



# Územní plán Řitka

## A - Návrh

Návrh pro společné jednání

Ing. arch. Milan Salaba

a

U-24, s.r.o.

prosinec 2016

**Objednatel** **Obec Řitka**, Na Návsi 54, 252 03 Řitka

**Určený zastupitel** Mgr. Kamil Abbid, starosta

**Pořizovatel** **Městský úřad Černošice**

Odbor územního plánování  
Riegrova 1209, 252 28 Černošice

Odpovědná osoba Ing. Helena Ušiaková

**Zhotovitel** **Ing. arch. Milan Salaba**, autorizovaný architekt, č. aut. 1467 ČKA

**ve spolupráci s** **U-24, s.r.o., Ateliér pro urbanismus a územní plánování**

Perucká 11a, 120 00 Praha 2

### **Řešitelský tým**

Urbanismus, koordinace Ing. arch. Milan Salaba, č. aut. 1467 v ČKA

Ing. arch. Helena Stejskalová, č. aut. 4099 v ČKA

Příroda a krajina Ing. Františka Šatná

Územní systém ekol. stability Ing. Františka Šatná, Ing. Alena Šimčíková, č. aut. 1845 v ČKA

Tech. infr. – energetika Ing. arch. Helena Stejskalová

Tech. infr. – vodní hospodářství Ing. Štěpán Vizina

Doprava Ing. arch. Helena Stejskalová

Demografie Mgr. Petr Koloušek

Životní prostředí Mgr. David Třešňák

Zábory půdního fondu Ing. Štěpán Vizina

GIS, Grafické výstupy Ing. arch. Helena Stejskalová

## Obsah

|       |  |    |
|-------|--|----|
| A     | Textová část .....   | 5  |
| A.1   | Vymezení zastavěného území.....  | 5  |
| A.2   | Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot .....   | 5  |
| A.2.1 | Koncepce rozvoje území obce .....  | 5  |
| A.2.2 | Ochrana a rozvoj hodnot.....   | 6  |
| A.3   | Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....   | 6  |
| A.3.1 | Urbanistická koncepce .....  | 6  |
| A.3.2 | Vymezení zastavitelných ploch (Z), proluk (P) a ploch změn v krajině (K).....  | 7  |
| A.3.3 | Systém sídelní zeleně .....  | 8  |
| A.4   | Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování .....  | 10 |
| A.4.1 | Technická infrastruktura – energetika .....  | 10 |
| A.4.2 | Technická infrastruktura – vodní hospodářství .....  | 10 |
| A.4.3 | Dopravní infrastruktura .....  | 12 |
| A.4.4 | Občanské vybavení, veřejný prostor.....  | 12 |
| A.4.5 | Odpadové hospodářství .....  | 13 |
| A.5   | Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně..... | 13 |
| A.5.1 | Koncepce uspořádání krajiny.....   | 13 |
| A.5.2 | Ochrana přírody a krajiny.....   | 14 |
| A.5.3 | Územní systém ekologické stability .....   | 15 |
| A.5.4 | Prostupnost krajiny .....  | 15 |
| A.5.5 | Protierozní opatření .....   | 16 |
| A.5.6 | Ochrana před povodněmi.....  | 16 |
| A.5.7 | Rekreace.....  | 17 |
| A.5.8 | Dobývání ložisek nerostných surovin.....   | 17 |
| A.5.9 | Staré ekologické zátěže.....   | 17 |
| A.6   | Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....  | 18 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| A.6.1. | Použité pojmy .....   | 19 |
| A.6.2. | Podrobnější podmínky k některým rozvojovým plochám .....  | 21 |
| A.6.3. | Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití .....  | 22 |
| A.6.4. | Podmínky prostorového uspořádání ploch.....   | 31 |
| A.7    | Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....   | 33 |
| A.8    | Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....                                | 33 |
| A.9    | Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....  | 33 |
| A.10   | Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....   | 33 |
| A.11   | Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....   | 33 |
| A.12   | Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....  | 33 |
| A.13   | Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání | 35 |
| A.14   | Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....   | 35 |
| A.15   | Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....   | 36 |
| A.16   | Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....  | 36 |
| B      | Grafická část územního plánu .....  | 37 |

## A Textová část

### A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 7. 2015 a je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

### A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

#### A.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje má následující principy:

- je navržen velký plošný rozvoj; jedná se částečně o pokračování již započaté výstavby (plochy P01-P03, P05-P09, Z02, Z05, Z08 a Z09) nebo o zástavbu připravovanou (Z10 a Z12); pro rozsáhlé rozvojové plochy Z10 a Z12 jsou stanoveny podmínky zpracování územních studií a zástavba je navržena rozvolněná směrem do krajiny,
- je stanovena podrobná prostorová regulace (výška zástavby, min. velikost parcel, charakter zástavby, koeficienty využití pozemků) tak, aby byla nová zástavba spíše rozvolněná a nezatěžovala nároky na občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu už tak intenzivně využívané území,
- rozvojové plochy téměř vždy navazují na zastavěné území nebo se nachází v prolukách v intravilánu (jedinou výjimkou je plocha Z06),
- vzhledem k rezidenčnímu charakteru sídla a kvalitnímu přírodnímu prostředí jsou vymezeny plochy zejména pro obytnou zástavbu, jsou ale doplněny též plochy pro chybějící občanskou vybavenost a sport; dále jsou v menší míře navrženy plochy pro komerci a podnikání, soustředěny jsou do lokálních center sídla,
- drobné podnikání a komerce bez negativních vlivů je podporována i v obytné zástavbě (je umožněno regulativy),
- vzhledem ke kompaktnosti sídla a absence poptávky nejsou vymezeny nové plochy pro výrobu,
- u zastavitelné plochy Z10 je dbáno na koordinaci se sousední obcí Líšnice zejména v dopravním řešení
- každá část sídla má určené své lokální centrum, kde je soustředěna zejména občanská vybavenost a akcentován veřejný prostor, jsou to:
  - náves pro původní část sídla,
  - zeleň s hřišti u bytových domů pro lokalitu bytových domů a okolí,
  - zeleň kolem rybníka pro lokalitu zámku a okolní zástavbu,
  - zeleň kolem nově navrženého hřbitova pro přilehlé rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci,
  - rozšířená Sportovní ulice a nově navržené veřejné prostranství a občanská vybavenost pro lokalitu přilehlých rodinných domů,
  - nově navržené veřejné prostranství v ploše Z10 pro plochu Z10 a okolí,
  - nově navržené veřejné prostranství, občanská vybavenost a komerce v ploše Z12 pro plochu Z12 a sousední rodinné domy,
- v rozvojových plochách je důsledně dbáno na vymezení dostatku veřejné zeleně, tato zeleň je navržena zejména s ohledem na přirozený odtok srážek (zohledňuje konfigurace terénu apod.), zástavba se v zásadě přizpůsobuje přirozeným potřebám území; plochy zeleně jsou navrženy na osách systému zeleně sídla,
- je kladen důraz na vhodný přechod sídla do krajiny (návrh ploch veřejné zeleně nebo plochy smíšené nezastavěného území na okrajích zastavitelného území),
- je kladen důraz na obnovu ploch krajinných (přírodních, smíšených nezastavěného území) a návrh ploch zeleně veřejné v prostoru údolních niv a linií odtoku vody jako opatření k jejich ochraně, zlepšení zasakování vody a zvýšení stability krajiny,
- jsou navrženy linie pěších propojení v místech špatné prostupnosti.

## A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot

Řešené území lze rozdělit na dvě charakterově výrazně odlišné části. Severozápadně je zalesněný masiv Hřebenů, střední a jihovýchodní část má charakter výrazně urbanizovaný. V přírodní části území se nachází prvky a plochy ochrany přírody a krajiny (přírodní park Hřebený, VKP ze zákona i registrované, prvky ÚSES, ev. krajinná zeleň s protierozním účinkem, liniová zeleň). Z urbanistických hodnot je to zejména centrální část sídla Řitka s původní venkovskou zástavbou a památkově chráněný řítecký zámek se zahradou.

Všechny tyto hodnoty jsou v územním plánu respektovány, je definován způsob jejich využití. Pro udržení kvality prostředí je důležité nejen zaznamenání a respektování stávajících, ale i vytváření nových urbanistických, architektonických a krajinných hodnot (např. návrh obnov údolních niv, respektování míst výhledu, cenných dominant, ochrana venkovské architektury a měřítka místa, stávající hodnotné architektury vhodnými prostorovými regulativy apod.).

Ochrana a rozvoj hodnot přírody a krajiny jsou realizovány koncepcí uspořádání krajiny podrobněji popsané v kapitole A.5.

Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NP a smíšených nezastavěného území NS1) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, zpevněné plochy aj).

