vodní a vodních toků (WT) - vodní plochy a koryta vodních toků, doprovodná zeleň a jiné související plochy zejména v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu,
 - 6) plochy dopravní infrastruktury (DS, DS1) - plochy pozemních komunikací všech kategorií, zvláště však účelové komunikace mimo zastavěné území, (DS1) - nezpevněné cesty v krajině
- dále se uplatňují:
 - 1) plochy sídelní zeleně (ZS a ZZ)
 - 2) plochy zeleně ochranné (ZO) - v místech potřebného oddělení více funkcí (doprava, skládka, zemědělská výroba),

Pomocí těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou v zájmu trvale udržitelného rozvoje realizována opatření:

- zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (zejména údolní nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné vegetační prvky v zemědělské krajině, cesty apod.) při respektování požadavků současného hospodářského využití území, provozních vztahů a prostorotvorných vazeb; návrh ploch krajinných přednostně na pozemcích, které měly historicky podobné využití (např. nivy - pastviny),
- důraz na stabilizaci a obnovu niv, vodních toků a rybníků, posílení jejich ekologicko-stabilizační funkce,
- zachování charakteristického způsobu využití krajiny, vytvoření podmínek pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.),
- návrh protierozních opatření v místech soustředěného odtoku a určení citlivých, erozně ohrožených pozemků, u kterých je vhodná úprava způsobu hospodaření,
- opatření pro podporu retence a optimalizaci vodního režimu krajiny vymezením a návrhem ploch přírodních v nivách vodních toků a podporou dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch lesních, smíšených nezastavěného území a ploch zemědělských s trvalými travními porosty; umožnění obnovy a budování vodních ploch v plochách přírodních, zemědělských, lesních a smíšených nezastavěného území; respektování vymezených záplavových zón jakožto ploch nezastavitelných,

- zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, mj. vymezením ÚSES, respektováním významných krajinných prvků a jejich rozvojem návrhem ploch přírodních,
- vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit jako předpokladu obytnosti krajiny; respektování rekreačních vazeb, stabilizace prostupnosti krajiny a návrh rozvoje – cest pro pěší a jejich doprovodné vegetace v plochách a liniích, sloužících zároveň jako protierozní opatření, návrh oblasti pro umístění rozhledny,
- vhodný přechod sídla do krajiny (plochy smíšené nezastavěného území na okraji zastavěného a zastavitelného území),
- u zastavitelných ploch na hranici s nezastavěným územím bude respektována ochrana krajinného rázu vhodným odstupem zástavby a uplatněním zeleně za účelem vytvoření vhodného přechodu sídla do krajiny,
- vhodné umístění rozvojových sídelních ploch, případně odclonění stávajících i návrhových ploch ochrannou zelení pro mírnění negativních vlivů využívání území.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, jež jsou vyjmenovány v kapitole A.3.2.

A.5.2 Ochrana přírody a krajiny

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě:

- hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES,
- významných krajinných prvků ze zákona (vodní plochy a toky, lesy a údolní nivy),
- dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné vegetační prvky).

Důraz je kladen na zachování a obnovu ploch niv a údolnic (vymezené zejména v plochách NU, v sídle také ZZ) a návrh ploch pro realizaci prvků ÚSES.

Územní plán vymezuje lokální územní systém ekologické stability, který dosud v obci Uhy nebyl definován. Navrhované prvky ÚSES jsou umístěny primárně na v současnosti přírodě blízkých plochách a vycházejí také z dostupného, avšak nezávazného Generelu ÚSES. V místech, kde se v současné době přírodě blízké plochy nenacházejí a kde je potřebné propojit prvky ÚSES, je vymezen návrh ploch přírodních (NU nebo MU). Jedná se o plochy změn v krajině K.02, K.05, K.12, K.13, K.14, K.16, K.18, částečně K.01.

A.5.3 Územní systém ekologické stability

Prvky nadregionálního ÚSES v řešeném území

Na území obce Uhy zasahuje z východu ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru vedoucího údolím Vltavy dle ZÚR SK.

V rámci vymezení lokálního ÚSES je možné konstatovat soulad s nadřazenou dokumentací ZÚR Středočeského kraje.

Prvky regionálního ÚSES v řešeném území

V řešeném území se nenacházejí prvky regionálního ÚSES. V sousedních obcích Nelahozeves a Chržín se nachází regionální biocentra, na které je třeba navázat v rámci lokálního ÚSES obce Uhy. Konkrétně je třeba zajistit návaznosti na RBC 1862 Kořenice na území obce Nelahozeves a návaznosti RBC Chržín na území obce Chržín. Na RBC 1862 navazuje v rámci návrhu lokální biokoridor LBK.104. Na RBC 1487 navazuje navrhovaný lokální biokoridor LBK.108.

Prvky lokálního ÚSES v řešeném území

Na území obce Uhy jsou vymezeny následující prvky lokálního ÚSES:

| ÚROVEŇ | SKLADEBNÁ ČÁST | OZNAČENÍ | NÁZEV | TYP | AKTUÁLNÍ STAV | TYP LUČNÍ/ MOKŘADNÍ/ LESNÍ | ROZLOHA/ DÉLKA |
|------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|---|----------------------------------|--|
| lokální | biocentrum | LBC.1 | K Chržínu | reprezentativní | nefunkční | lesní | 37 125 m ² |
| | | LBC.2 | Uhy východ | reprezentativní | převážně funkční | lesní | 52 648 m ² |
| | | LBC.3 | Na Višňovkách | kontaktní | převážně funkční | lesní | 80 464 m ² |
| | | LBC.4 | Korytnice | reprezentativní | převážně funkční | lesní | 34 252 m ² |
| | | LBC.5 | Chržínský rybník | kontaktní | převážně funkční | mokřadní | 106 032 m ² |
| | biokoridor | LBK.101 | - | kontrastní | část převážně funkční, část nefunkční | lesní | délka 342 m (část v k. ú. Uhy) |
| | | LBK.102 | - | kontrastní | část převážně funkční, část nefunkční | lesní | délka 433 m |
| | | LBK.103 | - | kontrastní | převážně funkční krátké úseky nefunkční | lesní | délka 1 318 m |
| | | LBK.104 | - | kontrastní | část převážně funkční, část nefunkční | lesní | 1 117 m (v k. ú. Uhy) + 130 m (v k. ú. Nelahozeves) |
| | | LBK.105 | - | kontrastní | převážně funkční část nefunkční | lesní | délka v rámci k. ú. Uhy 393 m |
| | | LBK.106 | - | kontrastní | část převážně funkční, část nefunkční | lesní | délka 280 m |
| | | LBK.107 | - | kontrastní | převážně funkční | mokřadní | délka celkem 705 m (část v k. ú. Chržín) |
| | | LBK.108 | - | kontrastní | převážně funkční | mokřadní | délka celkem 302 m (část v k. ú. Chržín, 72 m na území Uh) |
| | | LBK.109 | - | kontrastní | Nefunkční | lesní | Délka 260 m |
| interakční prvek | IP.201 | Pod Brabčákem | reprezentativní | převážně funkční | lesní | 17 384 m ² | |

