

# ÚZEMNÍ PLÁN STRAŠKOV - VODOCHODY

---



## Úplné znění po vydání změn č.1 a č.2

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Straškov - Vodochody

Pořadové číslo poslední změny: 2

Datum nabytí účinnosti poslední změny:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Ing. Kamila Kloubská,  
vedoucí oddělení úřadu územního plánování

Otisk úředního razítka:

---

**Pořizovatel:** Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování,  
Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

**Projektant:** Ing. Petr Laube, Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

- Název dokumentace:** Územní plán Straškov - Vodochody - úplné znění po vydání změn č.1 a č.2
- Objednatel:** Obec Straškov - Vodochody  
Straškov - Vodochody 2, 411 84 Straškov - Vodochody
- Určený zastupitel:** Ondřej Švec
- Pořizovatel:** Městský úřad Roudnice nad Labem  
stavební úřad, úřad územního plánování  
Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem
- Projektant územního plánu:** Ing. arch. Petr Vávra  
STUDIO KAPA  
ČKA 01189  
Na Petynce 88, 169 00 Praha 6
- Projektant změn č.1 a č.2 a úplného znění územního plánu po změnách č.1 a č.2:**  
Ing. Petr Laube  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

## **Obsah:**

- a. Vymezení zastavěného území.....4
- b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....4
- c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....4
- d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....7
- e. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.....8
- f. 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), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....11
- g. 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 .....21
- h. 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.....23

i.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	23
j.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření .....	23
k.	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	23
l.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	23
m.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....	24
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	24

**a. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů, dříve zpracované dokumentace a průzkumů v terénu k 7.1.2023 a je přehledně vyznačeno ve výkrese základního členění území, resp. hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Straškov - Vodochody.

Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje v mapách KN zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou o aktuální zastavěné či jinak využitě pozemky a vymezuje jediné souvisle zastavěné území, rozdělené administrativní hranicí katastrální území Straškov a katastrální území Vodochody. Jedinou výjimku tvoří pozemky čp.191 a 194, pro které je vymezeno samostatné zastavěné území.

**b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Koncepce rozvoje obce Straškov - Vodochody vychází jednak z podmínky respektování chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení nových rozvojových ploch jako nástroje stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené zemědělské krajině s cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Celé řešené území se nalézá ve 2. zóně památkového ochranného pásma Národní kulturní památky Říp, kde není přípustné zásadně měnit dochovaný vzhled krajiny pod Řípem, strukturu a vzhled jejího osídlení, jedná se též o území s archeologickými nálezy jako prvky kulturního dědictví, odrážející historické souvislosti vývoje řešeného území Podřipska.

V návrhu jsou proto definovány podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a k zajištění ochrany nezastavěného území - prioritou bude regenerace stávajících fondů (plochy přestavby), využití proluk a dostavba okrajových částí na stávající zástavbu plynule navazujících před extenzivním rozvojem na volné plochy, tedy s minimalizací zásahů do volné krajiny při zachování jejího členění. Rozsah a funkční struktura ploch je navržena jako prostředek stabilizace obyvatelstva také s ohledem na dynamiku rozvoje blízkých středisek osídlení s významnou ekonomickou základnou (Roudnice nad Labem, Štětí) a výhodnou polohu obce v blízkosti dálnice D8.

V území řešeném ÚP Straškov - Vodochody nejsou kromě prvků ÚSES definovány žádné přírodní hodnoty kromě charakteru vlastní krajiny s významnou krajinnou i historickou dominantou - horou Říp, ležící těsně mimo vlastní řešené území. Cílem územního plánu je tedy zachování přírodních a krajinných hodnot území a k tomu se navrhuje vedle vymezení lokálního ÚSES také značný rozsah ploch ochranné a izolační zeleně při respektování převažující funkce zemědělské výroby.

**c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce ÚP Straškov - Vodochody vychází z výše uvedené snahy o ochranu a respektování dochovaných hodnot řešeného území včetně historického založení sídel. Zároveň jsou vymezena nová rozvojová území zejména pro bydlení a ekonomickou činnost při zohlednění všech vymezených limitů a omezení, vyplývajících zejména z památkové ochrany území a ochrany ložisek štěrkopísků a v území realizované těžby. Další omezení pro obec pak vyplývá z lokalizace rozsáhlého areálu živočišné výroby na jižním okraji Vodochod a tras nadmístní dopravní vybavenosti, vedených po severovýchodní hranici řešeného území.

Urbanistický rozvoj sídel je navržen jednak jako přestavba či regenerace stávajících ploch, zástavba proluk, resp. zástavba ploch zahrad a záhumnků uvnitř zastavěného území (označeny indexem P). Zároveň návrh ÚP Straškov - Vodochody vymezuje nová zastavitelná území (označena indexem Z) v kontaktu se stávající zástavbou a to pro převažující funkci bydlení, příp. venkovského bydlení a smíšenou zástavbu. Relativně volněji na stávající zástavbu navazují vymezené zastavitelné plochy Z6, 7 a 8 ve Straškově, převzaté z původního územního plánu. Součástí návrhu je i vymezení ploch a koridorů územních rezerv (ÚR) pro bydlení a ochrannou zeleň zejména jako ochrana tohoto území pro dlouhodobě definované zájmy.