## A.3 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### A.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce navrhuje rozvoj sídla za udržení vysokého standardu obytného prostředí, dostatečný rozvoj občanského vybavení a technické infrastruktury, podmínky pro ekonomický rozvoj, pravidla pro využívání rekreačních oblastí, dále řeší příznivé uspořádání krajiny, ochranu krajinných hodnot a udržení zdravého životního prostředí. Cílem návrhu je pozvolný a kontinuální rozvoj území tak, aby nedošlo k jeho přetěžování a byla zároveň zajištěna dostatečná občanská vybavenost i technické zázemí pro obyvatele.

Urbanistická koncepce je shrnuta do následujících principů.

- **koncepce rozvoje**
  - viz předchozí kapitola A.2.1,
- **koncepce uspořádání krajiny**
  - viz kapitola A.5,
- **koncepce veřejné infrastruktury**
  - občanská vybavenost, rekreace, veřejný prostor
    - jsou doplněny plochy pro nekomerční občanskou vybavenost, určené zejména pro základní školu, hřbitov, kulturní/společenský prostor, ordinace lékařů, klubovnu pro kroužky, případně domov pro seniory,
    - plochy jsou vymezeny rovnoměrně v celém sídle i nových rozvojových plochách,
    - je navrženo i několik ploch pro sport, ať už krytých sportovišť nebo venkovních hřišť,
    - jsou stanovena významná veřejná prostranství, a to překryvnou vrstvou s nadřazenými regulativy; významná veřejná prostranství jsou stanovena ve stávající i nově navržené zástavbě,
  - dopravní infrastruktura
    - vyhovující koncepce dopravy není zásadně měněna,
  - technická infrastruktura
    - dlouhodobě připravovaný záměr na nový vodovod zajistí odpovídající zásobování pitnou vodou,
    - odpovídající kapacita ČOV je podmínkou rozvoje, je vymezena plocha pro případné rozšíření ČOV,

- **rekreace**
  - nejsou navrženy žádné plochy hromadné ani individuální rekreace, stávající plochy rekreace jsou ponechány,
  - pro každodenní rekreaci jsou doplněny plochy pro sportoviště (OS, OS1),
  - je zachována a doplněna cestní síť, je navržena obnova historických cest a souvisejících krajinných opatření (doprovodná zeleň),
  - jsou zachovány a doplněny plochy veřejné zeleně, je zajištěna lepší prostupnost sídla a posílena vazba na přírodní prvky v zázemí obce,
  - je navržena ochrana znaků krajinného rázu a harmonického měřítka krajiny,
- **řešení závd a potenciálních střetů v území**
  - míra rozvoje je korigována zejména prostorovou regulací, protože plošně není možné rozvojové plochy z předchozí ÚPD zmenšit; je navržena rozvolněnější zástavba s vyšší kvalitou obytného prostředí,
  - v ploše Z05 je střet mezi již povolenou zástavbou a údolní nivou řešen částečným vymezením zahrad tak, aby v nejvíce podmáčených místech nemohly být umístěny stavby; lokální biokoridor a vodní tok jsou vymezeny jako veřejná zeleň,
  - ostatní údolní nivy procházející zastavěným územím jsou vymezené jako plochy zeleně nebo plochy přírodní, vždy bez možnosti zastavování nebo zpevňování ploch,
  - rozsáhlé zastavitelné plochy Z10 a Z12 jsou uspořádány dle přirozených potřeb území, zejména nároků na vsak a odtok srážek (zelené pásy orientované po svazích),
  - nedostatky v zásobování pitnou vodou a likvidaci odpadních vod jsou řešeny podmínkami pro novou zástavbu,
  - na některých místech nevhodný přechod sídla do krajiny je řešen navržením sídelní nebo krajinné zeleně,
  - jsou navrženy plochy ochranné zeleně a zachovány jiné plochy sídelní i krajinné zeleně v blízkosti zemědělské výroby nebo zvýšené koncentrace dopravy.

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

#### Zastavitelné plochy

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

| Číslo plochy | Využití                    | Popis  | Rozloha (ha) |
|--------------|----------------------------|--|--------------|
| Z01          | BI, ZV, DS                 | bydlení, pokračování komunikace a veř. zeleně  | 0,57         |
| Z02          | BI                         | bydlení  | 1,34         |
| Z03          | OV, ZV, DS                 | plocha pro obč. vybavenost, veř. zeleň, komunikace   | 2,19         |
| Z04          | BI, OV, ZV, ZO             | bydlení, veř. zeleň, protihlukový val  | 2,52         |
| Z05          | BI, ZS, ZV, DS             | bydlení, veř. zeleň  | 4,47         |
| Z06          | OV, OS, NS, ZS             | obč. vybavenost, sport, soukromá a krajinná zeleň  | 4,91         |
| Z07          | OH, ZV                     | hřbitov, parkování, veřejná zeleň  | 1,95         |
| Z08          | BI, DS                     | bydlení, komunikace  | 1,66         |
| Z09          | BI, DS                     | bydlení  | 1,14         |
| Z10          | BI, ZV, OV, OM, PV, DS, OS | větší plocha zahrnující bydlení, obč. vybavenost, komerci, veřejný prostor, veř. zeleň, sport a komunikace | 18,13        |
| Z11          | BI, OM, DS                 | bydlení, komunikace, komerce a podnikání   | 1,60         |

|     |  |  |       |
|-----|--|--|-------|
| Z12 | BI, OV, OS, DS, ZV, OM, RN, NL, ZO, ZS | větší plocha zahrnující bydlení, obč. vybavenost, komerci, veřejný prostor, veř. zeleň, sport a komunikace | 34,26 |
| Z13 | OS                                     | menší hřiště   | 0,15  |
| Z14 | TI                                     | rozšíření ČOV  | 0,06  |

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

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

### Proluky

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

| Číslo plochy | Využití | Popis   | Rozloha (ha) |
|--------------|---------|---|--------------|
| P01          | BI      | bydlení   | 0,59         |
| P02          | BI      | bydlení   | 1,05         |
| P03          | BI      | bydlení   | 0,45         |
| P04          | OV      | občanská vybavenost - rozšíření stávající budovy OÚ | 0,07         |
| P05          | BI      | bydlení   | 0,30         |
| P06          | BI      | bydlení   | 0,30         |
| P07          | BI      | bydlení   | 0,64         |
| P08          | BI      | bydlení   | 0,47         |
| P09          | BI      | bydlení   | 0,82         |
| P10          | BI      | bydlení   | 0,41         |

TABULKA 2 NAVRŽENÉ PROLUKY

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

### Plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině.

| Číslo plochy | Využití | Popis                                    | Rozloha (ha) |
|--------------|---------|--|--------------|
| K01          | NS1     | plocha pro vsak a odtok vody             | 0,11         |
| K02          | NP      | plocha pro rozšíření LBK, oddělení sídel | 0,94         |

TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

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

## A.3.3 Systém sídelní zeleně

Cílem vymezení systému zeleně Řitky je určení a ochrana pozemků nezbytných pro vytvoření víceméně souvislých linií veřejně přístupné zeleně, dostupných z každé části sídla, vhodných pro různé formy krátkodobé rekreace a zároveň zachovávajících prostupnost krajiny. Přednostně na těchto liniích je plánován také rozvoj ploch zeleně.



Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty (viz schéma odůvodnění): zeleň přírodní (NP) a plochy vodní (W), jakožto kostra systému zeleně v nivách vodních toků, zeleň veřejná (ZV a ZV1), plochy zeleně na veřejných prostranstvích (PV), plochy lesní v kontaktu se sídlem (např. svahy údolí Všenorského potoka) a doprovodná zeleň podél komunikací (v plochách DS, případně NS). Systémový význam mají částečně také plochy zeleně ochranné (ZO), zeleně vyhrazené (součástí ploch obytných souborů, školních zařízení, hřbitovů - BH, OV, OH aj.), a částečně plochy sportu (OS, OS1).

Systém sídelní zeleně je tvořený osami různé úrovně:

- osa I. řádu; Všenorský potok;
- osy II. řádu; 3 linie odtoku ze svahů Jižních strání; historické jádro – náves a plocha zeleně pod vodojemem; rozvojová plocha parku a hřbitova a linie odtoku v zastavitelné ploše Z10 (viz schéma níže);
- osy III. řádu, 3 linie (viz schéma níže).



OBRÁZEK 1 SCHÉMA SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Nové plochy sídelní zeleně jsou navrhovány v zastavitelných plochách Z01, Z03, Z05, Z06, Z07 (ZV a OH), Z10 a Z12. Plochy veřejné zeleně jsou navrženy spojitě, s návazností na stávající plochy zeleně a prostupnost sídlem stávající i navrhovanou (nová pěší propojení, viz kapitola A.5.4). Pro veřejnou zeleň byly vymezeny nevyužívané plochy uvnitř sídla, ve středu sídla vedle vodojemu (Z03), u bytových domů (ZV, stav), kolem rybníka u zámku (ZV1, stav) a u zahrádkové osady Ve Stružkách (Z07).