A.5.4 Prostupnost krajiny

Územní plán stabilizuje stávající cestní síť a její doprovodnou vegetaci (plochy MU) a navrhuje cesty v krajině (plochy DS i liniové vymezení) a jejich doprovodnou vegetaci (plochy MU, DS.1 i liniové vymezení). Dostatečná hustota cestní sítě zajišťuje návaznost mimo řešené území ve všech důležitých směrech (doplnění o návrhy cest účelových nebo pro pěší, prostupnost v rámci území mezi jednotlivými sídly, prostupnost sídla) a zajišťuje posílení vazby na přírodní prvky v zázemí obce. Velká část stávajících nebo navrhovaných cest v krajině zároveň úzce

souvisí s navrženými protierozními opatřeními. Tam, kde je to možné, jsou cesty navrženy v historických trasách vycházejících z map stabilního katastru. Některé trasy jsou stále patrné dělením pozemků dle aktuálního katastru nemovitostí.

Zachování stávající cestní sítě a její rozvoj umožňuje zajištění dobré prostupnosti krajiny nejen v liniích současných turistických tras, ale i mimo značené stezky. Cestní síť umožňuje propojení rekreačně atraktivních míst a dostupnost hospodářsky využívaných pozemků.

Vytvoření pěší trasy (chodníku) je navrženo podél komunikace z Uh na Velvary. Navrženo je také doplnění stromořadí podél této komunikace.

Konkrétně jsou navržena pěší propojení:

- V okolí lokality Na Višňovkách, východně od navrhovaného biocentra ÚSES LBC.3.
- Slepě končící cesta v lokalitě Brabčák je propojena s cestou u jihozápadního okraje skládky. Jedná se o obnovu historické trasy, která je v současnosti součástí orné půdy. Podél cesty je navržen liniový vegetační prvek.
- Nové pěší propojení je navrženo ve východo-západním směru na obec Velvary směrem k výklenkové kapli Nejsvětější trojice s památnou lípou, která se tak stane snadněji dostupnou. Toto propojení vede podél navrhovaného liniového vegetačního prvku s protierozní funkcí.
- Navrženo je oficiální pěší propojení podél navrhovaného biokoridoru ÚSES LBK.101 směrem na obec Sazená, kde se napojuje na stávající cestu a dále červeně značenou Dvořákovu stezku.
- V jižní části území je navrženo pěší propojení lemující liniový vegetační prvek s protierozní funkcí.

A.5.5 Protierozní opatření

Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Na území se nacházejí plochy s rizikem ohrožení vodní i větrnou erozí. Ochrana vůči nepříznivým účinkům zejména vodní eroze spočívá v:

- a) zejména zachování ploch lesních (LU) na prudkých svazích, ve vrcholových partiích kopců a v místech výchozů hornin, ale také návrhu lesních ploch (rozvojová plocha K.17),
- b) vymezení a návrhu ploch přírodních (NU) v nivách vodních toků, tedy podpora retence a ekologické stability krajiny (např. K.11),
- c) návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku (plochy NU a MU, např. K.03, K.04, K.21),
- d) vymezení stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, liniová vegetace cest aj.) a návrhu jejich obnovy (plochy MU)
- e) respektování vymezených krajinných prvků ve veřejném registru půdy (LPIS), zejména v plochách smíšených nezastavěného území (MU) a přírodních (NU).

Navržené liniové vegetační prvky

Liniové vegetační prvky plní v krajině několik funkcí. Přispívají k vytvoření harmonického měřítka krajiny, člení velké bloky orné půdy, doprovázejí cesty v krajině. V některých místech fungují jako protierozní opatření (větrná, vodní eroze). Stávají se útočištěm pro drobné živočichy i různé druhy rostlin. Napomáhají tedy ke zvýšení biodiverzity a mozaikovitosti krajiny. V neposlední řadě mohou také fungovat jako pohledová či protihluková bariéra.

V hlavním výkrese jsou rozlišeny liniové vegetační prvky na 2 typy dle hlavní funkce daného prvku:

- doprovodná vegetace podél cesty
- protierozní opatření

Podrobnější členění a popis jednotlivých navržených liniových prvků je součástí koordinačního výkresu a Odůvodnění ÚP.

A.5.6 Vodní režim – modrozelená infrastruktura, ochrana před povodněmi

Územní plán navrhuje opatření v krajině, která mají mj. za cíl zvyšovat schopnost krajiny zadržovat vodu. Zobrazena jsou v hlavním výkresu. Podmínky pro zlepšení vodního režimu v krajině jsou uvedeny v kapitole A.6.2.

Ochranu před povodněmi v území zajišťují:

- a) respektování vymezených záplavových území Q100, Q20, Q5 a Qaz, kde nejsou v územním plánu navrženy žádné zastavitelné plochy ani plochy přestavby,
- b) kvalitní, tedy funkční, nivy vodních toků spolu s přirozenými vodními toky a plochami, kde je umožněn přirozený vývoj, které jsou v návrhu územního plánu upevněny nebo navrženy zejména jako plochy přírodní (NU),
- c) možnosti přípustného využití (viz kapitola A.6.3), jako je obnova a zakládání vodních toků, ploch a související charakteristické vegetace, zejména na plochách zemědělských a přírodních,
- d) dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření (viz výše).

