

# ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ HBITY



## ÚPLNÉ ZNĚNÍ VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 3

### Textová část

Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu a následných změn:

Územní plán Dolní Hbity byl vydán Zastupitelstvem obce Dolní Hbity dne 24. 6. 2014  
(usn. č. 23/04/14) formou opatření obecné povahy - nabytí účinnosti 15. 7. 2014

Změna č. 1 Územního plánu Dolní Hbity byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Hbity  
dne 26. 2. 2019 (usn. č. 14/01/19) formou opatření obecné povahy - nabytí účinnosti 14. 3. 2019

Změna č. 2 Územního plánu Dolní Hbity byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Hbity  
formou opatření obecné povahy - nabytí účinnosti 31. 12. 2019

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ HBITY

správní orgán, který změnu úz. plánu vydal	usnesení č.	datum nabytí účinnosti změny úz. plánu
--	-------------	--

Zastupitelstvo obce Dolní Hbity	12/02/23 ze dne 2.5.2023	
---------------------------------	--------------------------	--

oprávněná úřední osoba pořizovatele	podpis	razítko
-------------------------------------	--------	---------

Ing. Jan Michálek,  
starosta obce Dolní Hbity

Obecní úřad Dolní Hbity

**Objednatel:**

**Obec Dolní Hbity**

Dolní Hbity 55, 262 62 Dolní Hbity

určený zastupitel: Ing. Jan Michálek, starosta obce

**Pořizovatel Změny č. 3:**

**Obecní úřad Dolní Hbity**

Dolní Hbity 55, 262 62 Dolní Hbity

v zastoupení: Ing. Jan Michálek, starosta obce

**Výkonný pořizovatel Změny č. 3:**

**Ing. Michal Vršecký**

kvalifikovaná osoba pořizovatele, oprávněná k územně plánovací činnosti  
(osvědčení ZOZ č. 800110313)

Sokolovská 524, 264 01 Sedlčany

**Zhotovitel a projektant:**

**Ing. arch. Milan Salaba**

autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467)

Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5

## Obsah

A	Textová část .....	4
A.1	Vymezení zastavěného území.....	4
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot .....	4
A.2.1	Koncepce rozvoje území obce .....	4
A.2.2	Ochrana a rozvoj hodnot.....	4
A.3.1	Urbanistická koncepce .....	5
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch (Z) a ploch přestavby (P).....	5
A.3.3	Systém sídelní zeleně.....	8
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	10
A.4.1	Technická infrastruktura – energetika a spoje .....	10
A.4.2	Technická infrastruktura – vodní hospodářství .....	11
A.4.3	Dopravní infrastruktura .....	13
A.4.4	Občanské vybavení, veřejný prostor.....	14
A.4.5	Odpadové hospodářství.....	14
A.5	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	14
A.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	17
A.6.1.	Použité pojmy.....	18
A.6.2.	Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.....	19
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.....	28
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 § 8 katastrálního zákona.....	28
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	28
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	28
A.11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	28
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 .....	28
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.....	29
A.14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	29
A.15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	29
A.16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	29
B	Grafická část územního plánu .....	30

# A Textová část

## A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno nad platnou katastrální mapou a vymezeno k datu 29. 6. 2022. Je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního 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:

- 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 rozvojové plochy 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 rozvojové plochy, jedná se o roztroušenou zástavbu v krajině nebo již dotvořené sídlo podél průjezdné komunikace,
- koncepce rozvoje vychází z koncepce stanovené předchozím územním plánem (J. Haloun, 2002),
- dvě větší rozvojové plochy jsou navrženy pro zpracování územní studie, 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,
- Změnou č. 1 není koncepce nijak měněna, dochází jen k jedinému drobnému rozšíření plochy pro bydlení.
- Změnou č. 2 není koncepce rozvoje nijak měněna, dochází jen ke dvěma drobným rozšířením plochy pro bydlení.
- Změnou č. 3 se koncepce nemění, navrhuje se pouze tři drobné plochy pro rozšíření bydlení, resp. zemědělské výroby.

### 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. Podrobněji k ochraně a rozvoji hodnot v samostatné kapitole C.5.8.

Ochrana hodnot není řešením změn č. 1 a 2 nijak dotčena.

Změna č. 3: Na podporu ochrany hodnot většiny sídel řešeného území se stanovují podrobnější regulativy zohledňující požadavky na některé žádoucí prvky s cílem usměrnit novou zástavbu v souladu s charakterem sídel. Konkrétní regulace je uvedena v kap. A.6.2 Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

