

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ HBITY



ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV PO NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 4

TEXTOVÁ ČÁST

březen 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ HBITY

<i>označení správního orgán, který poslední změnu ÚP vydal:</i>	<i>pořadové číslo poslední změny ÚP:</i>	<i>datum nabytí účinnosti změny územního plánu:</i>
---	--	---

Zastupitelstvo obce Dolní Hbity

4

31. 3. 2026

<i>jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	<i>otisk úředního razítka pořizovatele:</i>
---	---

Ing. Michal Vršecký,
zástupce pořizovatele

OBEČNÍ ÚŘAD DOLNÍ HBITY

Dolní Hbity 55

262 62 Dolní Hbity

ZMĚNA č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ HBITY – TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel:

OBEC DOLNÍ HBITY

Dolní Hbity 55

262 62 Dolní Hbity

určený zastupitel:

Ing. Jan Michálek,

starosta

Pořizovatel:

OBEČNÍ ÚŘAD DOLNÍ HBITY

Dolní Hbity 55

262 62 Dolní Hbity

zástupce pořizovatele:

Ing. Michal Vršecký

Zhotovitel a projektant ÚP:

Ing. arch. Milan Salaba

autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467)

Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5

Ve spolupráci s:

Mgr. Petr Koloušek

Obsah

A	Textová část	1
A.1	Vymezení zastavěného území	1
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce.....	1
A.2.1	Koncepce rozvoje území obce	1
A.2.2	Ochrana a rozvoj hodnot	1
A.3	Urbanistická koncepce.....	1
A.3.1	Urbanistická koncepce	1
A.3.2	Vymezení zastavitelných a transformačních ploch	2
A.3.3	Systém sídelní zeleně	3
A.3.4	Urbanistická kompozice.....	4
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury	5
A.4.1	Technická infrastruktura – energetika a spoje.....	5
A.4.2	Technická infrastruktura – vodní hospodářství.....	6
A.4.3	Dopravní infrastruktura	7
A.4.4	Občanské vybavení, veřejný prostor	7
A.4.5	Odpadové hospodářství	8
A.5	Koncepce uspořádání krajiny.....	8
A.5.1	Koncepce uspořádání krajiny	8
A.5.2	Ochrana přírody a krajiny	10
A.5.3	Územní systém ekologické stability.....	10
A.5.4	Prostupnost krajiny	11
A.5.5	Protierozní opatření	11
A.5.6	Ochrana před povodněmi	11
A.5.7	Rekreace	11
A.5.8	Staré ekologické zátěže	12
A.5.9	Dobývání nerostů	12
A.6	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	12
A.6.1	Použité pojmy	13
A.6.2	Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	14
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	26
A.8	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.....	27
A.9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	27
A.10	Stanovení pořadí provádění změn v území	27
A.11	Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	27
A.12	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	27
B	Grafická část územního plánu	28

A Textová část

A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno nad platnou katastrální mapou a vymezeno k datu 30. 4. 2025. Je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

A.2 Základní koncepce rozvoje území obce

A.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje má následující principy:

- největší plošný rozvoj navržen v sídlech Dolní Hbity, Jelence a Luhy – rozvoj odpovídá jejich velikosti a vybavenosti občanské i technické,
- v ostatních sídlech jsou navrženy drobné plochy změn pro obytnou zástavbu, vždy navazují na stávající zástavbu, je zajištěna dopravní obsluha a navržené napojení na technickou infrastrukturu,
- v sídlech Žlíbky a Horní Líšnice nejsou navrženy žádné plochy změn, jedná se o roztroušenou zástavbu v krajině nebo již dotvořené sídlo podél průjezdné komunikace,
- je stanovena základní etapizace rozvoje,
- jsou navrženy plochy pro občanské vybavení, sport i drobnou komerci,
- je navržena jedna plocha pro drobnou výrobu tam, kde nebude střet s jiným využitím, tedy jako přechod mezi smíšenou obytnou zástavbou a zemědělskými stavbami,
- regulace míry využití území a maximální výškové hladiny zástavby,
- typ obytné zástavby jsou pouze rodinné domy,

A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot

V řešeném území se nachází hodnoty přírodní (VKP ze zákona, prvky ÚSES, krajinná zeleň s protierozním účinkem, liniová zeleň, charakteristický krajinný ráz a další přírodně cenné lokality), urbanisticky hodnotné jsou původní části některých sídel, architektonickými hodnotami jsou nemovité kulturní památky a některé původní venkovské stavby, nachází se zde i území s archeologickými nálezy.

Všechny tyto hodnoty jsou v územním plánu popsány, jsou definovány formy jejich ochrany a jsou graficky vyznačeny v koordinačním výkresu odůvodnění územního plánu. Podrobněji k ochraně a rozvoji hodnot v samostatné kapitole C.5.8 odůvodnění územního plánu.

A.3 Urbanistická koncepce

A.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj obce za udržení vysokého standardu obytného prostředí, dostatečný rozvoj technické infrastruktury, dále řeší příznivé uspořádání krajiny, ochranu krajinných hodnot a udržení zdravého životního prostředí.

Urbanistická koncepce je shrnuta do následujících principů.

Územní plán Dolní Hbity – úplné znění po Z4 - textová část

- největší plošný rozvoj pro obytnou výstavbu je navržen v sídlech s dostatečným technickým vybavením i občanskou vybaveností (Dolní Hbity, Jelence, Luhy)
- v ostatních sídlech jsou navrženy drobné plochy změn pro obytnou zástavbu, vždy navazují na zastavěné území
- koordinovanost nové výstavby je zajištěna navrženou etapizací
- regulace míry využití území a maximální výškové hladiny zástavby
- je navazováno na koncepci rozvoje předchozího územního plánu
- je vymezena plocha pro drobnou výrobu pro posílení ekonomické základy v obci
-

A.3.2 Vymezení zastavitelných a transformačních ploch

Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Označení plochy	Využití – obecně formulováno (v závorce plocha RZV)	Sídlo	Rozloha (ha)
Z.03	venkovské bydlení (BV)	Jelence	0,36
Z.04	venkovské bydlení (BV), dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS)	Jelence	1,07
Z.05	venkovské bydlení (BV), dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS), zeleň veřejná (ZP)	Jelence	3,13
Z.06	technická infrastruktura (TU)	Jelence	0,46
Z.07	zeleň veřejná (ZP)	Jelence	0,31
Z.08	venkovské bydlení (BV)	Jelence	0,27
Z.09	venkovské bydlení (BV)	Jelence	0,10
Z.10	venkovské bydlení (BV)	Jelence	0,23
Z.11	drobná výroba (VD)	Jelence	0,50
Z.12	venkovské bydlení (BV)	Dolní Hbity	1,19
Z.13	venkovské bydlení (BV)	Dolní Hbity	0,14
Z.14	venkovské bydlení (BV)	Dolní Hbity	0,98
Z.15	technická infrastruktura (TU)	Káciň	0,67
Z.16	sportovní zařízení (OS)	Káciň	0,65
Z.17	dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS)	Káciň	0,11
Z.18	venkovské bydlení (BV)	Káciň	0,36
Z.19	venkovské bydlení (BV), zahrady (ZZ)	Nepřejov	0,69
Z.20	dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS)	Nepřejov	0,03
Z.21	venkovské bydlení (BV)	Kaliště	0,26
Z.22	, zemědělská výroba (VZ), zahrady (ZZ)	Luhy	1,11
Z.23	individuální rekreace (RI)	Luhy	0,11
Z.24	technická infrastruktura (TU)	Luhy	0,21
Z.25	sportovní zařízení (OS)	Luhy	0,29
Z.26	venkovské bydlení (BV)	Třtí	1,04
Z.27	venkovské bydlení (BV)	Luhy	0,92
Z.28	drobná komerce (OK)	Luhy	1,05
Z.30	venkovské bydlení (BV)	Luhy	0,11
Z.31	venkovské bydlení (BV)	Luhy	0,44
Z.32	venkovské bydlení (BV)	Luhy	0,45
Z.33	venkovské bydlení (BV), dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS)	Luhy	0,66