Nová veřejná prostranství jsou navrhována v zastavitelných plochách Z10 a Z12. Jsou navrženy nezastavitelné přechodové pásy zeleně tak, aby nedošlo ke srůstání sídel, vůči Černolicím v plochách ZS a NP v plochách Z06 a K02, dále vůči Líšnici v ploše ZV v zastavitelné ploše Z10.

## A.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

### A.4.1 Technická infrastruktura – energetika

#### Elektrická energie

Řešeným územím okrajově prochází nadzemní el. vedení 110 kV, územním plánem není nijak dotčeno.

Páteřní trasy nadzemního el. vedení 22 kV se nachází jižně od řešeného území a z tohoto vedení do řešeného území zasahuje několik větví. Do zástavby však zasahují minimálně. V rozvojových plochách pod tímto vedením bude přednostně respektována stávající trasa. Jedná se o plochy Z04 a Z10.

Většina el. vedení v obci je nicméně řešena jako podzemní. Tato koncepce bude nadále držena, v rozvojových plochách bude el. vedení také podzemní.

V plochách Z10 a Z12 bude následně prověřeno umístění nových trafostanic pro zásobování těchto ploch elektrickou energií. ÚP nevymezuje konkrétní umístění trafostanic, jejich umístění je **s výjimkou ploch přírodních** možné v ostatních plochách dle potřeb lokalit. Dále je převzat návrh nové trafostanice jako záměr od správce sítě. Trafostanice posílí stávající síť a novou zastavitelnou plochu Z04.

#### Sdělovací zařízení

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající sdělovací rozvody.

#### Plyn

V řešeném území budou plynofikovány rozvojové plochy, které jsou v dosahu stávajících rozvodů plynu (předpokládá se u všech rozvojových ploch). Přesné trasy nejsou zakresleny, budou navrženy dle potřeby zejména ve veřejných prostranstvích.

### A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství

#### Zásobování pitnou vodou

Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Stávající vodovodní rozvody jsou většinou vyhovující. Vzhledem k nedávné dostavbě skupinového vodovodu Baně II – Mníšek pod Brdy lze do budoucna uvažovat s připojením nových rozvojových ploch v sídle. V rámci projektové dokumentace řešící připojení nových rozvojových ploch na vodovod pro veřejnou potřebu bude provedeno prověření dostatečné kapacity stávajících vodovodních rozvodů a zdrojů pitné vody.

Nové vodovodní rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové rozvojové plochy řešeno PBR v rámci jiných zdrojů požární vody (vodní plochy, požární nádrže, vodoteče, apod.).

#### Návrhy na opatření

- Podle rozvoje obce bude provedena potřebná dostavba vodovodu do nové zástavby dle ÚPD.
- Nové rozvojové plochy v Řitce budou připojeny na stávající vodovodní soustavu, která byla v nedávné době napojena na skupinový vodovod Baně II – Mníšek pod Brdy.
- Postupná obnova nevyhovujících vodovodních řadů a doplnění chybějících úseků ve stávajícím vedení.

## Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec Řitka má postupně budovanou veřejnou kanalizační síť, která se skládá z gravitační oddílné kanalizace a kanalizace tlakové. Na gravitační část jsou producenti odpadních vod připojeni gravitačními přípojkami, na tlakovou kanalizaci pak automatickým čerpáním produkované odpadní vody z čerpacích akumulčních jímek. Touto kanalizační sítí jsou přiváděny odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod Řitka pro 950 EO.

Systém odkanalizování obce Řitka zůstane zachován i do budoucna. Na nově vybudovanou kanalizační síť budou za předpokladu navýšení kapacity ČOV napojena všechna obytná zástavba. Kanalizační síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Aktuální projektovaná kapacita ČOV je uvedena v následující tabulce:

| Parametr             | Stav                    |
|----------------------|-------------------------|
| Počet EO             | 950 EO                  |
| Q <sub>24 prům</sub> | 162 m <sup>3</sup> /den |
| Q <sub>24 max</sub>  | 243 m <sup>3</sup> /den |

TABULKA 4 PROJEKTOVANÁ KAPACITA ČOV

Odhadované množství odpadních vod při realizaci navrhovaného rozvoje:

| Parametr             | Výhled                  |
|----------------------|-------------------------|
| Počet EO             | 1800 EO                 |
| BSK <sub>5</sub>     | 110 kg/den              |
| Q <sub>24 prům</sub> | 266 m <sup>3</sup> /den |

TABULKA 5 ODHADOVANÉ MNOŽSTVÍ ODPADNÍCH VOD

**Současná kapacita ČOV je naplněna. Pro napojení proluk a menších zastavitelných ploch, tedy ploch P01-P10, Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z08, Z09, Z10, Z11 a Z12, je nutné současnou ČOV zintenzifikovat nebo zajistit jinou účinnou likvidaci odpadních vod (např. vybudováním druhé ČOV či odvážením na jinou ČOV).**

### Návrhy na opatření

- Intenzifikace a zkapacitnění ČOV či nalezení jiného účinného řešení likvidace odpadních vod.
- V nepříznivých konfiguracích terénu využít tlakové systémy kanalizace pro napojení na již vybudovanou infrastrukturu.
- Odkanalizování stávajících ploch určených k rekreaci mimo dosah navrhované kanalizace řešit individuálně (nepropustné jímky, domovní ČOV, apod.).
- Kanalizační stoky budou vždy budovány jako oddílné.

### Dešťové vody

Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče nebo zasakovány do terénu.

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravněvací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy pro retardaci přirozeného odtoku, retenční objekty pro následný regulovaný odtok apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu (§ 20 odst. 5 písmeno c vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

V zastavitelných plochách a prolukách budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny možností zasakováním. Možnost zásaku je podmíněna příznivým hydrogeologickým posudkem.

## A.4.3 Dopravní infrastruktura

### Dálnice a silnice

Vedení silnice III. třídy (III/11510) je zachováno ve stávající trase, nejsou navrženy žádné změny. Dálnice R4 a silnice III. třídy č. 0042 do řešeného území zasahují jen okrajově.

### Místní a účelové komunikace

Existující místní a účelové komunikace budou zachovány ve stávajících trasách. Jsou navrženy následující nové místní či účelové komunikace:

- komunikace v zastavitelné ploše Z01 – propojení stávajících místních komunikací,
- plocha Z02 – pěší komunikace pro lepší prostupnost zastavěným územím,
- komunikace v zastavitelné ploše Z03 – lepší obsluhu a prostupnost plochy,
- komunikace v zastavitelné ploše Z05 – dle realizované parcelace pro přístupy k RD,
- komunikace v zastavitelné ploše Z08 – dle realizované parcelace pro přístupy k RD,
- rozšíření komunikace v zastavitelné ploše Z09 na normové parametry,
- komunikace v zastavitelné ploše Z10 – trasování komunikací uvnitř této rozsáhlé zastavitelné plochy, rozšíření stávající komunikace po severním okraji plochy,
- komunikace v zastavitelné ploše Z11 – pro obsluhu ploch uvnitř lokality, propojení se sousední obcí Líšnice,
- komunikace v zastavitelné ploše Z12 – trasování komunikací uvnitř této rozsáhlé zastavitelné plochy.

Ostatní rozvojové plochy jsou napojeny ze stávajících komunikací.

Ve větších rozvojových plochách (zejm. Z06, Z10, Z12) budou trasovány i podrobnější komunikace, které s ohledem na podrobnost územního plánu není teď možné předvídat. Přesnější polohu komunikací stanoví územní studie, které jsou pro plochy Z10 a Z12 podmínkou.

Dále jsou definovány komunikace plovoucí značkou, a to na dvou úrovních:

- místní či účelové komunikace v rozvojových plochách,
- pěší propojení.

Podmínky k těmto plovoucím značkám jsou uvedeny v kapitole A.6.

Cestní síť v krajině je řešena v kapitole A.5.7 Rekreace.

### Zastávky autobusové dopravy

Rozmístění stávajících autobusových zastávek na území obce zůstane zachováno.

### Parkování

Budou zachována stávající veřejně přístupná parkoviště v zastavěných částech obce (u obecního úřadu, u sokolovny, u vjezdu do obce od R4). Nově je navrženo parkoviště u nového hřbitova v ploše Z07. Parkovací a odstavná stání v rozvojových plochách bude řešeno na pozemcích příslušejících jednotlivým záměrům.

### Železniční doprava

V řešeném území se nenachází železniční trať.