## A.3 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### 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.

- **koncepce rozvoje**
  - největší plošný rozvoj pro obytnou zástavbu je navržen v sídlech s dostatečným technickým vybavením i občanskou vybaveností (Dolní Hbity, Jelence, Luhy)
  - v ostatních sídlech jsou navrženy drobné rozvojové plochy pro obytnou zástavbu, vždy navazují na zastavěné území
  - koordinovanost nové zástavby je zajištěna dvěma územními studii a 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
  - urbanistická koncepce ani kompozice se Změnou č. 1 nemění, zastavitelné plochy se rozšiřují jen v jednom případě – vymezením drobné plochy bydlení v Jelencích, v přímé návaznosti na zastavěné území, v souladu s akceptovatelným požadavkem vlastníka
  - urbanistická koncepce ani kompozice se Změnou č. 2 nemění, zastavitelné plochy se rozšiřují jen v jednom případě – vymezením drobné plochy bydlení v sídle Žlíbky, v přímé návaznosti na zastavěné území, v souladu s akceptovatelným požadavkem vlastníka; druhá drobná plocha pro bydlení představuje změnu využití v zastavěném území
  - urbanistická koncepce ani kompozice se Změnou č. 3 zásadně nemění, zastavitelné plochy pro bydlení se rozšiřují jen ve dvou jednotlivých případech – v Kácini a Nepřejově. U pův. ploch Z01 a Z02 v Jelencích (nově Z3-1) se pouze konkretizuje členění dle podkladové zastavovací studie.
- **koncepce uspořádání krajiny**
  - 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
  - Změnou č. 3 se navrhuje plocha pro zemědělskou výrobu v katastru Kácině, v souladu s odůvodněným požadavkem vlastníka na účelné obhospodařování souvisejících pozemků.
- **koncepce veřejné infrastruktury**
  - zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury pro navržený rozvoj
  - návrh nové dopravní infrastruktury v rozvojových lokalitách
  - koncepce veřejného prostoru a veřejné zeleně (jsou definovány ve stabilizovaných i nově navržených plochách)
  - prověřena potřeba občanského vybavení pro plánovaný rozvoj
- **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.3.2 Vymezení zastavitelných ploch (Z) a ploch přestavby (P)

#### Zastavitelné plochy

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

Označení plochy	Využití	Sídlo	Rozloha (m <sup>2</sup> )
Z01	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura - silnice zeleň veřejná – zrušeno (nahrazeno plochou Z3-1)	Jelence	21 324
Z02	venkovské bydlení – zrušeno (nahrazeno plochou Z3-1)	Jelence	3 027
Z03	venkovské bydlení	Jelence	3 585
Z04	venkovské bydlení	Jelence	10 724
Z05	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura - silnice, zeleň veřejná	Jelence	31 256
Z06	technická infrastruktura	Jelence	4 632
Z07	zeleň veřejná	Jelence	3 078
Z08	venkovské bydlení	Jelence	2 698
Z09	venkovské bydlení – část již realizovaná (1 RD)	Jelence	4 819
Z10	venkovské bydlení	Jelence	2 288
Z11	drobná výroba	Jelence	5 021
Z12	venkovské bydlení	Dolní Hbity	12 259
Z13	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura - silnice	Dolní Hbity	5 186
Z14	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura - silnice	Dolní Hbity	17 535
Z15	technická infrastruktura	Káciň	6 732
Z16	sportovní zařízení, dopravní infrastruktura - silnice	Káciň	6 893
Z17	dopravní infrastruktura - silnice	Káciň	1 116
Z18	venkovské bydlení	Káciň	3 615
Z19	venkovské bydlení, zeleň soukromá	Nepřejev	6 864
Z20	dopravní infrastruktura - silnice	Nepřejev	292
Z21	venkovské bydlení	Kaliště	2 614
Z22	venkovské bydlení, zeleň soukromá, zemědělská výroba	Luhy	14 334
Z23	individuální rekreace	Luhy	1 066
Z24	technická infrastruktura	Luhy	2 078
Z25	sportovní zařízení	Luhy	2 919
Z26	venkovské bydlení	Třtí	10 430
Z27	venkovské bydlení	Luhy	6 376
Z28	drobná komerce, venkovské bydlení	Luhy	12 833
Z29	venkovské bydlení – již realizováno	Dolní Hbity	1 937
Z30	venkovské bydlení	Luhy	1 067
Z31	venkovské bydlení	Luhy	6 233
Z32	venkovské bydlení	Luhy	4 450
Z33	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura - silnice	Luhy	6 598
Z34	venkovské bydlení	Jelence	5 703
Z1-1	venkovské bydlení – již realizováno	Jelence	1 300
Z2-2	venkovské bydlení	Žlíbky	1 543
Z3-1	<i>jen podrobnější rozvržení zastavitelné plochy Z01 a Z02 (BV, ZV, OV, PV) – nenavrhuje se nová plocha</i>	Jelence	24 292
Z3-2	zemědělská výroba, dopravní infrastruktura - komunikace	Káciň	7 713
Z3-3	venkovské bydlení	Káciň	2 013
Z3-4	venkovské bydlení	Nepřejev	3 712