Označení plochy	Využití – obecně formulováno (v závorce plocha RZV)	Sídlo	Rozloha (ha)
Z.34	venkovské bydlení (BV)	Jelence	0,57
Z.35	venkovské bydlení (BV), zeleň veřejná (ZP), dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS), občanská vybavenost (OV)	Jelence	2,43
Z.36	venkovské bydlení (BV)	Káciň	0,21
Z.37	venkovské bydlení (BV)	Nepřejov	0,37
Z.38	venkovské bydlení (BV), dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS)	Luhy	0,91
Z.39	venkovské bydlení (BV), dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS)	Káciň	0,32
Z.40	venkovské bydlení (BV)	Třtí	0,16
Z.41	smíšené venkovské bydlení (SV)	Třtí	0,04
Z.42	rozšíření hřbitova (OH)	Dolní Hbity	0,21

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

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

Transformační plochy

Územní plán dále vymezuje následující transformační plochy:

Označení plochy	Využití – obecně formulováno (v závorce plocha RZV)	Sídlo	Rozloha (ha)
T.01a	venkovské bydlení (BV)	Jelence	0,24
T.01b	venkovské bydlení (BV)	Jelence	0,13
T.01c	venkovské bydlení (BV)	Jelence	0,07
T.02	zeleň ochranná (ZO)	Jelence	0,39
T.03	venkovské bydlení (BV)	Luhy	0,23
T.05	venkovské bydlení (BV)	Dolní Hbity	0,13
T.06	venkovské bydlení (BV)	Dolní Hbity	0,14
T.07	zeleň ochranná (ZO)	Dolní Hbity	0,03
T.08	venkovské bydlení (BV), občanská vybavenost (OV), dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS)	Dolní Hbity	0,45
T.09	venkovské bydlení (BV), dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS)	Káciň	0,22
T.10	venkovské bydlení (BV), dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS)	Káciň	0,27
T.12	venkovské bydlení (BV)	Káciň	0,73
T.13	venkovské bydlení (BV)	Nepřejov	0,51
T.14	smíšené venkovské bydlení (SV)	Luhy	1,36
T.16	dopravní infrastruktura – místní komunikace (DS)	Luhy	0,73
T.17	venkovské bydlení (BV)	Dolní Třtí	0,21

TABULKA 2 NAVRŽENÉ TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

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

A.3.3 Systém sídelní zeleně

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich systémovém doplnění ve vazbě na plochy změn. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty: soukromá zeleň zahrad (zeleň zahradní a sadová), stávající a navržená zeleň veřejných prostranství (zeleň parková a parkově

upravená), izolační zeleň (zeleň ochranná a izolační), a dále doprovodná zeleň podél komunikací. Systém sídelní zeleně doplní veřejná zeleň v zastavitelných plochách i zeleň soukromá, jejíž rozsah stanovuje koeficient zeleně v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

A.3.4 Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice jednotlivých sídel řešeného území spočívá v souladu drobnější zástavby s charakteristickou zvlněnou krajinou středního Povltaví. Jednotlivá sídla se vyznačují těmito znaky:

Dolní Hbity – historické založení nepravidelného půdorysu podél průtahu silnice III. třídy se dochovalo v západní části sídla. Tvoří je zemědělské usedlosti a drobnější chalupnická zástavba dnes již adaptovaná na moderní formy bydlení, nebo využívaná k individuální rekreaci. Na historickou část navazuje východním směrem novější zástavba rodinných domů. Dominantou sídla je kostel sv. Jana Křtitele, jehož věž se výrazně uplatňuje i v dálkových pohledech. Veřejná prostranství tvoří spojitě nepravidelně utvářené plochy podél hlavní komunikace mezi kostelem a prodejnou, před restaurací a několik dalších menších ploch. Uprostřed sídla je situován sportovně rekreační areál s travnatým fotbalovým hřištěm. Jeho vhodná poloha má příznivý vliv na celkově přehledný výraz rozvolněného sídla. Pro další rozvoj sídla není určující žádný výrazný prvek urbanistické kompozice.

Jelence – sídlo utvářené podobně jako Dolní Hbity podél místní cesty severojižním směrem. V nejstarší severní části s nepravidelnou zástavbou se dochoval jeden objekt lidové architektury. Většinu zastavěného území tvoří smíšená zástavba rodinných domů, chalup a několik zemědělských usedlostí. Novější zástavba vzniká na severním i jižním okraji sídla. Pro další rozvoj sídla se neuplatňuje žádný kompoziční záměr, je ale nutné dbát na soulad s charakterem okolní zástavby a krajinným rázem.

Káciň – sídlo má typickou soustředěnou zástavbu zemědělského osídlení, ve které se střídají původní zemědělské usedlosti s objekty chalupníků, v posledním období doplněné výstavbou rodinných domů. Kompozičně se v sídle uplatňuje historická zástavba statků orientovaná štíty k návesnímu rybníku a v jižní svažité části souvislá řada domků s výrazně obdélnými půdorysy, shodně orientovanými štíty ke komunikaci. Rozvoj se předpokládá v okrajových částech, kde se tyto kompoziční prvky neuplatňují a není třeba na ně speciálně reagovat. Nutné je respektovat požadavky na soulad s charakteristickou zástavbou sídla (viz podmínky „Podrobnější prostorové uspořádání“ v rámci kap. A.6.2).

Kaliště – lokalita v izolované poloze mezi Nepřejovem a Luhy, kterou tvoří několik málo zemědělských usedlostí a chalup. Díky tomu působí pitoreskně a jakákoliv nová výstavba se musí citlivě přizpůsobit původní zástavbě, aby nedošlo ke znehodnocení výrazu sídla.

Horní Líšnice – základem je typické lánové osídlení s rozptýlenou zástavbou v hlubokém údolí Líšnického potoka a jeho přítoků. Pouze několik usedlostí a dalších objektů slouží trvalému bydlení, větší část stavebního fondu je využívána k individuální rekreaci. Na severním okraji sídla je novější skupina rekreačních domků, další rekreační domky a chaty jsou rozptýleny v zastavěném území. Rozvoj sídla není podporován, je třeba zachovat stávající strukturu rozptýlené zástavby v údolí. Možné zahuštění lze připustit jen ojediněle v odůvodněných případech a za podmínky nenarušení původní urbanistické kompozice.

Luhy – zástavba je rozložena v hlubokém údolí Vápenického potoka a přítoku Luha, s protažením jižním směrem ke Kališti. Smíšená zástavba rodinných domů chalup a zemědělských usedlostí je soustředěna podél těchto přirozených os, sledovaných komunikacemi. Nová výstavba spočívá jen v přiměřeném doplnění v souladu s charakterem osídlení.

Nepřejov – zástavba je situována v exponované poloze pod Bukovcem, který vytváří dominantu širšímu okolí. Vlastní zástavba je smíšená, tvořená zemědělskými usedlostmi, chalupami a rodinnými domy. Je rozložena na jižních a východních svazích bezejmenného vrchu a uplatňuje se v dálkových pohledech. Z toho důvodu je u situování nové výstavby nutné dbát na soulad hmotové struktury, formy zastřešení a citlivého barevného řešení s původní zástavbou.

Třítí – zastavěné území se skládá ze dvou částí, z vlastního Třítí a Horního Třítí. Sídlo tvoří shluk zemědělských usedlostí a chalup kolem silnice III. třídy. Horní Třítí je tvořeno třemi zemědělskými usedlostmi volně rozloženými podél místní cesty. Novou výstavbu lze připustit jen ojediněle v odůvodněných případech a za podmínky nenarušení charakteristické struktury.

A.4 Koncepce veřejné infrastruktury

Základními prvky koncepce jsou:

- zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury pro navržený rozvoj,
- návrh nové dopravní infrastruktury místního významu pro obsluhu navrženého rozvoje,
- koncepce veřejného prostoru a veřejné zeleně (jsou definovány ve stabilizovaných i nově navržených plochách),
- prověření potřeby občanského vybavení pro plánovaný rozvoj.

A.4.1 Technická infrastruktura – energetika a spoje

Rozvoj v řešeném dotčeném správním území je rozložen do jednotlivých sídel. Rozložení je nerovnoměrné, největší navrhovaný rozvoj je v sídlech Dolní Hbity, Jelence a Luhy, v ostatních sídlech je navržený rozvoj minimální. Navržené plochy změn jsou situovány jak uvnitř stávající zástavby, tak i po jejím okraji. Návrh nových ploch změn ne zcela respektuje stávající trasy venkovního vedení. U sídel s malým rozsahem uvažované výstavby bude většina ploch zásobována ze stávajících NN rozvodů, u míst s větším rozvojem je uvažováno s výstavbou nových trafostanic pro posílení stávající NN sítě. Nové trafostanice budou kabelové napojené kabelovými přípojkami 22 kV. Na nové TS budou podle potřeby napojeny plochy T.14, Z.12, Z.14, Z.23, Z.24, Z.25, Z.27, Z.28, Z.29, Z.38. Ostatní plochy budou připojeny ze stávající sítě bez předpokladu vybudování nových TS.