A.5.7 Rekreace

Podmínky pro rekreaci v území zajišťují:

- a) vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídel (a jeho dostupnosti), realizované v rámci všech opatření koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, krajinnou zeleň),
- b) respektování kulturních a civilizačních hodnot území,
- c) kvalitní systém zeleně sídla a kvalitní systém veřejných prostranství,
- d) dobrá prostupnost krajiny, respektování rekreačních vazeb a kvalita cest pro pěší a cyklisty (trasování, zeleň), viz kapitola A.5.4,
- e) specifické plochy pro občanskou vybavenost, sport a přírodní rekreaci.

Nejsou vymezeny žádné stávající ani nové plochy pro individuální (rodinnou) ani hromadnou rekreaci.

A.5.8 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nachází vytěžená ložiska nerostných surovin a chráněná ložisková území.

Nachází se zde vytěžená ložiska štěrkopísků, územní plán eviduje pouze vytěžené ložisko Chržín v severní části řešeného území, které bylo rekultivováno na zemědělskou plochu.

Chráněné ložiskové území je stále stanoveno nad částí dobývacího prostoru Nelahozeves.

V jižní části řešeného území se nachází dobývací prostor Nelahozeves č. 71016.

Územní plán nenavrhuje do CHLÚ ani ložisek žádné rozvojové plochy, s výjimkou právě rozšíření skládky Uhy, které je v souladu se současným využíváním území.

V území je dále evidováno několik odvalů a také sesuvné území. To se nachází jižně od sídla a nejsou zde navrženy žádné zastavitelné plochy. Území je ponecháno přirozené sukcesi a částečně je vymezeno jako lokální biocentrum.

A.5.9 Staré ekologické zátěže

V řešeném území jsou známy dvě ekologické zátěže.

Dle evidence SEKM se jedná o lokalitu „Za hospodou“ na pozemku parc. č. 786.

Dle informací obce se jedná o lokalitu nad rybníčkem, kam byly dříve naváženy stavební odpady.

Ekologické zátěže nejsou územním plánem dotčeny, plochy jsou ponechány v současném stavu. Jsou vymezeny v plochách smíšených nezastavěného území (MU) či přírodních (NU) tak, aby na nich nebyla umožněna primárně produkční činnost.

Dále se v řešeném území nachází Skládka Uhy. Je vymezena v ploše TO – nakládání s odpady. Územní plán navrhuje její rozšíření. Skládka i její rozšíření se nachází v dostatečné vzdálenosti od zastavěného území a je oddělena pásy zeleně.

V řešeném území se dále nachází objekt s umístěnými nebezpečnými látkami kat. B, jedná se o centrální tankoviště ropy MERO. Jeho vzdálenost od zastavěného území je cca 800 m. Územní plán zde vymezuje plochu „TE – energetika“ a navrhuje rozšíření plochy.

A.6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu. Jednotlivým plochám jsou přiřazeny způsoby jejich využití v členění

- hlavní využití, které je pro danou plochu vhodné,
- přípustné využití, které je také možné realizovat (např. doplňkově),
- v některých případech je stanoveno podmíněně přípustné využití, které je možné realizovat za splnění daných podmínek,
- nepřípustné využití, které není možné realizovat.

Dále jsou pro vybrané plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace.

Dle časového horizontu jsou plochy rozlišeny na **stav**, **návrh** a **rezerva** (viz grafická část územního plánu)

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. s použitím Jednotného standardu do těchto funkčních typů a podtypů:

plochy bydlení

- BH – bydlení hromadné
- BV – bydlení venkovské

plochy občanského vybavení

- OV – občanské vybavení veřejné
- OS – občanské vybavení sport

plochy veřejných prostranství

- PU – veřejná prostranství všeobecná

plochy dopravní infrastruktury

- DS (DS.1) – doprava silniční

plochy zeleně

- ZS – zeleň sídelní ostatní
- ZZ – zeleň zahradní a sadová
- ZO – zeleň ochranná a izolační

plochy technické infrastruktury

- TU – technická infrastruktura všeobecná
- TE – energetika
- TO (TO.1) – nakládání s odpady

plochy výroby a skladování

- VD – výroba drobná a služby
- VZ – výroba zemědělská a lesnická

plochy zemědělské

- AU (AU.1, AU.2) – zemědělské všeobecné

plochy smíšené nezastavěného území

- MU – smíšené krajinné všeobecné

plochy lesní

- LU – lesní všeobecné

plochy přírodní

- NU (NU.2) – přírodní všeobecné

plochy vodní a vodohospodářské

- WT – vodní a vodních toků

A.6.1. Definice pojmů

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

plocha je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu

stavební pozemek je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci; stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

zastavěná plocha stavebního pozemku je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku;

koeficient zastavěných ploch vyjádřený v procentech je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku; nezahrnuje zpevněné plochy;

koeficient zpevněných ploch vyjádřený v procentech je maximální podíl plochy, kterou je možné zpevnit jiným způsobem než realizací staveb, ku ploše pozemku; např. se může jednat o komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény;

koeficient minimálního podílu zeleně (zkráceně: koeficient zeleně) vyjádřený v procentech je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku;

maximální výška zástavby je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2 m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty; maximální výška zástavby může být dána také počtem nadzemních podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží.

doprovodná zeleň značí liniovou vysokou zeleň nebo alej případně keřové porosty podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinnotvornou (a) nebo protierozní funkci;

veřejná prostranství zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

nerušící funkce jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích;

drobné podnikání - pro účely územního plánu se jím rozumí aktivity slučitelné s „čistým bydlením“, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, doplňkový prodej typu večerek, apod.;

negativní vlivy - označením se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví; jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu;

pobytová louka - označením se rozumí plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení;

regulativy se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území;

údolní nivy - pro účely územního plánu jsou jimi označeny zejména nivní polohy vodních toků; zahrnují i další velmi stabilní a přírodovědně hodnotné biotopy, nebo z hlediska vodního režimu krajiny citlivé plochy;

stavební čára

zeleň je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku. Tvoří ji skupiny rostlin záměrně založené nebo spontánně vzniklé, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.