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

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

### Plochy přestavby

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

Označení plochy	Využití	Sídlo	Rozloha (m <sup>2</sup> )
P01a	venkovské bydlení – část již realizovaná (1 RD)	Jelence	4 288
P01b	venkovské bydlení	Jelence	2 348
P01c	venkovské bydlení – část již realizovaná (1 RD)	Jelence	1 773
P02	zeleň ochranná	Jelence	3 850
P03	venkovské bydlení	Luhy	2 315
P04	venkovské bydlení	Dolní Hbity	1 285
P05	venkovské bydlení	Dolní Hbity	1 297
P06	venkovské bydlení	Dolní Hbity	2 811
P07	zeleň ochranná	Dolní Hbity	334
P08	venkovské bydlení, občanská vybavenost, dopravní infrastruktura - silnice	Dolní Hbity	5 688
P09	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura - silnice	Káciň	2 191
P10	venkovské bydlení	Káciň	2 676
P11	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura - silnice	Káciň	3 171
P12	venkovské bydlení	Káciň	9 047
P13	venkovské bydlení	Nepřejev	5 052
P14	smíšené venkovské bydlení	Luhy	13 633
P15	venkovské bydlení	Luhy	2 002
P16	dopravní infrastruktura - silnice	Luhy	158
P17	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura - silnice	Luhy	3 101
Z2-1	venkovské bydlení	Dolní Třetí	2159

TABULKA 2 NAVRŽENÉ PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestavby jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

### Plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině.

Označení plochy	Využití	Rozloha (m <sup>2</sup> )
K01	plochy smíšené nezastavitelné	6 835
K02	plochy smíšené nezastavitelné	2 100
K03	plochy smíšené nezastavitelné	2 714
K04	plochy smíšené nezastavitelné	4 496
K05	plochy smíšené nezastavitelné	9 988
K06	plochy smíšené nezastavitelné	4 854
K07	plochy smíšené nezastavitelné	1 906
K08	plochy lesní	4 282
K09	plochy smíšené nezastavitelné	3 297
K10	plochy přírodní	6 253
K11	zeleň ochranná	3 873
K12	plochy lesní	13 654
K13	plochy přírodní	4 395

Označení plochy	Využití	Rozloha (m <sup>2</sup> )
K14	plochy smíšené nezastavitelné	4 851
K15	plochy smíšené nezastavitelné	1 594
K16	plochy smíšené nezastavitelné	7 868
K17	plochy smíšené nezastavitelné	724
K18	plochy smíšené nezastavitelné	3 095
K19	plochy smíšené nezastavitelné	11 708
K20	plochy smíšené nezastavitelné	2 119
K21	plochy lesní	1 758
K22	zeleň ochranná	1 395
K23	plochy lesní	12 061
K24	zeleň ochranná	1 004
K25	plochy zemědělské	81 417
K26	plochy přírodní	5 790
K27	plochy přírodní	2 722
K28	plochy přírodní	8 204
K29	plochy smíšené nezastavitelné	13 836
K30	plochy smíšené nezastavitelné	2 931
K31	plochy zemědělské	2 446
K32	plochy zemědělské	19 622
K33	plochy zemědělské	30 419
K34	plochy zemědělské	12 482
K35	plochy smíšené nezastavitelné	4 977
K36	plochy lesní	5 425
K37	plochy smíšené nezastavitelné	1 248
K38	plochy smíšené nezastavitelné	1 324
K39	plochy smíšené nezastavitelné	1 007
K40	plochy zemědělské	3 983
K41	plochy zemědělské	94 977
K42	plochy zemědělské	18 592
K43	plochy lesní	53 483
K44	plochy lesní	3 838
K45	plochy smíšené nezastavitelné	565
K46	plochy smíšené nezastavitelné	692
K47	plochy dopravní infrastruktury - silniční	4 469
K48	plochy dopravní infrastruktury - silniční	3 406
K49	plochy lesní	1 479
K50	plochy přírodní	12 583

TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

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

### A.3.3 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 rozvojové plochy. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty: soukromá zeleň zahrad (zeleň vyhrazená), stávající a navržená zeleň veřejných prostranství, izolační zeleň, 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 Nepřejevem a Luhy, kterou tvoří několik málo zemědělských usedlostí a chalup. Díky tomu působí pitoreskně a jakákoliv nová zástavba 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.

Nepřejev – 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 zástavby nutné dbát na soulad hmotové struktury, formy zastřešení a citlivého barevného řešení s původní zástavbou.

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

## **A.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### **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 rozvojových záměrů jsou situovány jak uvnitř stávající zástavby, tak i po jejím okraji. Návrh nových rozvojových ploch ne zcela respektuje stávající trasy venkovního vedení. U sídel s malým rozsahem uvažované zástavy 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.