Navrhují se koridory technické infrastruktury s následujícími podmínkami:

Označení	Účel (záměr)	Podmínky využití
CNZ.E27	Dvojitá vedení 400 kV v úsecích Přeštice–Milín, Milín–Chodov, Milín–Sokolnice, Milín–elektrárna Orlík podle PÚR ČR	1) v koridoru se bez ohledu na podmínky využití ploch uvedené v kapitole A.f. umožňuje využití podle účelu koridoru 2) v koridoru se vylučuje provádět změny v území a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily využití podle účelu koridoru 3) podmínky využití ploch RZV (zejména výstavba a další investiční činnosti podle kap. A.f), které jsou v koridoru vymezeny, se uplatňují až po započetí užívání dokončených staveb, které jsou účelem vymezení koridoru; do té doby lze v příslušných plochách provozovat činnosti současným způsobem

Doporučení pro rozvoj zásobování el. energií:

- Při parcelaci a výstavbě v plochách ležících pod trasou stávajícího venkovního vedení 22 kV se doporučuje toto vedení respektovat a upravit situování staveb s ohledem na toto vedení a jeho ochranné pásmo. Jedná se o plochy: T.14 – Luhy, T.08, T.04 – Dolní Hbity, Z.09, Z.11, T.01a – Jelence. U některých ploch je přeložka stávajícího vedení mimo plochu problematická nebo značně nákladná a jiné řešení, např. kabelizace části trasy, je investičně velmi náročné.
- Nové trafostanice
Stávající síť trafostanic bude doplněna novými kabelovými trafostanicemi. Kabelové trafostanice budou napojeny kabelovým vedením napojeným ze svodů z venkovního vedení.
- Nový distribuční rozvod 22 kV
Pro napojení nových trafostanic je navrhováno kabelové vedení s trafostanicí koncovou i nový kabelový okruh vedení 22 kV. Tento okruh řeší napájení nových trafostanic ze dvou stran.
- Sekundární rozvody 0,4 kV
Od nových i stávajících trafostanic bude nová výstavba napojena kabelovými podzemními rozvody 0,4 kV.

Plyn

V řešeném území jsou tato plynárenská zařízení ve správě Net4Gas s.r.o.: VTL plynovod nad 40 barů DN 500, kabel protikorozní ochrany a z plynárenských telekomunikačních zařízení optický kabel.

S centrální plynifikací nových lokalit (i stávajících) se neuvažuje. V obytných a smíšených obytných plochách a v rámci ploch OV a TU je možné použití individuálních zásobníků PB plněných zaváženým zkapalněným plynem.

Sdělovací zařízení

Nové stavby budou napojeny na stávající sdělovací rozvody. Rozvod bude navrhován jako multifunkční síť.

Veškeré eventuální záměry výstavby v blízkosti trasy radioreléového paprsku je nutno projednat se správcem zařízení z důvodu možného vlivu na radioreléový přenos

A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Nově byl vybudován vodovod v místní části Jelence včetně vodojemu s úpravnou vody a automatické tlakové stanice a vodního zdroje HV1. Zároveň bude možné při zajištění dostatečné kapacity tohoto zdroje (případně vybudování 2. vrtu) zajistit i připojení sídla Dolní Hbity.

Stávající vodovodní rozvody jsou vyhovující, do budoucna lze uvažovat s připojením nové výstavby. V rámci projektové dokumentace řešící připojení nové výstavby na vodovod pro veřejnou potřebu bude provedeno prověření dostatečné kapacity stávajících vodovodních rozvodů.

Nové vodovodní rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb, viz ČSN 73 0873 – Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové návrhové lokality řešeno PBR v rámci jiných zdrojů požární vody, vodní plochy, požární nádrže, vodoteče viz ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

Návrhy na opatření

- Napojení sídla Dolní Hbity na vodovod v Jelencích, posouzení kapacity vodního zdroje Jelence a navrhnout jeho rozšíření.
- Podle rozvoje obce bude v těch částech, kde je nebo výhledově bude veřejný vodovod, provedena potřebná dostavba vodovodu do nové výstavby dle ÚPD.
- Nová výstavba bude připojena na stávající nebo výhledovou vodovodní soustavu obce, v menších sídlech bude i nadále zajištěno zásobování formou domovních studní.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Splašková kanalizace je v současné době vybudována v Dolních Hbitech a místní části Jelence. Splašková kanalizace je ukončena v ČOV Dolní Hbity.

Byla realizována intenzifikace ČOV Dolní Hbity z dosavadních 700 EO na 1000 EO, do níž je výtlačkem svedena také kanalizace z místní části Luhy.

Kanalizační síť bude postupně prodlužována v závislosti na rozvoji obce dle ÚPD. Nové objekty, které se budou připojovat na splaškovou kanalizaci, musí splňovat požadavky na kvalitu odpadních vod dle schváleného Kanalizačního řádu stokové sítě obce.

Návrhy na opatření

-
- dobudovat oddílnou splaškovou kanalizaci pro novou výstavbu v těch místních částech obce, kde je již vybudována oddílná splašková kanalizace, případně se její realizace připravuje,
- v menších sídlech bude i nadále prováděna likvidace odpadních vod ze stávajících případně nových bezodtokových jímek svozem do akumulární jímky na ČOV Dolní Hbity.

REZERVA

V případě místní části Káciň obec uvažuje o výhledovém vybudování výtoku s napojením na kanalizační soustavu do sídla Horní Hbity. Tento záměr, s ohledem na přesah záměru do správního území jiné obce, je nutné zkoordinovat s ÚP sousední obce, ve kterém musí být zajištěna garance potřebné kapacity ČOV ve výši cca 150 EO. V případě realizace tohoto záměru by pak byla vybudována gravitační kanalizace s ukončením do ČS splaškových vod umístěné v prostoru dříve uvažované ČOV Káciň. Z tohoto důvodu se doporučuje plochu pro ČOV rezervovat a ve výkrese označit jako plochu pro TI. Od ČS vede trasa výtoku podél komunikace směrem na Horní Hbity.

Dešťové vody

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů.

A.4.3 Dopravní infrastruktura

Dálnice a silnice

Vedení silnic II. a III. třídy bude zachováno ve stávajících trasách. Na silniční síti nejsou navrženy žádné úpravy.

Místní a účelové komunikace

Existující účelové komunikace budou zachovány ve stávajících trasách. Jsou navrženy následující nové místní či účelové komunikace v rámci ploch Z.04, Z.05, Z.33, Z.35, Z.38, Z.39, T.08, T.09 a T.10.

Plocha Z.17 je navržena pro lepší zpřístupnění plochy T.12 a plocha Z.20 pro lepší zpřístupnění stávající zástavby v Nepřejově.

Plocha T.16 je navržena pro novou cestu.

Plochy K.47 a K.48 jsou navrženy pro obnovu cest v krajině.

Ostatní plochy změn jsou napojeny ze stávajících komunikací.

Zastávky autobusové dopravy

Rozmístění stávajících autobusových zastávek na území obce zůstane zachováno.

Parkování

Budou zachována stávající veřejně přístupná parkoviště v zastavěných částech obce. Parkování v plochách změn bude řešeno důsledně na pozemcích příslušejících jednotlivým záměrům.

Pro parkování se doplňují obecné podmínky: Stání a parkování vozidel v obci (ve stávajících plochách) je umožněno na místech, kde tomu nebrání dopravní předpisy, dopravní značení nebo místní úprava. Podrobnější pravidla jsou uvedena v části odůvodnění územního plánu v kap. C.11.6. V tomto smyslu budou převzata do samostatné obecně závazné vyhlášky obce.

A.4.4 Občanské vybavení, veřejný prostor

Občanské vybavení

Jsou navrženy dvě plochy pro občanskou vybavenost, a to:

- v sídle Dolní Hbity plocha T.08 u Obecního úřadu (rozšíření pro parkování),
- v sídle Jelence část plochy Z.35 (uvažováno je s využitím pro sociální služby).