A.6.2. Společné podmínky

Pro všechny rodinné domy platí, že mohou mít maximálně 2 bytové jednotky (viz kapitola Prostorová regulace).

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, která jsou nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu, a dále dopravní infrastrukturu do úrovně místních a účelových komunikací (včetně) a plochy pro parkování.

Komunikace v celém území (i neveřejné) musí splňovat parametry pro veřejné komunikace.

V nových rozvojových plochách budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny zasakováním.

V ochranném pásmu ropovodu MERO se ke změnám ve využití území vyjadřuje MERO ČR, a.s. Ve vzdálenosti do 5 m od trasy ropovodu (zabezpečovací pásmo ropovodu) je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklízování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů a keřů.

Územím prochází produktovod etylbenzenu Litvínov - Kralupy nad Vltavou DN 150 společnosti SYNTHOS Kralupy a.s. Produktovod je provozován mj. dle ČSN 65 0204 - „Dálkovody hořlavých kapalin“ dle podmínek pro kategorii B s ochranným pásmem 300 m a zabezpečovacím pásmem 4 m od trasy dálkovodu na obě strany. V ochranném pásmu jsou pro různé stavby a činnosti stanoveny bezpečnostní vzdálenosti (ČSN 65 0204 tab.2), což je nejmenší přípustná kolmá vzdálenost dálkovodu od jiných objektů a zařízení, stanovená s ohledem na možné vzájemné ohrožení. Veškeré stavební a výkopové práce a související plánované činnosti prováděné v zabezpečovacím pásmu a činnosti podléhající VP projednání v ochranném pásmu produktovodu musí být předem oznámeny a projednány s vlastníkem produktovodu, který stanoví podmínky pro projektování a realizaci uvedených činností.

Dále se definuje plovoucí značkou „směr dopravního propojení“. Značka naznačuje směr propojení komunikací a je možné se od ní vzdálit do 50 m na každou stranu. Motorové propojení znamená zpevněnou komunikaci v parametrech dle platné legislativy. Pěší propojení může být nezpevněné, umožňující pěší prostupnost v krajině.

Do vzdálenosti 5 m od trasy ropovodu (zabezpečovací pásmo ropovodu) je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklízování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů a keřů.

Pro zlepšení podmínek vodního režimu je v celém správním území obce je přípustné:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody.

K výsadbám v krajině volit druhovou skladbu odpovídající přírodním podmínkám v lokalitě (autochtonní dřeviny), v prvcích ÚSES je pak využívat výhradně.

V ploše CHLÚ jsou stavby netěžebního charakteru podmíněné výjimkou podle § 18 odst. 19 horního zákona (zákon č. 44/1988 Sb.).

Do vzdálenosti 5 m od trasy ropovodu (zabezpečovací pásmo ropovodu) je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklizování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů a keřů.

Koridory

Jsou vymezeny koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace. Využití těchto koridorů je nadřazeno plochám s rozdílným způsobem využití.

Koridor CNZ.D133 pro dopravní infrastrukturu – přeložku silnice II/240 - Velvary. V tomto koridoru lze umísťovat silnici II. třídy a další vyvolané stavby související; přitom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny.

Koridor CNU.3 pro dopravní infrastrukturu – rozšíření a úpravy silnice I/16. V tomto koridoru lze umísťovat stavby související s rozšířením a dalšími úpravami silnice I/16; přitom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny.

Koridor CNZ.R0102 pro technickou infrastrukturu – přípož ropovodu Družba (R01) a přípož dálkovodu IKL (R02). V tomto koridoru lze umísťovat ropovod a další vyvolané stavby technické infrastruktury související; přitom je nutné dbát na zachování maximální prostupnosti krajiny pro pěší a minimalizaci zásahů do krajiny.

Obnovitelné zdroje energie

Fotovoltaické elektrárny je možné umístit tam, kde je to v regulativech uvedeno. Jedná se o plochy Z.13 a Z.14 a dále v plochách AU.1. V ostatních plochách je to vzhledem k limitům využití území vyloučeno. Toto omezení FVE se netýká solárních panelů umístěných na budovách.

Větrné elektrárny je možné umístit pouze tam, kde je to v regulativech uvedeno. Jedná se o plochy AU.2 a NU.2. V ostatních plochách je to vzhledem k limitům využití území vyloučeno.

Systém významných veřejných prostranství

Pro plochy vymezené překryvnou vrstvou jako "Systém významných veřejných prostranství" platí následující:

- v těchto plochách jsou nadřazené potřeby chodců před potřebami pro automobilový provoz, tedy úpravy parteru musí být takové, které chodce neznevýhodňují, nevytváří bariéry apod.,

- vhodné je doplnění drobného mobiliáře (např. fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.) do těch částí ploch, které neslouží jako pozemní komunikace; stávající drobné stavby sakrální musí být zachovány,
- lze realizovat plochy veřejné zeleně v částech ploch, které neslouží jako pozemní komunikace.

ÚSES

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující:

- Stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině dle § 122 zákona č. 283/2021 Sb., které nejsou vyloučeny níže; lze umísťovat v rámci ÚSES za podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES; dále platí, že jsou v souladu s charakterem plochy (např. les - stavby pro lesnictví).
- Oplocení v ÚSES je zcela vyloučeno, s výjimkou dočasného oplocení nutného pro založení ploch zeleně a jeho ochranu před zvěří.
- Přípustné jsou stavby, zařízení a opatření technické a dopravní infrastruktury umísťované ve veřejném zájmu, přednostně jsou však umísťovány mimo plochy ÚSES. Pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem).
- Lze umístit cestu pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví), za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj.). Stávající komunikace pro motorovou dopravu jsou respektovány, připouští se jejich rekonstrukce při minimalizaci zásahu do okolí a vlivu na ÚSES.
- Nepřípustné jsou stavby, opatření a zařízení pro zemědělství, ekologická a informační centra.

Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 stavebního zákona v nezastavěném území.

Pro stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 122 zákona č. 283/2021 Sb., se stanovují následující podmínky:

Všechny stavby, zařízení a jiná opatření budou umísťovány v souladu s charakterem plochy a v souladu s charakterem nezastavěného území.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je možné umístit stavby pro vodní hospodářství, retenční nádrže, rybníky, opatření pro zadržování a akumulaci povrchových vod.

a) pro zemědělství

- Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby (lehké odstranitelné stavby typu přístřešky pro zvířata) do 1 NP a max. výšky 5 m, bez pobytových a obytných místností a bez hygienického zařízení, pokud není v regulativech plochy uvedeno jinak. Stavby jsou dostupné (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a jsou umísťeny buď v těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků, vždy v místech, která nejsou pohledově exponovaná; žádoucí je tyto stavby umísťovat v blízkosti ploch zeleně v krajině (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.).
- Výslovně se vylučuje umísťování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin.

b) pro lesnictví, hospodaření v lesích a pro výkon práva myslivosti

- Výslovně se vylučuje umísťování staveb pro lesnictví jinde než v lese, na PUPFL a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

- Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby (typu sklad krmiva) do 1 NP a max. výšky 5 m.
- c) pro rekreaci
- Stavby pro rekreaci typu pěší a cyklistické turistické cesty a stezky jsou přípustné za podmínek platných pro umístování nových staveb dopravní infrastruktury v plochách krajinných – MU, NU, AU (viz výše)
- d) pro veřejnou technickou infrastrukturu
- viz předchozí odstavec „Obnovitelné zdroje energie“.

Oplocení ve volné krajině

Pro oplocení ve volné krajině a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 zákona č. 283/2021 Sb. se stanovují následující podmínky:

- Oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; objekty historické zeleně; je umožněno pouze průhledné, dočasné oplocení, s výjimkou ploch ZZ (zeleň zahradní a sadová). Není přípustné přerušit cesty v krajině.

Pro plánované lokální a regionální biokoridory či biocentra, popřípadě plochy změn v krajině jakožto **K.12, K.13, K.26**, které kříží dálkovod C4 frakce a doprovodný telemetrický kabel, platí dle výše zmíněných územních rozhodnutí následující:

- v pásmech 8 m od osy potrubí dálkovod C4-frakce na obě strany nesmějí být vysazovány stromy ani keře, zřizovány sady, vinice, chmelnice apod.
- zabezpečovací pásmo dálkovodu, tj. 4 m od osy potrubí dálkovod C4-frakce na obě strany je vyhrazeno přímo k provozu dotyčného dálkovodu, lze v nich provozovat běžnou zemědělskou činnost, přičemž nesmí ohrozit plynulost a bezpečnost provozu dálkovodů – v šíři tohoto pásma je z bezpečnostních důvodů provozovatelem udržován pruh prostý stromoví a keřů.

Podmínky pro jednotlivé zastavitelné plochy

T.01, Z.02, Z.04, Z.07 – zůstane zachováno pásmo v šířce nejméně 30 m od okraje lesních pozemků, kde nebude umožněno umístění staveb s výjimkou staveb doplňkových ke stavbě domu nebo drobných staveb.

Z.01, Z.02, Z.06, Z.07 a Z.11 – v rámci dalšího stupně řízení bude vyžadováno předložení akustické studie dokládající splnění hygienických limitů pro hluk v souladu s požadavky § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změna některých souvisejících zákonů §12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

K.10, K.03 a K.09 - plochy zasahují do ochranného pásma plynárenského telekomunikačního zařízení ve správě společnosti NET4GAS, s.r.o. V případě výsadby musí nad telekomunikačními trasami zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.

Z.03 a koridory CNU.3 a VT.R0102 – zasahují do ochranného pásma optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístit stavby v OP a BP plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány individuálně. Stavby v OP a BP plyn. zařízení budou povoleny pouze, pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.

Z.02 – průjezdná komunikace skrz plochu bude realizována v předstihu před navrženou zástavbou.

Z.07 – plocha zasahuje do ochranného pásma plynárenského zařízení společnosti Net4GAS – optického kabelu. Umístit stavby v OP a BP plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány individuálně. Stavby v OP a BP plyn. zařízení budou povoleny pouze, pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.

Z.09 – nejsou přípustné žádné budovy, plochu lze pouze zpevnit a využívat jako manipulační a skladovací plochu (kompostárna, deponie, apod.); v rámci územního, popř. stavebního řízení na stavbu bude požadováno předložení akustické studie dokládající splnění hygienických limitů pro hluk.

Z.10 – plocha vzhledem ke své velikosti (i s územní rezervou R.1) vyvolává potřebu investice do ČOV Uhy.

A.6.3. Podmínky pro jednotlivé druhy ploch

BH – bydlení hromadné

- a) hlavní využití
 - bydlení v bytových domech
- b) přípustné využití
 - plochy veřejných prostranství, zeleně, parky, dětská hřiště
 - nerušící technická, dopravní a občanská vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
 - sportovní a relaxační zařízení pro obyvatele bytových domů v dané ploše
 - pozemní komunikace, parkovací stání, garáže
- c) nepřípustné využití
Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

BV – bydlení venkovské

- a) hlavní využití
 - bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech
- b) přípustné využití
 - s bydlením aktivity, které nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. aktivity podnikatelské, drobné komerční, drobné výroby či řemesel)
 - na samostatných stavebních pozemcích drobné podnikání, nekomerční aktivity či veřejně přístupná občanská vybavenost lokálního významu bez rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)

- hospodářské zázemí (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) v přiměřeném rozsahu, nikoliv výrobního charakteru
- ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- izolační zeleň

c) nepřípustné využití

- bydlení v bytových domech

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

OV – občanské vybavení veřejné

a) hlavní využití

- občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor)

b) přípustné využití

- jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport), pokud budou splněny příslušné hygienické normy
- plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
- doplňkově bydlení
- pozemní komunikace, parkovací stání
- veřejná prostranství
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