#### **Návrh rozvoje elektrorozvodů v jednotlivých plochách**

P01a – 3 BJ – Jelence – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanic PB 3252, PB 3282  
P01b – 2 BJ – Jelence – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanic PB 3252, PB 3282  
P01c – 2 BJ – Jelence – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanic PB 3252, PB 3282  
P03 – 1 BJ – Luhy – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3046  
P04 – 1 BJ – D. Hbity – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3183  
P05 – 1 BJ – D. Hbity – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3183  
P06 – 1 BJ – D. Hbity – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3183  
P08 – 5 BJ – D. Hbity – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3159  
P09 – 1 BJ – Káciň – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3052  
P10 – 2 BJ – Káciň – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3252  
P11 – 3 BJ – Káciň – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3252  
P12 – 6 BJ – Káciň – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 7146  
P13 – 2 BJ – Nepřejov – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3017  
P14 – 10 BJ – Luhy – služby, napájení z nové TS  
P15 – 1 BJ – Luhy – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3046  
P17 – 3 BJ – Luhy – venk. bydlení, napájení z nové TS  
Z01 – 11 BJ – Jelence – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 0166, ruší se, nahrazeno Z3-1  
Z02 – 2 BJ – Jelence – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 0166, ruší se, nahrazeno Z3-1  
Z03 – 2 BJ – Jelence – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 0166  
Z04 – 8 BJ – Jelence – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 0166  
Z05 – 14 BJ – Jelence – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 0166  
Z06 – TI – Jelence – technická infrastrukt., napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 0166  
Z08 – 3 BJ – Jelence – technická infrastrukt., napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3252  
Z09 – 4 BJ – Jelence – technická infrastrukt., napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3252  
Z10 – 3 BJ – Jelence – technická infrastrukt., napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3252  
Z11 – VD – Jelence – výroba, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3282  
Z12 – 10 BJ – D. Hbity – venk. bydlení, napájení z nové TS  
Z13 – 2 BJ – D. Hbity – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3183  
Z14 – 12 BJ – D. Hbity – venk. bydlení, napájení z nové TS  
Z15 – TI – Káciň – techn. infrastruktura, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3052  
Z16 – OS – Káciň – služby, výroba, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3052  
Z18 – 2 BJ – Káciň – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 7146  
Z19 – 5 BJ – Nepřejov – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3017  
Z21 – 2 BJ – Kaliště – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3180  
Z22 – 2 BJ – Luhy – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3179  
Z23 – RI – Luhy – individ. rekreace, napájení z nové TS  
Z24 – TI – Luhy – techn. infrastruktura, napájení z nové TS  
Z25 – OS – Luhy – služby, napájení z nové TS  
Z26 – 1 BJ – Třítí – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 6508  
Z27 – 3 BJ – Luhy – venk. bydlení, napájení z nové TS

- Z28 – 2 BJ – OM – Luhy – venk. bydlení, obč. vybavenost, napájení z nové TS  
Z29 – 2 BJ – D. Hbity – venk. bydlení, napájení z nové TS  
Z30 – 1 BJ – Luhy – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3046  
Z31 – 2 BJ – Luhy – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3046  
Z32 – 2 BJ – Luhy – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3180  
Z33 – 1 BJ – Luhy – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3180  
Z34 – 1 BJ – Luhy – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3180  
Z1-1 – 1 BJ – Jelence – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 0166 – již realizováno  
Z2-1 – 1 BJ – Dolní Třítí – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 6508  
Z2-2 – 1 BJ – Žlíbky – smíš. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice  
Z3-1 – 11 BJ – Jelence – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 0166 *(jde pouze o upřesnění plochy Z01 bez nových nároků na zastavitelné plochy)*  
Z3-2 – VZ – plocha pro zemědělskou výrobu, napájení bude upřesněno dle požadavků na příkon  
Z3-3 – 1 RD – Káciň – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 7146  
Z3-4 – 1 RD – Nepřejov – venk. bydlení, napájení ze stávající sítě okruh trafostanice PB 3017

#### **Doporučení pro rozvoj zásobování el. energií:**

- a) Při parcelaci a zástavbě ploch 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: P14 – Luhy, P08, P04 – Dolní Hbity, Z09, Z11, P01a – 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.
- b) Nové trafostanice  
Stávající síť trafostanic bude doplněna novými kabelovými trafostanicemi. Kabelové trafostanice budou napojeny kabelovým vedením napojeným ze svodů z venkovního vedení.
- c) 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.
- d) Sekundární rozvody 0,4 kV  
Od nových i stávajících trafostanic bude nová zástavba napojena kabelovými podzemními rozvody 0,4 kV.

#### **Plyn**

S centrální plynifikací nových lokalit (i stávajících) se neuvažuje. U jednotlivých obytných zástaveb a ploch OV a TI je možné použití individuálních zásobníků PB plněných zaváženým zkapalněným plynem.

#### **Sdělovací zařízení**

Rozvojové lokality 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 správci zařízení z důvodu možného vlivu na radioreléový přenos

Změnami č. 1, 2 a 3 se koncepcí nemění - minimální rozšíření ploch pro bydlení umožňuje napojení na stávající technickou infrastrukturu v těchto lokalitách bez nutnosti navýšení.

## **A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství**

#### **Zásobování pitnou vodou**

Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Uvažuje s vybudováním vodovodních řadů 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 nových návrhových lokalit. V rámci projektové dokumentace řešící připojení nových návrhových lokalit 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

- Zajištění realizace vodovodních řadů v místní části Jelence včetně vodojemu s úpravnou vody a automatické tlakové stanice a vodního zdroje HV1, provedení aktualizace původního projektu „Vodovod Jelence“ s ohledem na nové návrhové lokality za účelem ověření návrhových kapacit vodního zdroje, VDJ a ATS.
- Napojení sídla Dolní Hbity na výhledový 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 zástavby dle ÚPD.
- Nové návrhové lokality budou připojeny 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.