Ostatní občanská vybavenost je fixována v plochách stávajících.

Jsou vymezeny stávající plochy drobné komerce (restaurace, prodejny, provozovny), dále je navržena jedna nová plocha (Z.28) pro komerční občanskou vybavenost (rozšíření stávajícího penzionu se zázemím) v sídle Luhy.

Pro rozvoj infrastruktury pro sport a tělovýchovu jsou navrženy plochy Z.16 a Z.25.

Pro rozšíření plochy hřbitova je navržena plocha Z.42.

Veřejný prostor

Veřejný prostor je vymezen ve stávajících plochách, zároveň tuto funkci plní plochy veřejné zeleně (především plochy ZP).

A.4.5 Odpadové hospodářství

Nejsou navrženy žádné změny v odpadovém hospodářství obce.

A.5 Koncepce uspořádání krajiny

Základními prvky koncepce jsou:

- protierozní opatření,
- opatření pro podporu retence, optimalizaci vodního režimu krajiny a ekologické stability,
- optimalizace hospodářského využití, zejména v marginálních částech území,
- zajištění prostupnosti krajiny,
- zachování a rozvoj znaků krajiny,

Rekreace

- vymezení drobné plochy pro individuální rekreaci v návaznosti na tu stávající,
- návrh ploch pro sportovní aktivity (hřiště, jízdárna),
- doplnění cestní sítě a souvisejících krajinných opatření (doprovodná zeleň, návrh vyhlídkového místa).

A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik (viz kapitola odůvodnění územního plánu C.5.15.1), je podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje a upřednostňuje posílení polyfunkčního charakteru území, vyjadřuje ji návrh územního plánu (viz výkres 02 – Hlavní výkres):

- A. základním členěním území
- dle způsobu využití na část zemědělskou a lesní; přírodní, produkční a obytnou,
 - zastavěného, zastavitelných a transformačních ploch, při němž jsou respektovány krajinné hodnoty (např. místa výhledů, krajinná zeleň) a je realizován přesah vazeb systému zeleně sídla do krajiny,
 - zastavitelné plochy s různým způsobem využití jsou navrženy v návaznosti na současná zastavěná území, rozptýlená výstavba projektována není,
- B. rozčleněním krajiny na plochy s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola A.6)
- při uspořádání ploch mimo zastavěné území jsou uplatněny zejména:
 - 1) **plochy zemědělské** – zejména orná půda se zemědělským využitím (AP), ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí (AP.e) a plochy trvalých travních porostů (AL),
 - 2) **plochy lesní (LU)** – zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty a lesní cesty (LU.c),
 - 3) **plochy smíšené krajinné (MU)** – účelově méně vyhraněné plochy pro extenzivní zemědělství (MU.z), vodohospodářské zájmy (MU.w), ostatní funkce (plochy doprovodné zeleně komunikací – MX.x), plocha s možností těžby nerostných surovin (MX.n), plocha se specifickým sportovním využitím (MU.s) a plocha pro ukládání odpadů (MX.o)
 - 4) **plochy přírodní (NU)** – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků spolu s jejich koryty, prameniště či mokřady (NU.n) a prvky územního systému ekologické stability (NU) – interakční prvky, případně lokální biocentra,
 - 5) **plochy vodní a vodohospodářské (WU)** – vodní plochy, koryta vodních toků, doprovodná zeleň a jiné související plochy zejména v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu,
 - 6) **plochy dopravní infrastruktury (DS)** – plochy pozemních komunikací všech kategorií, zvláště však účelové komunikace mimo zastavěné území,
 - pomocí těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou v zájmu trvale udržitelného rozvoje realizována (mnohá opatření se svou působností prolínají):

Územní plán Dolní Hbity – úplné znění po Z4 - textová část

- 1) ochrana současných prvků drobné krajinné zeleně důležitých pro jejich význam v ochraně vůči negativním vlivům eroze a význam pro charakteristický krajinný ráz,
- 2) návrh protierozních opatření v místech soustředěného odtoku a určení citlivých, erozně ohrožených pozemků,
- 3) ochrana současného rozsahu zatravnění pozemků v místech potenciálně ohrožených erozí a návrh zatravnění orné půdy, nebo jiné formy protierozních opatření se stejným účinkem, v lokalitách ohrožených nejvíce,
- 4) opatření pro podporu retence a zlepšení vodního režimu krajiny vymezením ploch přírodních v nivách vodních toků, vymezením vegetace údolnic a spádnic či podporou ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch smíšených nezastavěného území,
- 5) zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability,
- 6) optimalizace hospodářského využití krajiny, jejímž výsledkem je vymezení hranic ploch lesní a volné krajiny, jakožto základní báze pro zastavení zarůstání krajiny,
- 7) zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (zejména niv, i drobných, vodních toků, mezí, horizontů, vrcholových partií kopců, výchozů hornin, cest a ve všech případech jejich charakteristické vegetace atp.) při respektování požadavků současného hospodářského využití území a prostorotvorných vazeb,
- 8) vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny a její vhodnosti pro rekreaci a odpočinek; respektování rekreačních vazeb,
- 9) stabilizace podmínek pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví, rybníkářství aj.),

Plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině:

Označení plochy	Využití (obecně formulováno)	Rozloha (ha)
K.01	plochy smíšené krajinné	0,68
K.02	plochy smíšené krajinné	0,21
K.03	plochy smíšené krajinné	0,27
K.04	plochy smíšené krajinné	0,45
K.05	plochy smíšené krajinné	1,00
K.06	plochy smíšené krajinné	0,49
K.07	plochy smíšené krajinné	0,19
K.08	plochy lesní	0,43
K.09	plochy smíšené krajinné	0,33
K.10	plochy přírodní	0,63
K.11	zeleň ochranná	0,30
K.12	plochy lesní	1,37
K.13	plochy přírodní	0,44
K.14	plochy smíšené krajinné	0,49
K.15	plochy smíšené krajinné	0,16
K.16	plochy smíšené krajinné	0,79
K.17	plochy smíšené krajinné	0,07
K.18	plochy smíšené krajinné	0,31
K.19	plochy smíšené krajinné	1,17
K.20	plochy smíšené krajinné	0,21
K.21	plochy lesní	0,18
K.22	zeleň ochranná	0,14
K.23	plochy lesní	1,21
K.24	zeleň ochranná	0,08
K.25	plochy zemědělské	8,14

Označení plochy	Využití (obecně formulováno)	Rozloha (ha)
K.26	plochy přírodní	0,58
K.27	plochy přírodní	0,27
K.28	plochy přírodní	0,82
K.29	plochy smíšené krajinné	1,38
K.30	plochy smíšené krajinné	0,29
K.31	plochy zemědělské	0,24
K.32	plochy zemědělské	1,96
K.33	plochy zemědělské	3,04
K.34	plochy zemědělské	1,25
K.35	plochy smíšené krajinné	0,50
K.36	plochy lesní	0,54
K.37	plochy smíšené krajinné	0,12
K.38	plochy smíšené krajinné	0,13
K.39	plochy smíšené krajinné	0,10
K.40	plochy zemědělské	0,40
K.41	plochy zemědělské	9,50
K.42	plochy zemědělské	1,86
K.43	plochy lesní	5,35
K.44	plochy lesní	0,38
K.45	plochy smíšené krajinné	0,06
K.46	plochy smíšené krajinné	0,07
K.47	plochy dopravní infrastruktury	0,45
K.48	plochy dopravní infrastruktury	0,34
K.49	plochy lesní	0,15
K.50	plochy přírodní	1,26

TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

A.5.2 Plochy změn v krajině jsou patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu. Ochrana přírody a krajiny

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování, ochrany a rozvoje přírodě blízkých území, která tvoří systém ÚSES a významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy). Územní plán navrhuje k registraci dva VKP zvýšených přírodovědných a krajinných hodnot. VKP „Loužky – Na Pichačově“ a VKP „Holý potok“.

Důraz je kladen na zachování a obnovu ploch niv, údolnic a interakčních prvků ÚSES.