OS – občanské vybavení sport

a) hlavní využití

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu

b) přípustné využití

- služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování)
- veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání
- administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
- související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

PU – veřejná prostranství všeobecná

a) hlavní využití

- veřejně přístupné plochy vyššího významu sloužící k relaxaci, oddechu a setkávání obyvatel, jako jsou náměstí, rozšířené ulice, návsi apod.

b) přípustné využití

- veřejná zeleň, dětská hřiště
- plochy s drobnou architekturou a mobiliářem (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.)
- pěší cesty
- plochy pro parkování

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

DS – doprava silniční

a) hlavní využití

- plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků, parkovišť a parkovacích stání, zastávek autobusů

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
- veřejná a ochranná zeleň
- stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

DS.1 – je možné pouze využití pro účelové komunikace, které budou nezpevněné nebo propustné a dále z přípustného využití

- doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
- veřejná a ochranná zeleň

TU – technická infrastruktura všeobecná

a) hlavní využití

- plochy pro zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, plynovodech, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury

b) přípustné využití

- izolační zeleň při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)
- pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

TE – energetika

a) hlavní využití

- plochy areálů pro dopravu a skladování energetických surovin – tankoviště ropy

b) přípustné využití

- zařízení na energetických sítích
- ostatní související technická infrastruktura
- související dopravní infrastruktura
- fotovoltaické elektrárny a související technická infrastruktura
- izolační zeleň při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)
- pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

TO – nakládání s odpady

a) hlavní využití

- plochy areálů technické infrastruktury se zaměřením na odpadové hospodářství mimo skládkování – zařízení na využití a recyklaci odpadů

b) přípustné využití

- stavby a zařízení provozního a technologického vybavení
- fotovoltaické elektrárny a související technická infrastruktura
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, speciálních vozidel
- plochy pro technické zázemí obce (např. parkování strojů, sklady materiálu apod.)
- pozemní komunikace, parkovací stání
- ochranná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

TO.1 – hlavní využití je možné pouze: třídílny, sběrné dvory –pro skladování a manipulaci s materiály (bez budov)

VD – výroba drobná a služby

a) hlavní využití

- plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, skladování, výrobní i nevýrobní služby bez negativního vlivu na okolí

b) přípustné využití

- další podnikatelské aktivity a služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
- sklady a kombinované provozy menšího rozsahu
- související dopravní a technická vybavenost
- pozemní komunikace, parkovací stání
- bydlení doplňkově k hlavnímu využití

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

VZ – výroba zemědělská a lesnická

a) hlavní využití

- plochy výrobních areálů zemědělské výroby s odpovídající technickou a dopravní vybaveností

b) přípustné využití

- manipulační plochy
- plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
- bydlení doplňkově k hlavnímu využití
- izolační a doplňková zeleň
- pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZS – zeleň sídelní ostatní

a) hlavní využití

- plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech

b) přípustné využití

- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, umělecké prvky, kašny, vodní prvky, altány)
- komunikace pěší, účelové
- vodní plochy
- revitalizace vodního toku, protipovodňová, retenční a protierozní opatření, opatření pro zvýšení ekologické stability a biodiverzity apod.
- dětská hřiště, workoutová hřiště
- stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je
- stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZZ – zeleň zahradní a sadová

a) hlavní využití

- nezastavitelné plochy veřejně běžně nepřístupné zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně k pobytovým a pěstitelským účelům

b) přípustné využití

- drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.)
- pěší komunikace

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZO – zeleň ochranná a izolační

a) hlavní využití

- plochy stromů a keřů v sídlech a jejich zázemí plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a)nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití

b) přípustné využití

- komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny),

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

AU – zemědělské všeobecné

a) hlavní využití

- orná půda se zemědělským využitím, trvalé travní porosty

b) přípustné využití

- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice aj.)
- drobná krajinná zeleň
- revitalizace vodních ploch a toků
- zakládání nových drobných vodní ploch na půdách nižších tříd ochrany (III.-V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- doprovodná zeleň komunikací, stromořadí

c) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AU.1 – přípustné využití se rozšiřuje o:

- fotovoltaické elektrárny a související technická infrastruktura

AU.2 – přípustné využití se rozšiřuje o:

- větrná elektrárna a související technická infrastruktura

MU – smíšené krajinné všeobecné

a) hlavní využití

- účelově méně vyhraněné plochy krajinné zeleně s ekologicko-stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržování, vsaku a ochraně vody v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině (např. doprovodná zeleň komunikací, zeleň na přechodu sídla do volné krajiny) aj.

b) přípustné využití

- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
 - drobné krajinné prvky, jako např. meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin aj., nejvýznamnější je jejich protierozní funkce
 - extenzivní formy hospodaření (extenzivní ovocné sady, extenzivní trvalé travní porosty, apod.)
 - doprovodná liniová zeleň komunikací, obvykle stromořadí ovocných či jiných druhově původních či tradičně používaných stromů s travobylinným či keřovým podrostem
- c) podmíněně přípustné využití
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního a přípustného využití
- d) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

WT – vodní a vodních toků

- a) hlavní využití
- vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a zároveň ekologické či rekreační funkce využití
- b) přípustné využití
- vodní plochy, koryta a doprovodné plochy v místech, kde není možný jejich přirozený vývoj (např. zatrubnění toků, zpevněné břehy), obvykle v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu
 - doprovodná zeleň vodních ploch a toků
 - cestní síť, mostky, lávky, drobný mobiliář
 - vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, opevnění břehů apod.)
- c) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NU – přírodní všeobecné

- a) hlavní využití
- plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot (dřevinná/trvalá travní, přírodě blízká vegetace, nivy vodních toků a periodických vodních toků, zahrnující samotný vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy údolí, dále prvky ÚSES)
- b) přípustné využití
- vodní plochy, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště
 - plochy lesních porostů
 - plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
 - opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
 - účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
 - výjimečně související dopravní a liniová technická infrastruktura, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- c) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NU.2 - přípustné využití se rozšiřuje o:

- větrná elektrárna a související technická infrastruktura

LU - lesní všeobecné

a) hlavní využití

- plochy určené k plnění funkcí lesa

b) přípustné využití

- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
- malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch

c) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

A.6.4. Podmínky prostorového uspořádání ploch

Maximální výška zástavby

Všem zastavěným a zastavitelným plochám je přiřazena **maximální výška zástavby** v nadzemních podlažích (NP), případně podkrovím (P). Podkrovím může být rozuměno i ustupující podlaží za podmínky, že ustoupení oproti běžnému podlaží bude min. o 2 m na všech obvodových stěnách domu. Maximální výška je dále definována v metrech.