Základní kapacita čistírny je uvedena dle provozního řádu ČOV Dolní Hbity z 5/2009 a činí:

Parametr	Výhled
Q24	105 m <sup>3</sup> /den
Qd=Qv	157,5 m <sup>3</sup> /den
Qh	15,8 m <sup>3</sup> /hod
	4,38 l/sec
Qr	35 300 m <sup>3</sup> /rok
BSK 5	40 kg/den
EO	700

TABULKA 4 ZÁKLADNÍ KAPACITA ČOV DOLNÍ HBITY

Z výše uvedené hodnoty vyplývá, že navržená kapacita ČOV Dolní Hbity je v souladu s výhledovým připojením nových lokalit v sídlech Dolní Hbity (91 obyvatel) a Jelence (135 obyvatel). Stávající vytížení ČOV se pohybuje kolem 500 EO.

Výhledově se uvažuje s vybudováním splaškové kanalizace a ČOV pro místní část Kaliště.

Navržená kapacita čistírny Luhy je uvedena dle zpracované projektové dokumentace a činí:

Parametr	Výhled
Q24	46,38 m <sup>3</sup> /den
Qd=Qv	67,46 m <sup>3</sup> /den
Qh	11,76 m <sup>3</sup> /hod
	3,27 l/sec
Qr	16 929 m <sup>3</sup> /rok
BSK 5	15,5 kg/den
EO	250

TABULKA 5 VÝPOČET POTŘEBNÉ KAPACITY NAVRŽENÉ ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD LUHY

V současné době je v sídle Luhy 143 obyvatel a rozvoj je navržen pro dalších 55 obyvatel. Je uvažováno s odkanalizováním této místní části pomocí 2 ČS a výtlačky ukončeného na stávající ČOV Dolní Hbity. Bude nutné provést intenzifikaci a modernizaci této ČOV o výše uvažovaných 250 EO. Vlastní intenzifikaci je třeba načasovat v závislosti na postupném připojování stávajících objektů, resp. nově navrhovaných lokalit ve všech sídlech kde je nebo bude vybudována splašková kanalizace.

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**

- zrealizovat oddílnou splaškovou kanalizaci v místní části Luhy (jedná se o kombinaci gravitační kanalizace a výtlačného řadu s 2 přečerpávacími stanicemi na stokové soustavě),
- zrealizovat oddílnou splaškovou kanalizaci v místní části Kaliště (gravitační napojení na Luhy),
- zajistit intenzifikaci ČOV Dolní Hbity,
- dobudovat oddílnou splaškovou kanalizaci pro nové rozvojové lokality 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 svodem do akumulací jímky na ČOV Dolní Hbity.

#### **REZERVA**

V případě místní části Káciň obec uvažuje o výhledovém vybudování výtlačky 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 výtlačky podél komunikace směrem na Horní Hbity.

#### **Dešťové vody**

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravněvací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy 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).

Změnami č. 1, 2 a 3 se koncepce nemění - minimální rozšíření ploch pro bydlení umožňuje napojení na stávající technickou infrastrukturu v těchto lokalitách bez nutnosti navýšení.

## **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:

- komunikace v rozvojové lokalitě P11 (Káciň),
- komunikace v rozvojové lokalitě P08 (Dolní Hbity),
- komunikace v rozvojové lokalitě Z13 (Dolní Hbity),
- komunikace v rozvojové lokalitě Z29 (Dolní Hbity),
- komunikace v rozvojové lokalitě Z14 (Dolní Hbity),
- komunikace v rozvojové lokalitě Z05 (Jelence),
- komunikace v rozvojové lokalitě Z01 (Jelence),
- komunikace v rozvojové lokalitě Z04 (Jelence),
- komunikace – rozvojová plocha Z17 pro lepší zpřístupnění rozvojové plochy P12 (Káciň),
- komunikace – rozvojová plocha Z20 pro lepší zpřístupnění stávající zástavby (Nepřejev),
- cesta – rozvojová plocha P16 (Luhy),
- obnova cest – plochy K47 a K48,

- komunikace v rozvojové ploše Z3-2 (Káciň) – účelová komunikace pro napojení plochy zemědělské výroby (VZ), vymezená jako plocha dopravní infrastruktury (DS).

Ostatní rozvojové plochy 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 rozvojových plochách 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 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 u Obecního úřadu (rozšíření pro parkování),
- v sídle Jelence (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 pro komerční občanskou vybavenost (rozšíření stávajícího penzionu se zázemím) v sídle Luhy.

Vymezená plocha občanské vybavenosti Z02 v Jelencích se Změnou č. 3 nemění, pouze se podle souběžně zpracované jednoduché zastavovací studie konkretizuje rozvržení ploch (společně s plochou Z01 pro individuální rodinnou výstavbu). Předmět upřesnění je označen jako plocha Z3-1.

### **Veřejný prostor**

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

## **A.4.5 Odpadové hospodářství**

Nejsou navrženy žádné změny v odpadovém hospodářství obce.