A.5.3 Územní systém ekologické stability

Na území obce Dolní Hbity jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- regionální biocentrum RBC.846 Dubenecká,
- lokální biocentrum LBC.1 U Červeného vrchu,
- lokální biocentrum LBC.2 Káciň,
- lokální biocentrum LBC.3 Smrčí,
- lokální biocentrum LBC.5 Nad Jindrovským potokem,
- lokální biocentrum LBC.7 Horní Třítí,
- lokální biocentrum LBC.8 Kaliště,
- lokální biocentrum LBC.9 Bukovec,
- lokální biocentrum LBC.DH02 Pod Nepřejevem,
- lokální biocentrum LBC.JE01 Pod Zalabou,
- lokální biocentrum LBC.JE02 Jelenecký vrch,
- lokální biocentrum LBC.LU02 Kalnový Chlum,
- lokální biocentrum LBC.NP01 Hornolíšnické,
- lokální biocentrum LBC.SM07 Na Spálené pile,
- lokální biocentrum LBC.TT02 Pod Chotinskou,
- lokální biokoridor LBK.1-2,
- lokální biokoridor LBK.2-1,
- lokální biokoridor LBK.3-1,
- lokální biokoridor LBK.3-4,
- lokální biokoridor LBK.5-1,

- lokální biokoridor LBK.6-7,
- lokální biokoridor LBK.7-I,
- lokální biokoridor LBK.7-II,
- lokální biokoridor LBK.8-9,
- lokální biokoridor LBK.9-I,
- lokální biokoridor LBK.DH02,
- lokální biokoridor LBK.DH03,
- lokální biokoridor LBK.JE01,
- lokální biokoridor LBK.JE02,
- lokální biokoridor LBK.KC03,
- lokální biokoridor LBK.LU02,
- lokální biokoridor LBK.LU03,
- lokální biokoridor LBK.LU04,
- lokální biokoridor LBK.NP02,
- lokální biokoridor LBK.NP03,
- lokální biokoridor LBK.NP04,
- lokální biokoridor LBK.OY01,
- lokální biokoridor LBK.OY06,
- lokální biokoridor LBK.VI06.

A.5.4 Prostupnost krajiny

Územní plán stabilizuje stávající cestní síť, navrhuje účelové komunikace. Prostupnost krajiny úzce souvisí s rekreací.

A.5.5 Protierozní opatření

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

- ve stabilizaci ploch lesních (LU) na prudkých svazích, ve vrcholových partiích kopců a v místech výchozů hornin, obecně v místech s mělkými půdami,
- ve fixaci stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, strže, liniová vegetace cest aj.) a návrhu jejich obnovy (plochy MU a NU),
- návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku (MU),
- zachování, případně návrhu ploch s trvalými travními porosty v místech prudkého sklonu svahu, ve vyšších partiích, s půdami mělkými a (nebo) s malou schopností infiltrace, v lokalitách, kde není účelné klasické obdělávání zemědělské půdy,
- upevnění a návrhu vymezení a ozelenění niv vodních toků, jakožto ploch přírodních (NU.n), tedy podpora retence, ekologické stability a znaků krajiny,
- označení erozně citlivých pozemků (AP.e), kde je nutné uplatnění organizačních, agrotechnických, vegetačních nebo technických protierozních opatření.

A.5.6 Ochrana před povodněmi

Ochranu před povodněmi v území zajišťují kvalitní, tedy funkční, nivy vodních toků, které jsou v návrhu územního plánu upevněny nebo navrženy jako plochy přírodní (NU) a funkční protierozní opatření (viz výše).

Je stanoveno záplavové území Q_{100} Líšnického potoka, který je ve způsobu využití území respektován. V aktivní zóně záplavového území Sychrovského potoka nejsou vymezeny zastavitelné plochy, jsou zde lokalizovány zejména plochy přírodní (NU), smíšené krajinné – zemědělství extenzivní (MU.z), ev. plochy ostatní (DS, ZP, ZZ, LU, v minimální rozloze AP a v malé ploše již existující BV a RI).

A.5.7 Rekreace

Územní plán vytváří prostor pro zachování a obnovu kvalitního přírodního zázemí sídel (důraz na významné krajinné prvky, krajinnou zeleň) a podporuje prostupnost krajiny (fixace stávajících komunikací a návrh nových pěších propojení).

Vymezuje plochy zeleně (ZP), veřejných prostranství (PU) a plochy sportu v sídlech (OS), rozvíjí je a umožňuje vazby těchto ploch mimo zastavěné území.

V území je navržena jedna drobná plocha pro individuální rekreaci (RI) v Luhách. Dále jsou navrženy dvě plochy pro sport (OS) – hřiště v Kácini (již probíhá realizace) a jízďárna v Luhách.

A.5.8 Staré ekologické zátěže

V řešeném území se nachází dvě staré zátěže území – bývalé skládky, kde proběhly rekultivace. Návrh územního plánu zde fixuje stávající funkce – sběrný dvůr a lesní porosty.

A.5.9 Dobývání nerostů

Na poddolovaných územích nejsou navrženy žádné zastavitelné ani transformační plochy. Při realizaci případné stavby na poddolovaném území je nutný expertní báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 73 00 39: Navrhování objektů na poddolovaném území.

A.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

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 stabilizované, návrh a rezerva (viz grafická část územního plánu) Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny podle příslušných požadavků platné legislativy na (s uvedením § podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu):

plochy bydlení (§ 15)

- BV – bydlení venkovské
 - s vyčleněním ploch BV.1 (podrobnější členění v souladu s odst. 4 § 14)
- BH – bydlení hromadné

plochy rekreace (§ 16)

- RI – rekreace individuální

plochy občanského vybavení (§ 17)

- OV – občanské vybavení veřejné
- OK – občanské vybavení komerční
- OS – občanské vybavení sport
- OH – občanské vybavení hřbitovy

plochy veřejných prostranství (§ 18)

- PU – veřejná prostranství všeobecná

plochy zeleně (§ 19)

- ZP – zeleň parková a parkově upravená
- ZZ – zeleň zahradní a sadová
- ZO – zeleň ochranná a izolační

plochy smíšené obytné (§ 20)

- SV – smíšené obytné venkovské

plochy dopravní infrastruktury (§ 21)

- DS – doprava silniční

plochy technické infrastruktury (§ 22)

- TU – technická infrastruktura všeobecná
- TO – nakládání s odpady

plochy výroby a skladování (§ 23)

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

plochy smíšené výrobní (§ 24)

- HU – smíšené výrobní všeobecné

Plochy vodní a vodohospodářské (§ 25)

- WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

plochy zemědělské (§ 26)

- AP – orná půda
 - s vyčleněním ploch AP.e – erozně ohrožená (podrobnější členění v souladu s odst. 4 § 14)
- AL – trvalé travní porosty

plochy lesní (§ 27)

- LU – lesní všeobecné
 - s vyčleněním ploch LU.c – lesní cesty (podrobnější členění v souladu s odst. 4 § 14)

plochy přírodní (§ 28)

- NU – přírodní všeobecné
 - s vyčleněním ploch NU.n – niva (podrobnější členění v souladu s odst. 4 § 14)

plochy smíšené krajinné (§ 29)

- MU – smíšené krajinné všeobecné
 - s vyčleněním ploch MU.s – sportovní využití, MU.w – vodohospodářské zájmy, MU.z – zemědělství extenzivní (podrobnější členění v souladu s odst. 4 § 14), případně v kombinaci těchto ploch
- MX – smíšené krajinné jiné
 - s vyčleněním ploch MX.n – nerostné suroviny, MX.o – odpady, MX.x – ostatní (podrobnější členění v souladu s odst. 4 § 14)

A.6.1 Použité pojmy

Zastavitelnost ploch (koeficientem zastavění) vyjádřenou v procentech se rozumí maximální podíl každého stavebního pozemku, na kterém lze umístit stavby. Nezahrnuje stavby definované jako zpevněné plochy.

Zpevněné plochy jsou stavby nevystupující nad související terén, nebo pouze v nutné míře kvůli vyrovnaní svažitosti terénu či z jiných technických důvodů – jedná se především o komunikace včetně pěších cest, parkovací stání, terasy, pochozí a manipulační plochy, základové desky pro demontovatelné bazény, základové desky pro nekryté stavby, a všechny další plochy opatřené pro vodu nepropustnými nebo omezeně propustnými povrchy (vč. zatravnovacích dlaždic); pokud má stavba podzemní prostory, místnosti či zastřešení, nejedná se o zpevněnou plochu.