Dále je pro maximální výšku zástavby určenou nadzemními podlažími závazná také výška v metrech, a to:

- pro 1NP platí maximální výška zástavby 5 m,
- pro 1+P platí maximální výška zástavby 8,5 m,
- pro 2NP platí maximální výška zástavby 8,5m,
- pro 2+P platí maximální výška zástavby 12 m,
- pro 3NP platí maximální výška zástavby 12 m,
- pro 3+P platí maximální výška zástavby 15,5 m,
- pro 4NP platí maximální výška zástavby 19 m.

Vše je uvedeno ve výkresu B.3 - Hlavní výkres - prostorové regulace.

Pokud není ve výkresu maximální výška uvedena, není územním plánem stanovena, případně je stanovena v regulativech způsobu využití.

Charakter zástavby, koeficienty

Dále se stanovuje následující **charakter zástavby** dle grafického vymezení ve výkresu B.3 - Hlavní výkres - prostorová regulace:

- 1) Historické památky
- 2) Tradiční venkovská zástavba
- 3) Venkovská zástavba
- 4) Zástavba rodinných domů
- 5) Volná zástavba rodinných domů
- 6) Zástavba solitéry
- 7) Sportovní hřiště

- 8) Zástavba zemědělských a průmyslových staveb
- 9) Zeleň
- 10) Ostatní

Každému z těchto charakterů zástavby jsou kromě definice níže přiřazeny i prostorové regulativy, a to **koeficient zastavěných ploch**, **koeficient zeleně** a v některých případech i **minimální velikost stavebního pozemku**.

Koeficienty platí pro nově navrhovanou zástavbu i pro přestavbu v zastavěném území. Pouze pokud není možné ve stávajících plochách koeficienty dodržet z důvodu již překročeného zastavění nebo zpevnění pozemku, je možné je při povolování stavebních úprav nebo v případě zboření staveb a výstavby nových tento koeficient nedodržet. Ani v tomto případě však není možné snížit dosavadní podíl zeleně.

Při odstranění stávajících staveb, které překračují výšku zástavby, musí nová zástavba již splňovat maximální výšku zástavby danou územním plánem.

Pokud bude jeden parametr prostorové regulace překročen (např. výška) a druhý překročen nebude (např. zastavitelnost), je nadále možné provádět stavební úpravy, které vyhovují nepřekročenému parametru.

V případech, kdy jsou související zahrady pozemků předem určeny plochou ZS (případně ZO), je tato zahrada zahrnuta do celkové výměry pozemku, ze které se počítají koeficienty, tedy ji lze využít k započtení koeficientu zeleně. V takovém případě je to znázorněno v grafické části (jako součást návrhové plochy a ve výkresu prostorové regulace plochou v kategorii Zeleň).

Územní plán stanovuje následující charaktery zástavby:

(1) Historické památky

Charakter zástavby:

Významné historické stavby a areály významných historických staveb. Nejcennější historická zástavba, podílející se na obrazu sídel.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,4

(2) Tradiční venkovská zástavba

Charakter zástavby:

Zástavba vytvářející uzavřené nebo částečně uzavřené formace usedlostí a rustikálních statků se štíty, bránami a vstupy orientovanými do veřejného prostranství. Zástavba vytváří kompaktní uliční prostory a jednotnou stavební čáru. Hmotově se jedná o zástavbu vesnických chalup o 1NP (výjimečně 2NP) se sedlovou střechou, tedy pravidelnou střechou bez valeb o min. sklonu 35°. K budově většinou přiléhá jen malý dvorek nebo hospodářská část.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,55
- koeficient zeleně min 0,2
- minimální velikost parcely je 400 m²

(3) Venkovská zástavba

Charakter zástavby:

Převažuje zástavba vesnických domů a chalup se zahradami. Zástavba vytváří kompaktní uliční prostory. Navazuje zahrada nebo záhumenek.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,3
- minimální velikost parcely je 500 m²; pro pozemek p. č. 36/23 v k. ú. Uhy se nevztahuje podmínka minimální velikosti parcely

(4) Zástavba rodinných domů

Charakter zástavby:

Zástavba tvořená rodinnými soliterními domy do 2 bytových jednotek v individuálních zahradách. Zástavba dodržuje jednotný odstup vůči veřejnému prostranství a je provázána s okolním charakterem zástavby.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,4
- minimální velikost parcely je 600 m²

(5) Volná zástavba rodinných domů

Charakter zástavby:

Zástavba tvořená rodinnými soliterními domy do 2 bytových jednotek v individuálních zahradách.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,25
- koeficient zeleně min 0,5
- minimální velikost parcely je 650 m²

(6) Zástavba solitéry

Charakter zástavby:

Zástavba tvoří otevřené prostorové formace s vysokým podílem (polo)veřejné zeleně. Jejich vymezení vůči okolí je vytvořeno buď okolními komunikacemi nebo jinými předěly urbánní struktury. Objekty jsou všesměrně orientovány. Výjimečným případem může být blok tvořený jedinou soliterní stavbou.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,5

(7) Sportovní hřiště

Charakter zástavby:

Komponovaná zástavba nekrytých hřišť a malých sportovních staveb (např. šaten, tribun).