## 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 nekomerčního občanského vybavení, což jsou obecní úřad s knihovnou, poštou a hasičskou zbrojnicí, mateřská škola a sokolovna. Obecní úřad a sokolovna se nachází na významných veřejných prostranstvích a tvoří přirozené těžiště dané části sídla. Nově je navrženo celkem 6 nových ploch pro občanskou vybavenost, a to v dalších částech stávající či nově navržené zástavby. Jsou vymezeny zejména plochami s rozdílným způsobem využití "OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura" (doporučuje se využití zejména pro kulturní prostor, společenský sál, ordinace lékařů ev. posílení školského systému – ZŠ či ZUŠ). Dále jsou plochy pro občanskou vybavenost sportovní vymezeny jako "OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení". Jedná se o jednu stávající plochu (dětské hřiště a přilehlý park) a celkem 6 nových ploch, z toho 4 pro hřiště a 2 s možností nadzemních staveb. Navržena je dále plocha pro nový hřbitov jako plocha "OH - občanské vybavení - hřbitovy". Občanskou vybavenost je dále možné realizovat i v některých dalších plochách s rozdílným způsobem využití v rámci regulativů.

## Komerční plochy

Jsou vymezeny stávající plochy drobné komerce (restaurace, prodejny, provozovny apod.) v plochách "OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední". Dále jsou navrženy nové plochy pro komerční občanskou vybavenost (celkem 3).

## Veřejný prostor

Významná veřejná prostranství jsou definována překryvnou vrstvou, ke které jsou vztažené samostatné regulativy, uvedené v kapitole A.6. V některých rozvojových plochách je nové veřejné prostranství definováno samostatnými plochami "PV - veřejná prostranství".

Některá veřejná prostranství mají sice zajištěno odpovídající plošné vymezení, jejich reálný stav je ale neuspokojivý (např. plocha u rybníku pod zámekem, plocha u bytových domů). Tato veřejná prostranství je vhodné revitalizovat.

## A.4.5 Odpadové hospodářství

Nejsou navrženy žádné změny v odpadovém hospodářství obce.

## A.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

### A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik je podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje, upřednostňuje posílení polyfunkčního charakteru území a vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu, vyjadřuje ji územní plán:

#### A základním členěním území

- dle způsobu využití na část zastavěnou zastavitelnou a část volné krajiny, přírodní, produkční a obytnou;

#### B rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)

- při uspořádání ploch mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou uplatněny zejména:
  1. plochy lesní (NL); plochy zemědělské (NZ), plochy přírodní (NP), plochy smíšené nezastavěného území (NS), plochy vodohospodářské (W);
  2. plochy dopravní infrastruktury DS a DS1;
  3. na přechodu sídla a volné krajiny pak plochy sídelní zeleně soukromé (ZS), veřejné (ZV, ZV1), ochranné (ZO), v menší míře plochy sportu (OS a OS1).

Pomocí těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou realizována opatření (mnohá se svou působností prolínají - snaha o sloučení funkcí):

- důraz na ochranu a rozvoj údolních niv, posílení jejich ekologicko-stabilizační funkce;
- opatření pro podporu retence a optimalizaci vodního režimu krajiny vymezením a návrhem ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků, a podporou dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch lesních (NL), smíšených nezastavěného území (NS, NS1); umožněním obnovy a budování drobných vodních ploch přírodního charakteru v plochách přírodních, lesních a smíšených nezastavěných (NP, NL, NS1);
- zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, mj. vymezením ÚSES, respektováním významných krajinných prvků a přírodního parku;
- zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.) při respektování požadavků současného hospodářského využití území, provozních vztahů a prostorotvorných vazeb;
- zachování základu cestní sítě v krajině, respektování rekreačních vazeb a návrh rozvoje cest pro bezmotorovou dopravu v liniích (pěší propojení), zachování doprovodné liniové zeleně (NS, NS1);
- zachování a návrh ploch sídelní zeleně na osách systému zeleně sídla a jejich napojení do krajiny mimo intravilán;
- vhodný přechod sídla do krajiny, případně odclonění stávajících ploch s negativním vlivem.

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

## A.5.2 Ochrana přírody a krajiny

Ochranu a rozvoj krajinných hodnot zajišťuje územní plán především v případě:

- plochami NL, NP a NS (v případě významných krajinných prvků ze zákona
- plochami NP a NL, NS, W a okrajově dalšími v případě hodnotnějších ploch, které tvoří ÚSES a drobných krajinných prvků - NS a NS1 v případě dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny,
- ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu – lesů, niv, rozmístění a způsob využití ploch drobné krajinné zeleně, charakteru přechodu sídla a krajiny aj.), zvláště v rámci Přírodního parku Hřebenů.

Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na ochranu ploch údolních niv a linií soustředěného odtoku ze svahů Hřebenů:

- na maximální zachování přirozených ploch niv, zejména v plochách NP;
- na zachování a návrhu ploch sídelní zeleně (ZV, ZS, příp. ZO) v plochách údolních niv v intravilánu, např. v rámci zastavitelné plochy Z05;
- na obnovu nivy drobného, periodického vodního toku, vymezením plochy NS1 pro vsak a odtok vody v ploše K01;
- na návrh ploch sídelní zeleně (ZV1) v plochách linií soustředěného odtoku z Hřebenů v zastavitelné ploše Z12.

V plochách krajinných NP je možné budovat nové vodní plochy přírodního charakteru, v plochách NL pak drobné vodní plochy přírodního charakteru (viz kapitola A.6).

V součinnosti s protierozními opatřeními (viz kapitola A.5.5) jsou zachovány vegetační prvky volné krajiny, jako znaky krajinného rázu (meze aj.), vymezené jsou zejména v plochách NS a NS1.

ÚP řeší plynulý přechod sídla a krajiny např. v plochách ZS a NP v plochách Z06 a K02, dále v ploše ZV a OS1 v zastavitelné ploše Z10.

ÚP navrhuje nezastavitelné přechodové pásy zeleně tak, aby nedošlo ke srůstání sídel, vůči Černolicím v plochách ZS a NP v plochách Z06 a K02.

### A.5.3 Územní systém ekologické stability

V řešeném území se vyskytují následující prvky ÚSES:

- LBC U staré školky,
- LBC Všenorský potok,
- LBK U staré školky - Všenorský potok,
- LBK 11-I Ve Štítku - U staré školky,
- LBK 104 U studánky - U staré školky,
- LBK 103a Ve Slatinách - Všenorský potok,
- LBK 100a Všenorský potok – Potoky.

### A.5.4 Prostupnost krajiny

Koncepce prostupnosti krajiny zachovává stávající cestní síť (respektování historických cest, viz schéma níže) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS a DS1) a v liniích cestní sítě (např. v lese). Dále navrhuje nové plochy dopravní infrastruktury (DS v rozvojových plochách sídelních) a navrhuje nová pěší propojení v místech, kde chybí (viz schéma pěších propojení níže).

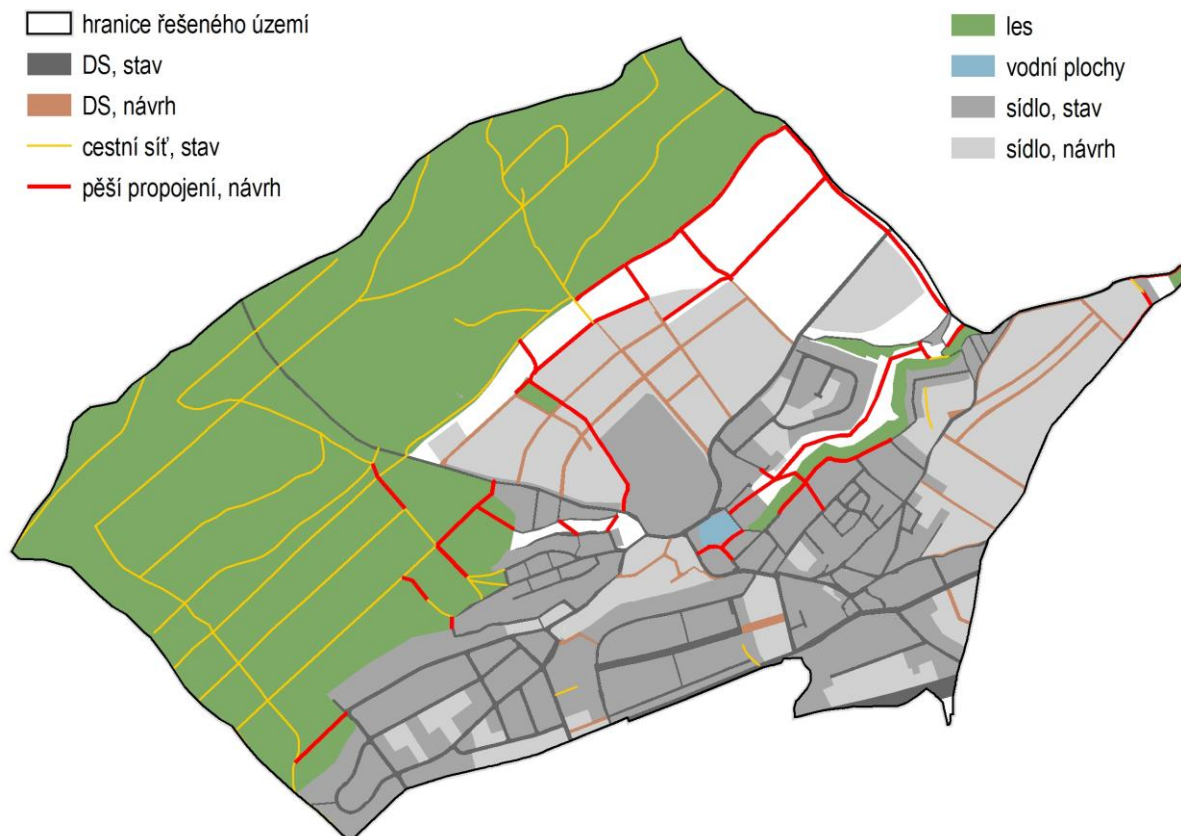


OBRÁZEK 2 SCHÉMA KONCEPCE PROSTUPNOSTI KRAJINY

Pěší propojení jsou součástí koncepce prostupnosti krajiny; jsou navržena v liniích potřebných propojení pro bezmotorovou dopravu tam, kde není nutné nebo vhodné plošné vymezení (DS, DS1) a přesné trasování, ale směr propojení (viz obecné regulativy v kap. A.6.3).