Minimálním podílem zeleně (koeficientem zeleně) vyjádřeným v procentech se rozumí minimální podíl každého stavebního pozemku, který bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu.

Maximální výška zástavby je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální počet nadzemních podlaží, a/nebo 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.

Zeleň je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ zeleně. Tvoří ji soubor prvků vegetace záměrně založených nebo spontánně vzniklých, 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.

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

Drobným podnikáním se pro účely územního plánu rozumí aktivity slučitelné s bydlením, provozované v rodinných domech nebo jiných stavbách s obytnou funkcí, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, doplňkový prodej typu večerek, apod.; drobné podnikání musí být vždy bez negativních vlivů.

Zahradní chatou se rozumí jednoduchá jednopodlažní případně podsklepená stavba o zastavěné ploše do 25 m² sloužící k zahrádkářské činnosti.

Veřejná prostranství definuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

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.

A.6.2 Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Obecné podmínky pro celé řešené území

- stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány podmínkami využití ploch podle územně plánovací dokumentace vydané později;
- přípustné využití nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití, má vždy charakter doplňujícího využití;
- pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v hlavním, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s platnými právními předpisy, a s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí, vlivu na krajinný ráz a další hodnoty v řešeném území;
- ve všech plochách platí nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci po dobu potřebnou k jejich vsaku;
- ve všech plochách při veškerých činnostech platí nutnost respektovat vyhlášená ochranná pásma technické infrastruktury za podmínek provozovatelů příslušných staveb a zařízení;
- vylučuje se umístování mobilních domů, mobilheimů, stání pro karavany, obytné vozy apod., pokud není v podmínkách využití příslušných ploch uvedeno jinak; parkování jednotlivých obytných vozů a karavanů na pozemcích rodinných domů se připouští.

Podmínky pro vodní toky

- podél drobných vodních toků (všechny v území) je stanoven nezastavitelný manipulační pruh v šíři 6 m; dopravní a technická infrastruktura, a stavby pro vodní hospodářství se povolují při splnění všech podmínek uvedených v podmínkách příslušných ploch.

Podmínky pro plochy a koridory ÚSES

- v plochách ÚSES nelze umísťovat stavby s výjimkou dopravní a technické infrastruktury a staveb pro vodní hospodářství, které pro nepřiměřené náklady či jiná omezení nelze realizovat jinde, požaduje se ale

zachování funkcí ÚSES v nejvyšší možné míře (např. umístěním liniových staveb kolmo k biokoridorům apod.);

- v nezbytných případech lze v plochách ÚSES provádět terénní úpravy za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení biokoridoru);
- pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní osnova (LO), za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES; upřesněné vymezení ÚSES se ze schváleného LHP nebo LO promítne do nejbližší změny územního plánu;
- pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na zemědělské půdě, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav (KPÚ) či jednoduchých pozemkových úprav, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES; upřesněné vymezení ÚSES se ze schválených pozemkových úprav promítne do nejbližší změny územního plánu.

Podmínky pro zastavěné území a zastavitelné plochy

- podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy;
- stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;
- stavební pozemek se vymezuje 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 pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích;
- technickou infrastrukturu ve smyslu výroben energie ze slunečního záření lze bez omezení umístit na plášti staveb (střechách, fasádách), ostatní výroby energie lze umísťovat jen pokud to podmínky využití příslušných ploch výslovně umožňují;
- v případě, že na zastavěném stavebním pozemku ve stabilizované ploše neumožňuje stanovený podíl „zastavitelnosti ploch“ popř. „minimální podíl zeleně“ realizovat přístavby, lze upravit uvedené koeficienty o nejvýše 10 procentních bodů při splnění všech následujících podmínek:
 - požadované přístavby budou mít celkovou zastavěnou plochu nejvýše 10 % zastavěného stavebního pozemku,
 - výměra zastavěného stavebního pozemku je nižší než 800 m²,
 - na přímo i nepřímo sousedících zastavěných stavebních pozemcích se jedná o obvyklý stav, tedy že zastavěná plocha pozemku je i tam běžně vyšší, než dovolují stanovené koeficienty,
 - úprava koeficientů nebude mít zjevně za následek narušení urbanisticky hodnotného území, pokud se v něm záměr nachází.

Upřesnění podmínek umístění staveb v nezastavěném území

- vylučuje se umístění staveb pro lesnictví jinde než v lese a do vzdálenosti 100 m od okraje lesa;
- vylučuje se umístění vybraných staveb pro zemědělství, a to: stavby podsklepené, stavby vyšší než 6 m, stavby se zastavěnou plochou větší než 200 m² a stavby s bytovými nebo obytnými místnostmi; připouští se umístění staveb typu přístřešky a účelové drobné stavby pro zvířata, kůlny apod., umístění těchto staveb upřednostňovat v těsné blízkosti sídla nebo na okraji půdních bloků a vždy v místech, která nejsou pohledově exponovaná (odclonění vegetací, ve sníženém terénu apod.); podmínka se netýká oplocení; vylučuje se umístění staveb pro skladování hnojiv a přípravků a prostředků na ochranu rostlin;
- vylučuje se umístění staveb pro rekreaci typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení;
- stavby pro těžbu nerostů lze umísťovat nejméně ve vzdálenosti 800 m vzdušnou čarou od nejbližších ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšených obytných (stabilizovaných i navrhovaných);
- stavby veřejné technické infrastruktury, tj. výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více, lze umísťovat v souladu s nadřazenými dokumenty (PÚR, ÚRP, ZUR) a s právními předpisy, z nichž vyplývá možnost umístění:
 - výlučně mimo jádrové území biotopu velkých savců;
 - výlučně mimo území zvláštní ochrany přírody a krajiny a lokality systému NATURA 2000 a ochranná pásma všech těchto území;
 - výlučně mimo půdy I. a II. třídy ochrany;

- výlučně mimo ÚSES;
- výlučně mimo pásmo 30 m od okraje lesa;

Specifické podmínky pro využití ploch změn:

Pro plochu **Z.34** platí, že při schvalovacích řízeních staveb v těchto plochách bude prokázáno splnění hlukových limitů v souvislosti s existencí stávajících TS.

Pro plochy **Z.05**, **Z.12** a **Z.27** platí, že při schvalovacích řízeních staveb v těchto plochách bude prokázáno splnění hlukových limitů v souvislosti s nově navrženými TS, současně bude zohledněn vliv z navrhovaných TS na stávající zástavbu.

Pro plochu **Z.34** platí, že při schvalovacích řízeních staveb v této ploše bude prokázáno splnění hlukových limitů v souvislosti s plochou Z.11 a stávajícím zastavěným územím s využitím HU.

Pro plochu **Z.11** platí, že výstavba v této ploše nesmí překročit hlukové limity s dopadem na sousední zastavěné území s využitím SV.

Pro plochu **Z.28** platí, že při schvalovacích řízeních staveb s hlukovou zátěží v této ploše bude prokázáno splnění hlukových limitů na navržené bydlení v rámci plochy. Zároveň bude zohledněn vliv hluku z navazujícího zastavěného území s využitím OK na navržené bydlení v rámci plochy.

Pro plochu **T.08** platí, že při schvalovacích řízeních staveb občanské vybavenosti (s hlukovou zátěží) v této ploše bude prokázáno splnění hlukových limitů na navržené bydlení v rámci plochy a navazující zastavěné území s využitím BV.

Pro plochu **Z.16** je stanovena podmínka při schvalovacích řízeních staveb prokázat splnění hygienických limitů, příp. doložit výpočtem nového OP reagujícím na aktuální využití zem. Areálu (plocha s využitím VZ severně).

V plochách **Z.06**, **Z.32** a **T.03** bude před realizací staveb proveden aktuální biologický průzkum a vyhodnocení vlivu záměru na rostliny a živočichy ve smyslu § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

V ploše **Z.05** bude vyřešena dopravní obslužnost a bude vymezen veřejný prostor v minimální velikosti 1500 m².

Pro plochu **T.17** zasahující do bezpečnostního pásma VTL plynovodu platí, že umístění staveb je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele plynovodu.

Pro plochu **Z.35**, v níž se nachází stavby vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ), platí následující podmínky:

- Podél HOZ respektovat přístupný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí.
- V manipulačním pruhu podél HOZ nesmí být navyšován terén, vysazovány žádné trvalé dřeviny ani budovány drobné stavby, zpevněné plochy a pevné oplocení.
- Do HOZ nebude zaústěna odpadní ani dešťová kanalizace.