## **A.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **A.5.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik (viz kapitola 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 ploch a ploch přestavby, 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 zástavba 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 (NZ)** – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí (NZ<sub>1</sub>) a plochy trvalých travních porostů (NZ<sub>2</sub>),
    - 2) **plochy lesní (NL)** – zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty a lesní cesty (NL<sub>1</sub>),
    - 3) **plochy smíšené nezastavěného území (NS)** – účelově méně vyhraněné plochy s funkcí zemědělskou (NS<sub>z</sub>), vodohospodářskou (NS<sub>v</sub>), plochy doprovodné zeleně komunikací (NS<sub>x</sub>) a plochy těžby nerostných surovin (NS<sub>n</sub>),
    - 4) **plochy přírodní (NP)** – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků spolu s jejich koryty, prameniště či mokřady (NP<sub>1</sub>) a prvky územního systému ekologické stability (NP) – interakční prvky, případně lokální biocentra,
    - 5) **plochy vodohospodářské (W)** – 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):
    - 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.),

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

## A.5.2. Ochrana přírody a krajiny

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě 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 krajinotvorných 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 846 Dubenecká,
- lokální biocentrum LBC 1 U Červeného vrchu,
- lokální biocentrum LBC 2 Káciň,
- lokální biocentrum LBC 3 Smrčí,
- lokální biocentrum LBC 4 Vápenický potok,
- lokální biocentrum LBC 5 Nad Jindrovským potokem,
- lokální biocentrum LBC 6 Cholinská,
- lokální biocentrum LBC 7 Horní Třtí,
- lokální biocentrum LBC 8 Kaliště,
- lokální biocentrum LBC 9 Bukovec,
- lokální biokoridor LBK 1-2,
- lokální biokoridor LBK 2-I,
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru NBK 60 Štěchovice – Hlubocká obora.
- lokální biokoridor LBK 3-I,
- lokální biokoridor LBK 3-4,
- lokální biokoridor LBK 4-I,
- lokální biokoridor LBK 5-I,
- lokální biokoridor LBK 5-II,
- lokální biokoridor LBK 6-I,
- 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,

### 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 (NL) 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 NS a NP),
- návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku (NS),
- 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 (NP<sub>1</sub>), tedy podpora retence, ekologické stability a znaků krajiny,
- označení erozně citlivých pozemků (NZ<sub>1</sub>), kde je nutné uplatnění organizačních, agrotechnických, vegetačních nebo technických protierozních opatření.

### A.5.6. Ochrana před povodněmi

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

Z územně analytických podkladů vyplývá limit vymezeného záplavového území Q100 Lišnického 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 (NP), smíšené se zemědělskou funkcí (NS<sub>2</sub>), ev. plochy ostatní (DS, ZV, ZS, NL, v minimální rozloze NZ 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 zeleně) a podporuje prostupnost krajiny (fixace stávajících komunikací a návrh nových pěších propojení).



Vymezuje plochy zeleně (ZV), veřejných prostranství (PV) 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 jízdárna 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 plochy ani plochy přestavby. 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 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich 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 stav, návrh a rezerva (viz grafická část územního plánu)

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

plochy bydlení

- BH – bydlení – v bytových domech
- BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

plochy smíšené obytné

SV – plochy smíšené obytné – venkovské

plochy rekreace

- RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

plochy občanského vybavení

- OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- OH – občanské vybavení – hřbitovy

plochy veřejných prostranství

- PV – veřejná prostranství

plochy dopravní infrastruktury

- DS – dopravní infrastruktura – silniční

plochy technické infrastruktury

- TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě
- TO – technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

plochy výroby a skladování

- VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
- VS – plochy smíšené výrobní
- VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba

plochy vodní a vodohospodářské

- W – plochy vodní a vodohospodářské

plochy zemědělské

- NZ – plochy zemědělské

plochy lesní

- NL – plochy lesní

plochy smíšené nezastavěného území

- NS – plochy smíšené nezastavěného území

plochy přírodní

- NP – plochy přírodní

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
- ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň – ochranná a izolační

Pro některé plochy (s označením kódu plochy a pořadovým číslem, např. BV<sub>1</sub>) 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

*Zastavitelnost ploch* (koeficientem zastavění) vyjádřenou v procentech se rozumí maximální podíl plochy, kterou je možné zastavět, ku ploše pozemku. Nezahrnuje zpevněné plochy.

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

Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně by měly být splněny pro návrhové lokality (plochy změn, zastavitelné plochy) v rámci každého stavebního pozemku. Při přestavbách, dostavbách, rekonstrukcích 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.

*Maximální výška zástavby* je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní římsy objektu a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

*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, krajinotvornou, 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.

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

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

*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.

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

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

Na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dotčeny některým z dále uvedených pravidel, se toto pravidlo vztahuje: - Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategoriích les, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní osnovy (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.

Ve všech plochách platí nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku.

Z § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se výslovně vylučuje umístění staveb pro lesnictví ve vzdálenosti větší než 100 m od lesa a staveb pro zemědělství ve vzdálenosti větší než 100 m od zastavěného území. Stavby pro těžbu nerostů jsou vyloučeny v území do 800 m od zastavěného území nebo zastavitelných ploch či ploch přestavby.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, která jsou nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu, a dále dopravní infrastrukturu – cesty a silnice místní a účelové.