Linie pěších propojení jsou v sídle i ve volné krajině ve všech případech návrhem a jsou vymezeny plovoucí značkou.

Pěší propojení jsou navrhována pro posílení vazby na přírodní zázemí sídla a jeho lepší dostupnost v souvislosti s každodenní rekreací (lesní porosty Hřebenů a niva Všenorského potoka). Prostupnost je posílena zejména přímo nivou Všenorského potoka, podél nebo skrz ni, dále pak na zemědělských pozemcích nad zastavitelnými plochami Z12 a Z06. Pěší propojení navazují na stávající i navrhované plochy dopravní infrastruktury v sídle a doplňují síť cest a komunikací v neprostupných v místech (např. návaznost navržených ploch DS v ploše Z12 do krajiny mimo intravilán a do lesa; doplnění prostupnosti na pravobřežních svazích Všenorského potoka aj.).



OBRÁZEK 3 SCHÉMA PĚŠÍCH PROPOJENÍ

### A.5.5 Protierozní opatření

Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Ochrana vůči nepříznivým účinkům zejména vodní eroze spočívá v:

- vymezení a návrhu ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků, tedy podpora retence a ekologické stability krajiny;
- vymezení a návrhu ploch veřejné zeleně (ZV1) podél linií odtoku z jihovýchodních svahů Hřebenů (zasakovací pásy v plochách Z12, K01 a částečně Z06);
- vymezení stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, liniová vegetace cest aj.);
- respektování vymezených krajinných prvků ve veřejném registru půdy (LPIS), zejména v plochách smíšených nezastavěného území s funkcí zemědělskou (NS), s výjimkou registrovaných skupin dřevin v zastavitelných plochách Z04 a Z11 (přebírány z předchozí ÚPD);
- zachování ploch lesních (NL) na svazích, ve vrcholových partiích kopců a v místech výchozů hornin, v menší míře také návrhu ploch lesních (v rámci plochy Z12).

### A.5.6 Ochrana před povodněmi

Ochranu před povodněmi v území zajišťují:



- funkční nivy vodních toků spolu s přirozenými vodními toky a plochami, kde je umožněn přirozený vývoj, které jsou v územním plánu upevněny nebo navrženy zejména jako plochy přírodní (NP; např. vymezení Mlýneckého rybníka), vodní (W), příp. smíšené nezastavěné (NS1));
- možnosti přípustného využití (viz kapitola A.6), jako je obnova a zakládání drobných vodních ploch přírodního charakteru, vodních toků a související charakteristické vegetace, zejména na plochách NP, NL a NS1;
- vytvořené podmínky pro zvýšení přirozené retence vod jako alternativy k umělé akumulaci vod vymezením zelených zasakovacích pásů v plochách s rozdílným způsobem využití:
  - ZV1 v rámci ploch Z12 a Z10;
  - NS1 v ploše K01 a NP v ploše K02;
- dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření (viz kapitola výše).

Ve všech plochách údolních niv v řešeném území (na vodních tocích není vymezeno záplavové území) jsou vymezovány zastavitelné plochy a umisťována do nich veřejná infrastruktura jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech (např. zastavitelné plochy Z05 a Z14).

Územní plán zajišťuje územní ochranu ploch potřebných k umisťování opatření na ochranu před povodněmi a vymezuje území určená k rozlivům povodní, zejména se jedná o plochy NP a W obecně, ale umisťování protipovodňových opatření je také možné v plochách NZ a NL (viz kapitola A.6).

S ohledem na velmi nízkou průměrnou potenciální retenci půd na svazích Hřebenů je třeba v zastavitelné ploše Z12 důsledně dbát na zasakování povrchové vody na pozemcích zahrad rodinných domů.

## A.5.7 Rekreace

Stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou ponechány pro rekreační využití (jedná se o dvě větší lokality a dvě stavby v lese). Jsou vymezeny jako plochy "RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci". Nejsou navrženy žádné nové plochy pro individuální rekreaci.

Nejsou vymezeny žádné stávající ani nové plochy pro hromadnou rekreaci.

K určité formě rekreace dále slouží plochy sportu, viz kapitola A.4.4. Pro koupání může sloužit stávající vodní plocha.

Pro zlepšení příležitostí pro každodenní rekreaci jsou vymezeny linie nových pěších propojení (viz kapitola A.5.4 Prostupnost krajiny).

Podmínky pro rekreaci v rámci sídla zajišťují vymezené stávající i navrhované plochy veřejné zeleně (ZV, ZV1) a plochy sportu (OS, OS1), viz kapitola A.3.3.

Podmínky pro rekreaci v krajinném zázemí jsou zajištěny ochranou a rozvíjením estetických kvalit, znaků krajiny a jejich dostupnosti. Toto je realizováno v rámci všech opatření koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky a drobnou krajinnou zeleň).

## A.5.8 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenachází žádná ložiska nerostných surovin, dobývací prostory ani chráněná ložisková území.

V řešeném území se nenachází žádná sesuvná ani poddolovaná území.

## A.5.9 Staré ekologické zátěže

V řešeném území se nenachází žádná kontaminovaná místa.

V rámci odclonění negativních vlivů z dálnice R4 byla vymezena návrhová plocha ochranné zeleně (ZO) v zastavitelné ploše Z04.

## A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou vymezeny v hlavním 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 a návrh** (viz grafická část územního plánu)

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. do těchto funkčních typů a podtypů:

plochy bydlení

- BH – bydlení – v bytových domech
- BV – bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské
- BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské

plochy rekreace

- RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

plochy občanského vybavení

- OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OH – občanské vybavení – hřbitovy
- OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- OS1 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – bez staveb
- OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- OM1 – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední - rozšířené

plochy veřejného prostranství

- PV – veřejná prostranství

plochy dopravní infrastruktury

- DS – dopravní infrastruktura – silniční
- DS1 – dopravní infrastruktura – silniční – nezpevněné komunikace

plochy technické infrastruktury

- TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě

plochy výroby a skladování

- VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
- VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba

plochy zemědělské

- NZ – plochy zemědělské

plochy smíšené nezastavěného území

- NS – plochy smíšené nezastavěného území
- NS1 – plochy smíšené nezastavěného území - retence

plochy lesní

- NL – plochy lesní

plochy přírodní

- NP – plochy přírodní

plochy vodní a vodohospodářské

- W – plochy vodní a vodohospodářské

V souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je využita možnost podrobněji členit plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o plochy zeleně, které nejsou výše zmíněnou vyhláškou samostatně specifikovány.

- ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň
- ZV1 – veřejná prostranství – veřejná zeleň - retence
- ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň – ochranná a izolační

Pro některé plochy (s označením kódu plochy a pořadovým číslem, např. ZV1) jsou stanoveny doplňující regulativy. Znamená to, že pro tyto plochy platí regulativy dané plochy a navíc tyto doplňující regulativy (pokud není uvedeno jinak).

## A.6.1. Použité pojmy

Pro potřeby tohoto územního plánu se nově definují následující pojmy.

*Doprovodnou zelení* se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajínotvornou, případně protierozní funkci.

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

*Drobná krajinná architektura* zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), apod. Nejsou myšleny zemědělské stavby.

*Ekostabilizační funkce, ekologická stabilita* je schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce; ekostabilizační funkci plní např. krajinná zeleň, přirozené nivy vodních toků, lesy s přírodě bližším druhovým složením.

*Intenzivní formy hospodaření* jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

*Koeficient zpevněných ploch* vyjádřeným v procentech se rozumí maximální podíl plochy, kterou je možné zpevnit jiným způsobem než realizací staveb, ku ploše pozemku. Např. se může jednat o zpevněné chodníky, parkovací stání, terasy apod.