Pro plochy **Z.41** (SV), **T.17** (BV), **K.47** (DS), **K.42** (AL), **K.41** (AL), **K.35** (MU), **K.27** (NU), **K.28** (NU), **K.29** (MU) a **K.45** (MU) platí ustanovení, že umístování staveb a realizace dalších záměrů v ochranných a bezpečnostních pásmech plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu příslušného provozovatele a lze je uskutečnit pouze tehdy, umožňují-li to technické a bezpečnostní podmínky provozu daného zařízení.

Podrobnější prostorové uspořádání (prvky regulačního plánu) pro plochy BV, SV a RI – plocha U.1

Níže uvedené podmínky platí obecně pro uvedené plochy na celém území obce. Důraz na dodržení platí zejména pro novou zástavbu proluk v historické struktuře a v návaznosti na ni, tzn. prakticky u všech sídel pro návrhové plochy a ve stabilizovaných plochách pro změny dokončených staveb (přestavby, stavební úpravy apod.). V ucelených plochách pro výstavbu na okraji Dolních Hbit a Jelenců je nutné respektovat charakter okolní zástavby a krajinný ráz.

- Osazení domu do terénu bude v souladu s urbanistickou strukturou okolní zástavby.
- Půdorys objektů bude obdélný, případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T.
- Střechy budou sedlové nebo polovalbové, symetrické. Je možné řešení kombinací sedlových a valbových střech (nevhodná je střecha plochá nebo pulťová). Ploché střechy jsou přípustné pouze u nízkoenergetických a pasivních domů se zelenou střechou a při prokázání souladu s charakterem okolní zástavby a krajinným ráz.
- Fasáda – tlumené barevné odstíny – pískové a zemité okry, teple šedá, lomená bílá. Zcela nevhodné jsou syté odstíny modré, červené, fialové, růžové, zelené, hnědé a barva černá.
- Barva a typ střešní krytiny bude přizpůsoben okolní zástavbě.
- Doplnkové stavby svým charakterem, materiálem i barevností musí korespondovat se stavbou hlavní.

Územní plán Dolní Hbity – úplné znění po Z4 - textová část

- Oplocení bude v jednoduchých tvarech, s použitím přírodních materiálů (optimální je dřevo). Výšku oplocení je nutno přizpůsobit oplocení sousedních pozemků, avšak nesmí překročit 180 cm. Celobetonové nebo plně vyzdívané ploty se nepovolují. Oplocení směrem do krajiny musí být co nejvíce průhledné – dřevěné plaňkové nebo z drátěného pletiva.
- V rámci projektové dokumentace pro nové rodinné domy musí být zajištěn dostatek parkovacích míst na soukromém stavebním pozemku (například formou zapuštěných vjezdů).

Podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití

BH – bydlení hromadné

- a) hlavní využití
 - bydlení ve stávajících bytových domech
- b) přípustné využití
 - plochy veřejných prostranství, veřejně přístupné 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.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- maximální plošné navýšení zastavěných ploch o 5 % proti stavu k 15. 7. 2014 (přístavby)
- maximální výška zástavby – nepřesáhne stávající, pouze stávajícím bytovým domům v Dolních Hbitech lze dostavět podkroví o výšce max. 4 m

BV – bydlení venkovské

- a) hlavní využití
 - bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech
- 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 rušivých 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 zeleně, dětská hřiště
 - izolační zeleně
- c) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 25 %
- minimální podíl zeleně 50 %
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, nejvýše 10 m

BV.1 – v této ploše bude umístěn maximálně 1 rodinný dům (příp. se zázemím)

SV – smíšené obytné venkovské

- a) hlavní využití
 - bydlení spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají nadměrné negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, v omezeném rozsahu hospodářské, drobné výroby či řemesel).
- b) přípustné využití
 - ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
 - bydlení v rodinných domech či venkovských usedlostech
 - pozemní komunikace, parkovací stání

Územní plán Dolní Hbity – úplné znění po Z4 - textová část

- související technická infrastruktura
 - veřejná prostranství
 - veřejná zeleň, dětská hřiště
- c) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 30 %
- minimální podíl zeleně 40 %
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, nejvýše 9 m

RI – rekreace individuální

- a) hlavní využití
- plochy pro rodinnou rekreaci (chat či rekreačních domků, zahradních chat)
- b) přípustné využití
- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
 - komunikace, parkovací stání
 - veřejná prostranství
 - veřejná zeleň, dětská hřiště
 - související technická infrastruktura
 - sportovní plochy
- c) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 10 %
- minimální podíl zeleně 60 %
- maximální výšková hladina zástavby je jedno nadzemní podlaží a podkroví, nejvýše 5 m

OV – občanské vybavení veřejné

- a) hlavní využití
- občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor).
- b) přípustné využití
- jiné druhy veřejného občanského vybavení (např. pro spolkovou a zájmovou činnost), pokud budou splněny příslušné hygienické normy
 - pozemní komunikace, parkovací stání
 - zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny)
 - ubytovací služby, stravovací zařízení (jen doplňkové - jako možná součást jiných zařízení OV)
 - veřejná prostranství
 - plochy zeleně, dětská hřiště
 - související dopravní a technická infrastruktura
- c) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 50 %
- minimální podíl zeleně 30 %
- maximální výšková hladina zástavby jsou tři nadzemní podlaží a podkroví

OK – občanské vybavení komerční

- a) hlavní využití
 - plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu, velko- 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
 - pozemní komunikace, parkovací stání
 - plochy zeleně, dětská hřiště
 - související technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 5 0%
- minimální podíl zeleně 30 %
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, nejvýše 10 m

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.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 20 %
- minimální podíl zeleně 20 %
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, nejvýše 10 m

OH – občanské vybavení hřbitovy

- a) hlavní využití
 - hřbitovy, pohřební síně, veřejně přístupná zeleň
- b) přípustné využití
 - drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky
 - pěší cesty
 - související technická a občanská vybavenost
- 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 a oddechu, jako jsou veřejná zeleň, dětská hřiště, plochy s drobnou architekturou (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.), pěší cesty, plochy dopravní infrastruktury.
- b) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

DS – doprava silniční

- a) hlavní využití
 - plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků, veřejných parkovišť a parkovacích stání, zastávek autobusů
- b) přípustné využití
 - veřejná prostranství
 - veřejná zeleň
 - stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- c) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

TU – technická infrastruktura všeobecná

- a) hlavní využití
 - plochy zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury
- b) přípustné využití
 - izolační zeleň při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)
 - výroba el. energie z obnovitelných zdrojů
 - 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 – třídírný, sběrné dvory – stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály
- b) přípustné využití
 - stavby a zařízení provozního a technologického vybavení
 - příslušné technické vybavení - dle konkrétních podmínek
 - výroba el. energie z obnovitelných zdrojů
 - odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, speciálních vozidel
 - ochranná a izolační zeleň
- c) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

VD – výroba drobná a služby

- a) hlavní využití
 - plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, 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
 - výroba el. energie z obnovitelných zdrojů
 - související dopravní a technická vybavenost
- c) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 30 %
- minimální podíl zeleně 40 %
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, nejvýše 9 m

HU – smíšené výrobní všeobecné

- hlavní využití
 - plochy výrobních areálů zemědělské výroby, lehkého průmyslu či skladů s odpovídající technickou a dopravní vybaveností
- přípustné využití
 - manipulační plochy
 - plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
 - izolační a doplňková zeleň
 - výroba el. energie z obnovitelných zdrojů
 - pozemní komunikace, parkovací stání
- nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- výsadba izolační zeleně
- minimální podíl zeleně 30 %
- zastavitelnost ploch max. 50 %
- maximální výšková hladina zástavby – jedno nadzemní podlaží
- negativní vlivy (jako například zápach, hluk, prašnost apod.) z provozovaných aktivit nesmí přesahovat hranici plochy ochranné zeleně, vymezené na sousedních plochách