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,2
- koeficient zeleně min 0,2

(8) Zástavba zemědělských a průmyslových staveb

Charakter zástavby:

Nekompaktní zástavba vytváří volné formace staveb, které nevymezují prostorově jasnější uliční prostory. Mezilehlé prostory jsou využívány jako manipulační, skladovací či parkovací plochy areálu.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,4

(9) Zeleň

Charakter zástavby:

Zeleň na veřejných prostranstvích či soukromé zahrady.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,1
- koeficient zeleně min 0,8

(10) Ostatní 1

Charakter zástavby:

Ostatní zástavba nebo terénní úpravy bez specifických parametrů.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch - nestanovuje se
- koeficient zeleně - nestanovuje se

(11) Ostatní 2

Charakter zástavby:

Ostatní zástavba nebo terénní úpravy bez specifických parametrů.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch - nestanovuje se
- koeficient zeleně min 0,3

Prostorová regulace ploch v celém řešeném území je zobrazena ve výkresu B.3 Hlavní výkres - prostorová regulace.

A.6.5. Území s prvky regulačního plánu

Není vymezeno území s prvky regulačního plánu.

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění možnosti vyvlastnění:

| Označení | Typ | Popis |
|----------|--------------------------|---|
| VD.1 | dopravní infrastruktura | rozšíření silnice I/16H o chodník a doprovodnou zeleň |
| VD.2 | dopravní infrastruktura | rozšíření silnice III/24034 o chodník a doprovodnou zeleň |
| VD.3 | dopravní infrastruktura | rozšíření a úpravy silnice I/16 |
| VT.R0102 | technická infrastruktura | přípolož ropovodu Družba (R01) a přípolož dálkovodu IKL (R02) |
| VD.D133 | dopravní infrastruktura | přeložka silnice II/240 Velvary |

TABULKA 4 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - VYVLASTNĚNÍ

A.8 KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

A.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán stanovuje územní rezervu R1.

ÚZEMNÍ REZERVA R1

Plocha se stávajícím využitím „AU - zemědělské všeobecné“ je vymezena jako rezerva pro bydlení v rodinných domech s odpovídající dopravní obsluhou a vhodným přechodem do krajiny (K.07). Plocha bude přístupná z nové komunikace Z.15, kterou je nutné v předstihu vybudovat, a ze stávající komunikace po západním okraji plochy (ta musí být rozšířena na odpovídající parametry). Bude umožněn průjezd plochou ve směru východ-západ dle zakresleného „směru dopravního propojení“.

Převedení plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu (změnou územního plánu) bude provedeno na základě prověření plochy územní studií (Z.10), viz kapitola A.12. Plochu je možné využít až po zastavění plochy Z.10 (kolaudace staveb alespoň z 80% rozlohy plochy).

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Jsou navrženy následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- US.Z01,
- US.Z10 a US. R1.

Lhůta pro zpracování územní studie a vložení dat do evidence je stanovena na 5 let od předpokládaného vydání územního plánu, tedy do 30.6.2030.

Územní studie US.Z10 – plocha Z.10

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je zahrnuje rozvojovou plochu Z.10.

Plocha je navržena pro „BV – bydlení venkovské“.

Jedná se o územní studii určenou pro rozhodování v území.

Územní studie stanoví parcelaci na jednotlivé pozemky a prověří jejich prostorové uspořádání. Stanoví dále pravidla pro umístování staveb na pozemcích, může stanovit podrobnější podmínky prostorové regulace nad rámec územního plánu (prověří stanovení jednotné uliční čáry).

Bude navrženo napojení na sítě technické infrastruktury, dále trasy vodovodních a kanalizačních řadů, rozvody el. energie a slaboproudu a bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami dle platné legislativy.

Dopravní napojení je možné ze silnice I/16H a dále bude navrženo na komunikaci na parc. č. 745, která bude rozšířena na potřebné parametry. Dále bude navrženo dopravní napojení na komunikaci pomocí zastavitelné plochy Z.15. Preferuje se řešení bez slepých komunikací. Bude řešena též doprava v klidu.

Územní studie bude zpracována zároveň s územní studií pro rezervu R.1 (je nutné koordinovat obě plochy).

Územní studie US.R1 - územní rezerva R.1

Plocha je navržena pro zemědělské využití, územní studie ale prověří navržení obytné zástavby s odpovídající veřejnou infrastrukturou (dopravní řešení, veřejné prostranství).

Jedná se o územní studii podkladovou, jejíž řešení bude vhodné následně promítnout změnou územního plánu.

Územní studie stanoví parcelaci na jednotlivé pozemky a prověří jejich prostorové uspořádání. Stanoví dále pravidla pro umístování staveb na pozemcích, může stanovit podrobnější podmínky prostorové regulace nad rámec územního plánu (prověří stanovení jednotné uliční čáry). Bude navrženo veřejné prostranství o min. velikosti 1000 m².

Bude navrženo napojení na sítě technické infrastruktury, dále trasy vodovodních a kanalizačních řadů, rozvody el. energie a slaboproudu a bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami dle platné legislativy.

Dopravní napojení je možné ze silnice I/16H a dále bude navrženo na komunikaci na parc. č. 745, která bude rozšířena na potřebné parametry. Dále bude navrženo dopravní napojení na komunikaci pomocí zastavitelné plochy Z.15. Preferuje se řešení bez slepých komunikací. Bude řešena též doprava v klidu.

Územní studie bude zpracována zároveň s územní studií pro plochu Z.10 (je nutné koordinovat obě plochy).

A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nenavrhuje žádnou plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

A.12 STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Etapizace není územním plánem stanovena.

B GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

- B.1 - Základní členění území, 1 : 5 000
- B.2 - Hlavní výkres, 1 : 5 000
- B.3 - Hlavní výkres - Prostorová regulace, 1 : 5 000
- B.4 - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, 1 : 5 000.

POUČENÍ

Proti územnímu plánu Uhy vydaným Zastupitelstvem obce Uhy formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Václav Dobrovolný
starosta obce

.....
Václav Lader
místostarosta obce

ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

www.archum.cz
archum.@archum.cz