Pro rozvojové plochy **Z34** a **P04** platí, že při schvalovacích řízeních staveb v těchto lokalitách bude prokázáno splnění hlukových limitů v souvislosti s existencí stávajících TS.

Pro rozvojové plochy **Z05**, **Z12** a **Z27** platí, že při schvalovacích řízeních staveb v těchto lokalitách bude prokázáno splnění hlukových limitů v souvislosti s nově navrženými TS, současně bude zohledněn vliv z navrhovaných TS na stávající zástavbu.

Pro rozvojovou plochu **Z34** platí, že při schvalovacích řízeních staveb v této lokalitě bude prokázáno splnění hlukových limitů v souvislosti s lokalitou Z11 a stávajícím zastavěným územím VS.

Pro rozvojovou plochu **Z11** platí, že zástavba v této lokalitě nesmí překročit hlukové limity s dopadem na sousední zastavěné území SV.

Pro rozvojovou plochu **Z28** platí, že při schvalovacích řízeních staveb s hlukovou zátěží v této lokalitě bude prokázáno splnění hlukových limitů v na navržené bydlení v rámci lokality. Zároveň bude zohledněn vliv hluku z navazujícího zastavěného území OM na navržené bydlení v rámci lokality.

Pro rozvojovou plochu **P08** platí, že při schvalovacích řízeních staveb občanské vybavenosti (s hlukovou zátěží) v této lokalitě bude prokázáno splnění hlukových limitů na navržené bydlení v rámci lokality a navazující zastavěné území BV.

Pro rozvojovou plochu **Z16** je stanovena podmínka při schvalovacích řízeních staveb prokázat splnění hygienických limitů, příp. doložit výpočtem nového OP reagujícím na aktuální využití zem. areálu.

V rozvojových plochách **Z06**, **Z32** a **P03** 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 **Z05** bude vyřešena dopravní obslužnost a bude vymezen veřejný prostor v minimální velikosti 1500 m<sup>2</sup>.

Pro plochu **Z2-1** zasahující do bezpečnostního pásma VTL plynovodu platí, že umístění staveb je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele plynovodu.

Pro plochu **Z3-1**, 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.

Rozvojová plocha zemědělské výroby **Z3-2** je podmíněna pohledovým krytím po obvodu areálu pomocí dřevin, pro účinné zapojení do krajiny a nenarušení krajinného rázu.

### **Podrobnější prostorové uspořádání (prvky regulačního plánu) pro plochy BV, SV a RI**

Níže uvedené podmínky platí obecně pro celé 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 staveb (přestavby, stavební úpravy apod.). Pro ucelené novodobé lokality 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 pultová). Ploché střechy jsou přípustné pouze u nízkoenergetických a pasivních domů se zelenou střechou a při prokázání souladu s charakterem okolní zástavby a krajinným rázem.
- 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.
- 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).

---

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

---

- 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% (přístavby)
- maximální výška zástavby – nepřesáhne stávající, pouze stávajícím bytovým domům v Dolních Hbitech lze dostavět podkroví o výšce max. 4 m

---

## **BV – bydlení v rodinných domech – 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 zeleň, dětská hřiště
  - izolační zeleň
- 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, maximální výška hřebene 10 m

BV<sub>1</sub> – 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
  - související technická infrastruktura
  - veřejná prostranství
  - veřejná zeleň, dětská hřiště
- 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, maximální výška hřebene 9 m

---

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

---

- a) hlavní využití
  - plochy staveb 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, maximální výška hřebene 5 m

---

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

---

- 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

---

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

---

- 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) 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 dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m

---

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

---

- 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) nepřipustné 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, maximální výška hřebene 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) 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 a oddechu, jako jsou veřejná zeleň, dětská hřiště, plochy s drobnou architekturou (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.), pěší cesty, plochy dopravní infrastruktury.
- b) 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, veřejných parkovišť a parkovacích stání, zastávek autobusů
- b) přípustné využití
- veřejná prostranství
  - veřejná zeleň
  - stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- c) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

---

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

---

- 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.)
  - pozemní komunikace, parkovací stání
- c) nepřipustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

---

## **TO – technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady**

---

- a) hlavní využití
  - plochy areálů technické infrastruktury se zaměřením na odpadové hospodářství – třídírny, 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
  - 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 a skladování – drobná a řemeslná výroba**

---

- 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
  - 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, maximální výška hřebene 9 m

---

## **VS – plochy smíšené výrobní**

---

- a) hlavní využití
  - plochy výrobních areálů zemědělské výroby, lehkého průmyslu či skladů s odpovídající technickou a dopravní vybaveností
- b) přípustné využití
  - manipulační plochy
  - plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
  - izolační a doplňková zeleň
  - pozemní komunikace, parkovací stání
- c) 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 a skladování – zemědělská výroba**

---

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



- b) přípustné využití
  - manipulační plochy
  - plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
  - izolační a doplňková zeleň
  - pozemní komunikace, parkovací stání
- c) 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 – maximální výška hřebene 10 m
- negativní vlivy (jako například zápach, hluk, prašnost apod.) z provozovaných aktivit nesmí přesahovat stanovené ochranné pásmo
- provozované činnosti, uskladněné materiály či zaparkovaná technika nesmí negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody

---

## ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

---

- a) 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
- b) 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.