VZ – výroba zemědělská a lesnická

- hlavní využití
 - plochy výrobních areálů zemědělské výroby s odpovídající technickou a dopravní vybaveností
- přípustné využití
 - manipulační plochy
 - plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
 - izolační a doplňková zeleň
 - výroba el. energie z obnovitelných zdrojů
 - pozemní komunikace, parkovací stání
- nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- výsadba izolační zeleně
- minimální podíl zeleně 30 %
- zastavitelnost ploch max. 50 %
- maximální výšková hladina zástavby 10 m
- negativní vlivy (jako například zápach, hluk, prašnost apod.) z provozovaných aktivit nesmí přesahovat stanovené ochranné pásmo, pokud není stanoveno, nesmí přesahovat hranice ploch provozované činnosti, uskladněné materiály či zaparkovaná technika nesmí negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody

ZP – zeleň parková a parkově upravená

- hlavní využití
 - zeleň na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech. Plochy jsou veřejně přístupné bez omezení nebo mohou mít určen režim návštěvnosti
- přípustné využití
 - drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)

- komunikace pěší, účelové
- vodní plochy
- c) podmíněně přípustné
 - dětská hřiště za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- d) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZO – zeleň ochranná a izolační

- a) hlavní využití
 - plochy vegetace stromů a keřů v sídlech a jejich zázemí plnící nebo zajišťující izolační funkci, protiprašnou ochranu, ochranu před nežádoucími vizuálními dopady nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití
- b) přípustné využití
 - drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
- c) podmíněně přípustné využití
 - komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- d) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

ZZ – zeleň soukromá a vyhrazená

- a) hlavní využití
 - nezastavitelné plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům
- b) přípustné využití
 - drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.)
 - pěší komunikace
- c) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

AP – orná půda, AL – trvalé travní porosty

- a) hlavní využití
 - orná půda se zemědělským využitím
- b) přípustné využití
 - pozemky dočasných staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro zemědělství (např. seníky, stáje, příkrmíště) a pozemky dopravní a technické infrastruktury, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělství
 - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice aj.)
 - revitalizace vodních ploch a toků
 - stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
 - doprovodná zeleň komunikací, stromořadí
- c) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

AP.e – orná půda – erozně ohrožená

- na pozemcích, kde hrozí překročení limitu pro maximální přípustnou ztrátu půdy (pro mělkou půdu $1 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$, středně hlubokou $4 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$, hlubokou půdu limit $10 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$), se doporučuje změna způsobů obhospodařování, osevních postupů a uplatnění jiných organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření

AL – trvalé travní porosty

- na pozemcích luk a pastvin, případně extenzivních sadů, na kterých není účelné intenzivnější využití pro nižší kvalitu půd, vysoký sklon svahů či horší dostupnost pozemků a které zajišťují ochranu před negativními účinky eroze (např. ochranu před odnosem půdních částic, splachy z polí, soustředěným odtokem) a zvyšují schopnost krajiny zadržet vodu, je doporučeno zachování stávajícího způsobu využití. Případně je doporučena alternativa přípustného využití pozemků způsobem (kombinací

Územní plán Dolní Hbity – úplné znění po Z4 - textová část

protierozních opatření), který má podobný vliv na ochranu půdy před erozí jako plošné zatravnění (např. terasy, protierozní meze, zasakovací pásy v potřebných vzdálenostech aj.) a je v souladu s charakterem krajiny

LU – lesní všeobecné

- a) hlavní využití
 - plochy určené k plnění funkcí lesa
- b) přípustné využití
 - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro obhospodařování lesa, pozemky dopravní a technické infrastruktury, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí
 - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
 - malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace
 - stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- c) podmíněně přípustné využití
 - vyhlídkové stavby (rozhledny), přístupné veřejnosti, v ploše nezbytné pro jejich existenci, měřítkem odpovídající struktuře krajiny
- d) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

LU.c – lesní všeobecné – lesní cesty - komunikace na lesních pozemcích, které jsou důležité pro zachování prostupnosti územím

- zachování stávajících lesních cest

MU – smíšené krajinné všeobecné

MX – smíšené krajinné jiné

- a) hlavní využití
 - plochy krajinné zeleně s ekologicky stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržování, vsaku vody v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině aj.
- b) přípustné využití ploch MU (následující funkce se mohou kombinovat)
 - MU –
 - drobné krajinné prvky, jako např. meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin aj., utvářející vzhled krajiny a napomáhající k udržení její stability, nejvýznamnější je jejich protierozní funkce
 - extenzivní formy hospodaření
 - turistický mobiliář (lavičky, info panely, výtvarná díla, apod.)
 - další specifické funkce doplňující využití MU ve vymezených plochách:
 - MU.w - vodohospodářské zájmy
 - ochrana vodního zdroje
 - MU.s – sportovní využití
 - přírodní motokrosová hřiště
- c) přípustné využití ploch MX
 - MX.n – nerostné suroviny
 - drobná nekomerční těžba písku
 - MX.o – odpady
 - povoluje se ukládání biologicky rozložitelného odpadu
 - MX.x – ostatní
 - doprovodná liniová zeleň komunikací, často stromořadí ovocných či druhově původních stromů s travnatým podrostem
- d) podmíněně přípustné využití
 - stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního a přípustného využití a přírodních či krajinných hodnot území
 - v ploše MU na okraji poz. 266/1 v k. ú. Dolní Hbity sklípek na ovoce o max. rozměrech 3 x 3 m (ve svahu přilehlém k poz. stejného vlastníka), za podmínky nenarušení přírodního charakteru plochy
- e) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NU – přírodní všeobecné

- a) hlavní využití
 - plochy pro ochranu přírody a krajiny, tvořené z větší části dřevinnou, přírodě blízkou vegetací
- b) přípustné využití
 - plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
- c) podmíněně přípustné využití
 - opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území
 - účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, lávky a drobný mobiliář, pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území
- d) nepřípustné využití
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

NU.n – přírodní všeobecné – niva

- nivy vodních toků, zahrnující samotný vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy, mokřady, drobné vodní plochy nebo periodicky vlhká místa a prameniště
- plochy zajišťují retenci vody a odtokové poměry v krajině, ochranu a kvalitu povrchových i podzemních vod a ochranu před povodněmi, mají mj. také funkci ekostabilizační; z těchto důvodů je doporučena jejich výraznější ochrana před negativními vlivy (ničení porostů, břehů) a vytvoření podmínek pro přirozený vývoj toku (minimum vodohospodářských úprav toku)
- podmíněně přípustné využití: umístění opodstatněné liniové technické infrastruktury

WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

- 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 nebo žádoucí 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.

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 veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury:

VT.E27

energetický koridor – přestavba stávajícího nadzemního vedení V208 na dvojité nadzemní vedení, převážně ve stávající trase V208.

Územní plán navrhuje tato veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability:

VU.846

plocha pro regionální biocentrum RBK.846

VU.1, VU.2

plochy pro části lokálního biocentra LBC.2

VU.3

plocha pro část lokálního biocentra LBC.3

VU.4

plocha pro část lokálního biokoridoru LBK.8-9

VU.5

plocha pro části lokálního biokoridoru LBK.KC03

VU.6

plocha pro část lokálního biokoridoru LBK.DH03

VU.7

plocha pro části lokálního biokoridoru LBK.DH02

VU.8

plocha pro části lokálního biokoridoru LBK.NP04

A.8 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

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 plochu územní rezervy R.1. Současné využití je zemědělská plocha, rezerva je navržena pro využití BV – bydlení venkovské.

A.10 Stanovení pořadí provádění změn v území

Obecné zásady etapizace se stanovují pro všechny větší lokality, kde by výstavba měla postupovat vždy směrem od sídla (zejména T.14 v Luhách – býv. kravin, Z.01 a Z.05 v Jelencích na severu).

Podmínění zahájení výstavby vybraných ploch změn se stanovuje takto:

- Z.04 v Jelencích - zahájení se připouští až po využití (vydání povolení k výstavbě) alespoň 70 % výměry plochy Z.38
- Z.12 v Dolních Hbitech - zahájení se připouští až po využití (vydání povolení k výstavbě) alespoň 70 % výměry plochy Z.14.

A.11 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, jsou vymezeny v pohledově exponovaných plochách Z.22 v Luhách a Z.19 v Nepřejově.

A.12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu má 27 stran formátu A4, grafická část obsahuje 3 výkresy.

B Grafická část územního plánu

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

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

Tiskové verze výkresů jsou v měřítku 1 : 10 000.