*Koeficientem zastavění* vyjádřeným v procentech se rozumí maximální podíl zastavěné plochy pozemku ku ploše stavebního pozemku. Nezahrnuje zpevněné plochy.

Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně by měly být splněny pro rozvojové plochy v rámci každého stavebního pozemku. Při přístavbách, nástavbách apod. v zastavěném území lze na stavebním pozemku snížit stávající koeficient zeleně jen v případě, že má vyšší hodnotu, než jaká je uvedena pro obdobné funkční využití pozemku na zastavitelných plochách.

*Koeficient zeleně* je podíl nezastavěné a nezpevněné části pozemku ku ploše stavebního pozemku.

*Krajinné prvky a rozptýlená zeleň* jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, travnaté údolnice, skupiny dřevin, stromořadí a solitérní dřeviny), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámec, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem

společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů zemědělského a lesního hospodaření.

*Krajinný ráz* je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti; každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně); je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen.

*Maximální výška zástavby* je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou hřebene objektu a je měřena od nejvyššího bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

*Mimoprodukční funkce hospodaření v krajině* (krajinné prvky) jsou funkce protierozní, retence vody (zadržení, vsak, ochrana vody), protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinytvorná (znaky krajinného rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

*Minimálním podílem zeleně* (koeficientem zeleně) vyjádřeným v procentech se rozumí minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu, ku ploše pozemku.

*Negativními vlivy* 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.

*Plochy s přirozeným vývojem* jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud, je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty).

*Protierozní funkce*; eroze je přirozený proces rozrušování a transportu objektů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka, což následně může vést k poškozením a ztrátám funkčnosti (půdy, vodního koryta aj.); vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.; protierozní funkci mají např. krajinné prvky nebo další protierozní opatření (viz níže).

*Protierozní opatření* jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření **organizační** (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vínice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), **agrotechnická** (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a **technická** (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.).

*Regulativy* se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

*Retence vody* je schopnost krajiny zadržet vodu (zasakování, podpovrchový odtok); snižuje se napřimováním vodních toků, odvodňováním zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajinné zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch.

*Revitalizace vodních ploch a toků* je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočisticí schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílů extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulační schopnost nivy se dá podpořit

např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodě blízkých paralelních koryt, budováním tůní v nivě toku a výsadbou stanovištně vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

*Rozvojovými plochami* se rozumí: zastavitelné plochy a proluky.

*Trvale udržitelný rozvoj* (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

*Vodní plocha přírodního charakteru* slouží k přirozenému zadržování vody (retence, eroze), podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vyspádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů, v plochách NP bez omezení velikosti.

*Volná krajina* je obvykle myšlena krajina mimo intravilán, případně také mimo souvislé lesní porosty (pak je vždy zmíněno).

*Zahradní chatou* se rozumí jednoduchá jednopodlažní případně podsklepená stavba o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup> sloužící k zahrádkářské činnosti.

*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. Podrobnější podmínky k některým rozvojovým plochám

**Pro všechny plochy s navrženou obytnou výstavbou platí, že nejprve bude realizováno veřejné prostranství s příjezdovou komunikací šířky 8 m, poté je možné začít realizovat obytnou výstavbu.**

U zastavitelných ploch **Z01, Z02, Z04 a Z11**, nacházejících se v OP dálnice R4, jsou stavby, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, zařazeny do podmínečně přípustného využití s podmínkou, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Pokud nebudou hlukové limity splněny, nelze v těchto plochách uvedenou výstavbu realizovat.

V ploše **Z04** je nutné nejprve vybudovat protihlukové opatření (protihluková stěna nebo val), poté je možné započít s výstavbou.

Plocha **Z05** se nachází v údolní nivě, na podmáčených půdách, prochází jí vodní tok a v části leží mokřad. Její vymezení k zástavbě je proto nevhodné a je vymezena pouze z důvodu nutnosti jejího převzetí z předchozí územně plánovací dokumentace.

V ploše **Z07** je nejdříve nutné zpracovat hydrogeologický průzkum, který prověří možnosti pohřbívání do země. Pokud tato možnost bude průzkumem vyhodnocena jako nevhodná, využití je možné pouze jako kolumbárium či rozptylová louka.

Pro plochu **Z09** platí, že podmínka využití plochy je rozšíření příjezdové silnice na 8 m.

Pro plochy **Z10 a Z12** platí, že podmínkou pro jejich využití je navýšení kapacity ČOV tak, aby byla ČOV pro tyto plochy dostatečná.

### A.6.3. Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se v nezastavěném území výslovně vylučuje umístění staveb:

- **pro lesnictví** jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa; podmínka se netýká oplocení;
- **pro zemědělství**, a to stavby podsklepené, stavby vyšší než 5 m, stavby se zastavěnou plochou větší než 50 m<sup>2</sup> a stavby s pobytovými nebo obytnými místnostmi; podmínka se netýká oplocení; vylučuje se umístování staveb pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
- **pro rekreaci** typu ekologická a informační centra jinde než v plochách OV.

**Mobiliář** pro cyklo- a pěší turistiku a jiné formy rekreace (prvky k sezení, odpadkové koše, orientační prvky - informační tabule, ukazatele, informační značky, stojany na kola, houpačky apod.) a **drobná krajinná architektura** (sochy, drobné sakrální objekty aj.) nejsou omezeny.

Pro **oplocení staveb, zařízení a jiných opatření** uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona 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; dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.);
- plochy „ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň“ a plochy „DS – dopravní infrastruktura – silniční“ nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich bezmotorovou prostupnost.

Pro plochy vymezené překryvnou vrstvou jako "významná veřejná 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.

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

- Platí vždy přísnější regulativ.
- Pro stavby, zařízení a jiná opatření v krajině dle § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) umístované ve veřejném zájmu (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, že jsou přednostně umístované mimo plochy ÚSES; pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury).
- Lze provádět terénní úpravy a zpevnění ploch za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení biokoridoru).
- Lze umístit oplocení v souladu s charakterem plochy (přednostně pouze dočasné) za podmínky, že nebudou oploceny celé úseky koridorů nebo větší části biocenter a nebude omezena prostupnost krajiny (zejm. historická cestní síť). Dočasně lze oplotit celé plochy nově založených prvků ÚSES.
- Lze umístit cestu pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví), za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj.).

Dále se definují *plovoucí značkou komunikace a pěší propojení* (viz hlavní výkres a schéma v kapitole Prostupnost krajiny). Značky naznačují směr propojení a je možné se od nich vzdálit do určité vzdálenosti. Platí pro ně následující:

- musí být prostupné pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika aj.),
- od této značky je možné se odchýlit do vzdálenosti 20 m na každou stranu v případě komunikací,
- od této značky je možné se odchýlit do vzdálenosti 50 m na každou stranu v případě pěších propojení v plochách krajinných (NP, NL, NS, NZ),
- takto definovaná komunikace bude mít standardní šířku dle vyhlášky (min. 8 m), pěší propojení bude mít šířku min. 2 m.

**U všech rozvojových ploch vyžadujících odkanalizování, tedy ploch P01-P10, Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z08, Z09, Z10, Z11 a Z12, je nutné současnou ČOV zintenzifikovat nebo zajistit jinou účinnou likvidaci odpadních vod (např. vybudováním druhé ČOV či odvážením na jinou ČOV). V případě, že nebude zajištěna účinná likvidace odpadních vod, není možné výstavbu realizovat. Kanalizační stoky budou vždy budovány jako oddílné.**

V zastavitelných plochách **Z12 a Z06** budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny zasakováním. Ověření vhodnosti zásaku bude prokázáno hydrogeologickým posudkem.