---

## ZS – 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.

---

## NZ – plochy zemědělské

---

- a) hlavní využití
  - orná půda se zemědělským využitím
- b) přípustné využití
  - pozemky dočasných staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro zemědělství (např. seníky, stáje, příkrmistiště) 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) nepřipustné využití
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

### NZ1 (erozně ohrožené)

- 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

### NZ2 (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 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

---

## NL – plochy lesní

---

- 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) nepřipustné využití
  - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

### NL<sub>1</sub> (lesní cesty) - komunikace na lesních pozemcích, které jsou důležité pro zachování prostupnosti územím

- zachování stávajících lesních cest

---

## NS – plochy smíšené nezastavěného území

---

- a) hlavní využití
  - plochy krajinné zeleně s ekologicky stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržet vodu v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině aj.

- b) přípustné využití
- z – zemědělská funkce
    - 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
  - v – vodohospodářská funkce
    - ochrana vodního zdroje
  - n – nerostné suroviny
    - drobná nekomerční těžba písku
  - o – odpady
    - povoluje se ukládání biologicky rozložitelného odpadu
  - x – ostatní funkce
    - doprovodná liniová zeleň komunikací, často stromořadí ovocných či druhově původních stromů s travnatým podrostem
- c) 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
- d) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NS<sub>1</sub> – plochu je možné využít pro sportovní účely – přírodní motokrosově hřiště

---

## NP – plochy přírodní

---

- 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.

### NP<sub>1</sub> (plochy niv)

- 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

---

## W – plochy vodní a vodohospodářské

---

- 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, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Územní plán nenavrhuje žádnou plochu pro uplatnění možnosti vyvlastnění. Změna č. 3 uvádí ÚP do souladu s nadřazenou ÚPD kraje – ZÚR SČK, a to vymezením RBC 846 Dubenecká jako veřejně prospěšné opatření.

### **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 § 8 katastrálního zákona**

Územní plán navrhuje tyto plochy pro uplatnění předkupního práva:

Označení plochy	Druh VPO	Popis	Předkupní právo ve prospěch	Katastrální území	Číslo parcelní
PU1	ÚSES	plocha pro část lokálního biocentra LBC 2	Obec Dolní Hbity	Káciň	392/3, 392/5, 398/10, 398/11, 399/1
PU2	ÚSES	plocha pro část lokálního biocentra LBC 2	Obec Dolní Hbity	Káciň	386/2, 388/6, 388/7, 388/8
PU3	ÚSES	plocha pro část lokálního biocentra LBC 3	Obec Dolní Hbity	Luhy, Dolní Hbity	652 (Nepřejev), 591 (Dolní Hbity)
PU4	ÚSES	plocha pro část lokálního biokoridoru LBK 8-9	Obec Dolní Hbity	Nepřejev	696, 803, 806, 807, 808, 809, 898/10

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 stanovuje plochu územní rezervy R1. Současné využití je zemědělská plocha, rezerva je navržena pro využití BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské. Změnou č. 3 ÚP se částečně mění územní rezerva R1, její jižní část se mění na zastavitelnou plochu pro bydlení (plocha Z3-3).

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

Takovéto plochy nejsou navrhovány.

### **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**

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nejsou navrhovány.

Pozn.: U obou dosud vymezených ploch P14 a Z22 se ruší podmínka zpracování územní studie z důvodu neaktuálnosti a neúčelnosti, resp. z důvodu uplynutí lhůty pro pořízení.

### **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**

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nejsou navrhovány.

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

Obecné zásady etapizace se stanovují pro všechny větší lokality, kde by zástavba měla postupovat vždy směrem od sídla (zejména P14 v Luhách – býv. kravín, Z01 a Z05 v Jelencích na severu).

Podmínění zahájení výstavby jednotlivých lokalit se stanovuje takto:

- Z04 v Jelencích - zahájení až po využití alespoň 70% ploch v sousední lokalitě Z3-1
- Z12 v Dolních Hbitech - zahájení až po využití alespoň 70% ploch v lokalitě Z14.

### **A.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, jsou vymezeny pro stavby v pohledově exponovaných plochách Z22 v Luhách a Z19 v Nepřejově.

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

Textová část územního plánu – úplného znění po Změně č. 3 má 30 stran formátu A4, grafická část obsahuje 4 výkresy formátu 100 x 70,7 cm a 1 výkres na dvou listech - formáty 180 x 100 cm a 80 x 35 cm.

## B Grafická část územního plánu

Grafická část územního plánu – úplného znění po Změně č. 3 obsahuje následující výkresy:

01 – Základní členění území	1 : 10 000
02 – Hlavní výkres	1 : 10 000
03 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 10 000
04 – Výkres technické infrastruktury	1 : 10 000

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje výkres:

05a, 05b – Koordinační výkres	1 : 5 000
-------------------------------	-----------