## **BH – bydlení – v bytových domech**

- a) hlavní využití
    - bydlení ve stávajících bytových domech
  - b) přípustné využití
    - plochy veřejných prostranství, zeleně, parky, dětská hřiště
    - nerušící 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
    - související technická infrastruktura
  - c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské**

- a) hlavní využití
    - bydlení v rodinných domech
  - b) přípustné využití
    - související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, drobné výroby či řemesel)
    - drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez negativních vlivů na okolí
    - hospodářské zázemí (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) v přiměřeném rozsahu, nikoliv velkovýrobního charakteru
    - ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
    - pozemní komunikace, parkovací stání
    - související technická infrastruktura
    - veřejná prostranství
    - veřejná zeleně, dětská hřiště
    - izolační zeleň
  - c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské**

- a) hlavní využití
  - bydlení v rodinných domech
- b) přípustné využití
  - související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, drobné výroby či řemesel)
  - drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez negativních vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)

- 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) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

a) hlavní využití

- plochy staveb pro rodinnou rekreaci

b) přípustné využití

- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahmující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
- pozemní komunikace, parkovací stání
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura**

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)
- zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 200 m<sup>2</sup> podlažní plochy
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **OH – občanské vybavení – hřbitovy**

a) hlavní využití

- hřbitovy, pohřební síně, veřejně přístupná zeleň, rozptylová loučka, kolumbárium

b) přípustné využití

- drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky
- veřejná zeleň
- pěší cesty
- související občanská vybavenost



- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

a) hlavní využití

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

b) přípustné využití

- stavby doplňkové (šatny, tribuny apod.)
- koupaliště a vodní plochy
- tábořiště, kynologická cvičiště
- služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování) do velikosti 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy související s hlavním využitím (např. půjčovny a prodej sportovních potřeb, restaurace, občerstvení)
- administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
- veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství, dětská hřiště
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **OS1 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – bez staveb**

a) hlavní využití

- hřiště

b) přípustné využití

- koupaliště a vodní plochy
- tábořiště, kynologická cvičiště
- veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství, dětská hřiště
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**

a) hlavní využití

- 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

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- bydlení jako doplňková funkce objektu občanského vybavení
- plochy zeleně, dětská hřiště
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **OM1 – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední – rozšířené**

a) hlavní využití

- 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

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- bydlení jako doplňková funkce objektu občanského vybavení
- plochy malovýroby, drobné zemědělské, řemeslné či přidružené výroby, skladování, výrobní i nevýrobní služby bez negativního vlivu na okolí
- občanské vybavení vzdělávací, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní
- plochy zeleně, dětská hřiště
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **PV – veřejná prostranství**

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
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **DS – dopravní infrastruktura – 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 izolační zeleň
- stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **DS1 – dopravní infrastruktura – silniční – nezpevněné komunikace**

a) hlavní využití

- plochy nezpevněných pozemních komunikací nebo takových komunikací, které jsou propustné pro vodu

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě**

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) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

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

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
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba**

a) hlavní využití

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

b) přípustné využití

- manipulační plochy
- rekreační chov koní a související provozy
- plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
- bydlení v rozsahu 2 bytových jednotek (byt správce), ubytování

- izolační zeleň, zahrady
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň**

a) hlavní využití

- plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň

b) přípustné využití

- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
- komunikace pěší, účelové
- vodní plochy
- nezbytná technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- dětská hřiště a ostatní nezpevněná hřiště za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- oplocení za podmínky, že nezamezuje veřejné přístupnosti ploch

d) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **ZV1 – veřejná prostranství – veřejná zeleň – retence**

a) hlavní využití

- plochy zeleně na veřejných prostranstvích sloužící především pro vsak a odvod vody

b) přípustné využití

- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
- komunikace pěší, účelové, koeficient zpevněných ploch je max. 0,1
- vodní plochy
- nezbytná technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- dětská hřiště a ostatní nezpevněná hřiště za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- oplocení za podmínky, že nezamezuje veřejné přístupnosti ploch

d) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **ZO – zeleň – ochranná a izolační**

a) hlavní využití

- plochy stromů a keřů v sídlech plnící izolační funkci

b) přípustné využití

- technické prvky ochrany před negativními vlivy (např. zemní valy, stěny)

c) podmíněně přípustné využití

- komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití (redukce funkční šířky a kvality zeleně)
- nezbytná technická infrastruktura

d) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **ZS – zeleň soukromá a vyhrazená**

a) hlavní využití

- plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům

b) přípustné využití

- chov drobných domácích zvířat a pěstitelství
- oplocení
- pěší komunikace
- související technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **NL – plochy lesní**

a) hlavní využití

- plochy určené k plnění funkcí lesa

b) přípustné využití

- opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
- drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- drobná krajinná architektura a mobiliář
- technická infrastruktura
- pozemní komunikace do úrovně místních a účelových včetně

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **NZ – plochy zemědělské**

a) hlavní využití

- půda se zemědělským využitím

b) přípustné využití

- opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky), revitalizace vodních ploch a toků
- doprovodná zeleň komunikací, stromořadí
- okrasné, produkční, ovocné a jiné školky
- drobná krajinná architektura a mobiliář
- technická infrastruktura
- pozemní komunikace do úrovně místních a účelových včetně

c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **NP – plochy přírodní**

### a) hlavní využití

- plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem

### b) přípustné využití

- vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště
- opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, revitalizace vodních ploch a toků
- plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
- drobná krajinná architektura, lávky a mobiliář
- nezbytná technická infrastruktura
- pěší komunikace

### c) nepřipustné využití

- intenzivní formy hospodaření

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **NS – plochy smíšené nezastavěného území**

### a) hlavní využití

- krajinné prvky a rozptýlená zeleň

### b) přípustné využití

- extenzivní formy hospodaření, tedy takové, které zlepšují životní prostředí (louky, pastviny, sady apod.)
- technická infrastruktura

### c) podmíněně přípustné využití

- pozemní komunikace do úrovně místních a účelových včetně, pěší propojení
- mobiliář a drobná krajinná architektura

obojí za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinoformních funkcí (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy)

### d) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **NS1 – plochy smíšené nezastavěného území - retence**

### a) hlavní využití

- krajinné prvky a rozptýlená zeleň

### b) přípustné využití

- extenzivní formy hospodaření, tedy takové, které zlepšují životní prostředí (louky, pastviny, sady apod.)
- drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace
- technická infrastruktura

### c) podmíněně přípustné využití

- pozemní komunikace do úrovně místních a účelových včetně, pěší propojení
- mobiliář a drobná krajinná architektura

obojí za podmínky, že nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinoformních funkcí (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy)

- d) nepřipustné využití
- stavby, zařízení a terénní úpravy, které zhoršují vsakovací a odtokové poměry (např. pro vodu nepropustné povrchy, pevné příčné překážky, zatrubnění větší části odtoku aj.)
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **W – plochy vodní**

- a) hlavní využití
- vodní plochy
- b) přípustné využití
- doprovodná zeleň vodních ploch
  - cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
  - vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy apod.)
  - revitalizace vodních ploch
- c) nepřipustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **A.6.4. Podmínky prostorového uspořádání ploch**

Stanovuje se následující charakter zástavby:

- bytové domy,
- řadové domy,
- dvojdomy,
- rodinné domy,
- venkovská zástavba,
- samostatně stojící venkovské usedlosti,
- rekreační objekty,
- ostatní blíže nespecifikované objekty.

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

### **Bytové domy**

- koeficient zastavěných ploch max. 0,35
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,15

### **Řadové domy**

- domy o max. 2 bytech orientované vstupem do ulice a sdílející se sousedním domem alespoň jednu obvodovou zeď; parcely jsou zpravidla podélné, delší stranou orientovanou kolmo k ulici
- koeficient zastavěných ploch max. 0,35
- koeficient zeleně min 0,5
- koeficient zpevněných ploch max. 0,15

### **Dvojdomy**

- rodinné domy o max. dvou bytech orientované vstupem do ulice, dodržující uliční čáru a sdílející se sousedním domem právě jednu obvodovou zeď; parcely jsou zpravidla podélné, delší stranou orientovanou kolmo k ulici; na každém pozemku je umístěn pouze jeden dům
- koeficient zastavěných ploch max. 0,2
- koeficient zeleně min 0,6
- koeficient zpevněných ploch max. 0,2
- minimální velikost parcely je 600 m<sup>2</sup>

### **Rodinné domy 1**

- samostatně stojící rodinné domy do 2 bytových jednotek
- koeficient zastavěných ploch max. 0,2
- koeficient zeleně min 0,65
- koeficient zpevněných ploch max. 0,15
- minimální velikost parcely je 800 m<sup>2</sup>

### **Rodinné domy 2**

- samostatně stojící rodinné domy do 2 bytových jednotek
- koeficient zastavěných ploch max. 0,2
- koeficient zeleně min 0,65
- koeficient zpevněných ploch max. 0,15
- minimální velikost parcely je 1000 m<sup>2</sup>

### **Rodinné domy 3**

- samostatně stojící rodinné domy do 2 bytových jednotek
- koeficient zastavěných ploch max. 0,2
- koeficient zeleně min 0,65
- koeficient zpevněných ploch max. 0,15
- minimální velikost parcely je 2000 m<sup>2</sup>

### **Venkovská zástavba**

- zástavba přímo navazující na veřejné prostranství (komunikaci, náves atd.), výrazně obdélníkového půdorysu nebo půdorysu tvaru „L“ či tvořící půdorysně tvar „L“ či „U“ dohromady s dalšími budovami
- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,4
- koeficient zpevněných ploch max. 0,2
- minimální velikost parcely je 600 m<sup>2</sup>

### **Samostatně stojící venkovské usedlosti**

- usedlosti původního venkovského charakteru, tedy zpravidla podélné stavby a zejména se šikmými střechami
- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,3
- koeficient zpevněných ploch max. 0,3

### **Rekreační objekty**

- rekreační objekty samostatně stojící, nepodsklepené o maximální půdorysné velikosti 50 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavěných ploch max. 0,1
- koeficient zeleně min 0,75
- koeficient zpevněných ploch max. 0,15
- minimální velikost pozemku je 350 m<sup>2</sup>

### **Zahrady**

- drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) o maximální výšce 3 m a celkové ploše max 10% pozemku

### **Ostatní neurčená zástavba**

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

Dále je všem zastavěným a zastavitelným plochám přiřazena maximální výška zástavby v nadzemních podlažích (NP), případně podkrovím (P). Místo podkroví může být i ustupující podlaží. Maximální výška je dále definována v metrech.



Prostorová regulace ploch v celém řešeném území je zobrazena ve výkresu 3 – Výkres urbanistické koncepce - prostorová regulace.

### **A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy pro uplatnění možnosti vyvlastnění.

### **A.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Územní plán navrhuje následující plochy pro uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Řitka (IČ: 00241644, adresa: Na Návsi 54, 252 03 Řitka):

| Označení | Typ                                       | Popis                  | Předkupní právo ve prospěch | Katastrální území | Č. parcel                |
|----------|---|------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| PO1      | občanská vybavenost, veřejné prostranství | hřbitov, veřejná zeleň | Obec Řitka                  | Řitka             | 86/1, 119/2, 119/26, 120 |

TABULKA 6 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – PŘEDKUPNÍ PRÁVO

### **A.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

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

### **A.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán nevymezuje žádné území rezervy.

### **A.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Není vymezena žádná plocha pro dohodu o parcelaci.

### **A.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

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

Lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat do evidence je stanovena na 5 let od vydání územního plánu.

### **Územní studie – plocha Z10 (Ve Stružkách)**

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná se zastavitelnou plochou Z10.

Plocha je navržena pro využití: BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské, OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední, OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura, OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – bez staveb, PV - veřejná prostranství, ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň, ZV1 - veřejná prostranství - veřejná zeleň - retence a DS - dopravní infrastruktura – silniční.

Územní studie prověří zejména trasování podružnějších komunikací v plochách „BI“, a to za dodržení principů stanovených plovoucími značkami. Budou minimalizovány slepé komunikace, upřednostněno bude řešení zokružováním komunikací. Je nutné navázat na sousední správní území obce Líšnice, se kterou musí být dopravní řešení koordinováno tak, aby podél hranice těchto obcí vedla komunikace. Z této komunikace budou navazovat příčná napojení do jižní části plochy Z10 (přes pás veřejné zeleně). Územní studie bude důsledně řešit pěší průchodnost územím, a to jak v plochách bydlení, tak vhodným rozmístěním pěších cest v ploše veřejné zeleně a vazbami na okolní území. Bude důsledně řešeno parkování v rámci příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

Bude navržena konkrétnější podoba centrálního zeleného pásu. Jeho funkce bude zejména přirozený odvod srážek do nejnižší položeného místa v severovýchodní části plochy. Charakterem se ale bude jednat o veřejnou zeleň, vhodné je umístění např. drobných vodních ploch. Přes tento zelený pás nebudou vedeny zpevněné komunikace pro silniční provoz.

V plochách OM a OV bude stanovena podrobnější prostorová regulace tak, aby došlo k příznivému vymezení veřejného prostranství (ne pouze „zbytkových ploch“).

Územní studie bude respektovat navrženou etapizaci, kterou však může zpřesnit (zpodrobnit).

Územní studie dále prověří trasování sítě technické infrastruktury. Vhodné je jejich umístění v komunikacích a dalších veřejných prostranstvích. Nadzemní el. vedení procházející plochou bude buď respektováno vč. ochranného pásma, nebo bude navrženo jeho přeložení.

### **Územní studie – plocha Z12 (Jižní stráně)**

Plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná se zastavitelnou plochou Z12.

Plocha je navržena pro využití: BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské, OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední, OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura, OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení, OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – bez staveb, PV - veřejná prostranství, ZV1 - veřejná prostranství - veřejná zeleň – retence a DS - dopravní infrastruktura – silniční, NL - plochy lesní, ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená.

Šířka a provedení komunikací bude odpovídat jejich hierarchizaci (významu): páteřní komunikace prochází středem plochy ve směru SZ-JV (ve stopě historické cesty), podél širšího pásu veřejné zeleně. Méně významné jsou dvě komunikace v příčném směru, které dotváří základní kostru obslužnosti území. Územní studie prověří zejména trasování podružnějších komunikací v plochách „BI“, a to za dodržení principů stanovených plovoucími značkami. Budou minimalizovány slepé komunikace, upřednostněno bude řešení zokružováním komunikací. Územní studie bude důsledně řešit pěší průchodnost územím, a to jak v plochách bydlení, tak vhodným rozmístěním pěších cest v plochách veřejné zeleně a vazbami na okolní území. Bude důsledně řešeno parkování v rámci příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

Bude navržena konkrétnější podoba vymezených zelených pásů. Jejich funkce bude zejména přirozený odvod srážek do nejnižší položených míst na jižním okraji plochy, navrženo bude také řešení odvodu těchto vod přes silnici III/11510 do sousedících ploch zeleně. Charakterem se ale bude jednat o veřejnou zeleň, vhodné je umístění např. drobných vodních ploch. Budou respektovány stávající vodní toky, tzn. nebudou ani zatrubňovány.

V plochách OM, OS a OV bude stanovena podrobnější prostorová regulace tak, aby došlo k příznivému vymezení veřejného prostranství (ne pouze „zbytkových ploch“).

Územní studie bude respektovat navrženou etapizaci, kterou však může zpřesnit (zpodrobnit).

Územní studie dále prověří trasování sítě technické infrastruktury. Vhodné je jejich umístění v komunikacích a dalších veřejných prostranstvích.

Bude respektováno OP silnice III. třídy, RSS paprsek a vzdálenost 50 m od okraje lesa.

### **A.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Nejsou navrženy žádné plochy pro zpracování regulačního plánu.

### **A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Je stanovena se následující etapizace:

- řada A:
  - nejprve bude využita etapa A1 (tzn. alespoň z 80% bude vydán veřejnoprávní titul na rodinné domy a bude vybudována potřebná technická i dopravní infrastruktura, veřejné prostranství a alespoň část občanské vybavenosti OM a OV), poté etapa A2: možnost využití plochy A2;
  - nejprve bude využita etapa A2 (tzn. alespoň z 80% bude vydán veřejnoprávní titul na rodinné domy a bude vybudována potřebná technická i dopravní infrastruktura, veřejné prostranství a zbylá část občanské vybavenosti OM a OV), poté etapa A3: možnost využití plochy A3;
- řada B:
  - nejprve bude využita etapa B1 (tzn. alespoň z 80% bude vydán veřejnoprávní titul na rodinné domy a bude vybudována potřebná technická i dopravní infrastruktura, veřejné prostranství a realizovány sportovní a komerční plochy OS a OM), poté etapa B2: možnost využití plochy B2;
  - nejprve bude využita etapa B2 (tzn. alespoň z 80% bude vydán veřejnoprávní titul na rodinné domy a bude vybudována potřebná technická i dopravní infrastruktura, veřejné prostranství a občanská vybavenost OV), poté etapa B3: možnost využití plochy B3;
  - nejprve bude využita etapa B3 (tzn. alespoň z 80% bude vydán veřejnoprávní titul na rodinné domy a bude vybudována potřebná technická a dopravní infrastruktura a veřejné prostranství), poté etapa B4: možnost využití plochy B4;
  - nejprve bude využita etapa B4 (tzn. alespoň z 80% bude vydán veřejnoprávní titul na rodinné domy a bude vybudována potřebná technická i dopravní infrastruktura, veřejné prostranství a občanská vybavenost OV), poté etapa B5: možnost využití plochy B5.

Jednotlivé řady etapizace jsou na sobě nezávislé. Navržená etapizace je zobrazena ve výkresu Etapizace.

### **A.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Jsou stanoveny následující stavby příp. budoucí stavby na pozemcích, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt:

- stavby v plochách OV, tedy na pozemcích nebo částech pozemků parc. č. 179/1, 174, 163/1, 4, 11/6, 112/6, 112/7, 112/9, 83, 224/1, 411, 259/31, 212/152, 207/2 v k. ú. Řitka,
- nemovitá kulturní památka – zámek,
- stavby v plochách vymezených jako „významná veřejná prostranství“ ve Výkresu urbanistické koncepce - prostorová regulace. Podmínka autorizovaného architekta se vztahuje i na drobné stavby v parteru (schodiště, kašny, altány, apod.); nevztahuje se však na stavby technické a dopravní infrastruktury.

### **A.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu má 37 stran formátu A4, grafická část obsahuje 4 výkresy formátu B2.

## **B Grafická část územního plánu**

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

- 1 – Výkres základního členění území,
- 2 – Hlavní výkres,
- 3 – Výkres urbanistické koncepce - prostorová regulace,
- 4 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace,
- 5 – Etapizace.