Návrh plošného i prostorového uspořádání je nejlépe patrný z Hlavního výkresu č.2. Pro návrh je s ohledem na velikost rozvojových ploch stanovena etapizace - optimalizace postupu využití území z hlediska dostupnosti pozemků a vyvolaných investic, tzn. zastavovat nejprve plochy proluk a pozemků, navazujících přímo na zastavěné území a přiléhajících ke stávajícím komunikacím a trasám inž. sítí, do druhé etapy je pak zařazena plocha Z-14, využitelná po zastavění min.75% ploch 1.etapy a plocha P-35 využitelná až po provedení sanace celého území. Z hlediska časového horizontu využití

jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy přestavby a plochy zastavitelné (v grafice jsou odlišeny rastrem a indexem P, resp. Z s číselným kódem dle katastrálního území, tj. Z1-18 a P1-3 a P5-11 pro k.ú. Straškov a Z21-24 a P21-22, P24-26, P-28, P-30 a P-33 - P-35 pro k.ú. Vodochody) a dále plochy územních rezerv (index ÚR2-4, v grafice překryvná vrstva jako lemovka plochy s určením budoucí funkce, přičemž platí stávající využití území). Jednotlivé takto definované plochy jsou vymezeny v grafické části ÚP Straškov - Vodochody (viz Výkres základního členění území č.1) s následující specifikací a předpokládanou kapacitou:

#### **STRASKOV - ZASTAVITELNE PLOCHY:**

<b>Z-1</b>	<b>VP</b>	plocha pro výrobu (VP) u křižovatky účelové komunikace podmíněná zajištěním podlimitních hodnot hluku z provozu
<b>Z-2</b>	<b>RD</b>	plocha BV pro výstavbu obytl. objektu při silnic při respektování CHLÚ
<b>Z-3</b>	<b>RD</b>	plocha SM-V pro výstavbu smíšených obytl. objektů při silnici se samostatně vyčleněnými plochami zahrad v ochr. pásmu VN a lesa
<b>Z-4</b>	<b>RD</b>	plocha SM-V pro výstavbu smíšeného obytného objektu při silnici při respektování vymezeného LBC7
<b>Z-6</b>	<b>RD</b>	plocha SM-V pro výstavbu smíšených obytl. objektů při respektování ochranného pásma lesa a podmínek ochranného pásma NKP Říp
<b>Z-7</b>	<b>RD</b>	plocha BI pro výstavbu obytných objektů při respektování ochranného pásma dráhy a podmínek ochranného pásma NKP Říp
<b>Z-8</b>	<b>VP</b>	plocha pro výrobu nad železniční tratí, povinnost respektovat podmínky ochranného pásma NKP Říp a dráhy, zajistit podlimitní hodnoty hluku z provozu vůči obytné zástavbě
<b>Z-9</b>	<b>RD</b>	SM-V plocha pro výstavbu smíšených obytných objektů při silnici
<b>Z-10</b>	<b>OV-S</b>	plocha pro rozšíření hřiště
<b>Z-11</b>	<b>Z-Z</b>	plocha pro zahrady a sady uvnitř zástavby s možnou účelovou výstavbou (viz kapitola f)
<b>Z-12</b>	<b>Z-Z</b>	plocha pro zahrady a sady uvnitř zástavby s možnou účelovou výstavbou (viz kapitola f)
<b>Z-13</b>	<b>RD</b>	plocha SM-V pro výstavbu smíšených obytných objektů při silnici, respektovat ochranné pásmo VN a DP
<b>Z-14</b>	<b>RD</b>	plocha bydlení BI Straškov sever včetně koridorů VN a inž. sítí, podmíněná územní studií a dohodou o parcelaci, plocha zařazena do 2.etapy může být využita po vyčerpání 75% ostatních ploch pro stejnou funkci. Případný dopad staveb na krajinný ráz či VKP bude řešen v rámci samostatných řízení před realizací staveb.
<b>Z-15</b>	<b>PV</b>	plocha pro veřejné prostranství - účelová komunikace podél železniční tratě na Mnetěš
<b>Z-16</b>	<b>VD</b>	plocha pro rozšíření stávajícího areálu drobné a řemeslné výroby
<b>Z-17</b>	<b>Z-Z</b>	plocha samostatně vymezených zahrad, při využití plochy je nutné respektovat její polohy v CHLÚ a ložisku nerostných surovin
<b>Z-18</b>	<b>RD</b>	plocha BI na severním okraji Straškova, včetně zajištění prostupu

#### **STRASKOV - PLOCHY PŘESTAVBY:**

<b>P-1</b>	<b>RD</b>	plocha pro výstavbu obytných objektů (BI) ve stávající zástavbě
<b>P-2</b>	<b>RD</b>	plocha pro výstavbu obytných objektů (BI) při silnici II/608
<b>P-3</b>	<b>RD</b>	plocha SM-V pro výstavbu smíšených obytl. objektů při silnici II/608 při respektování o.p. VN (nezastavitelná část pozemku)
<b>P-5</b>	<b>RD</b>	plocha pro výstavbu obytných objektů (BI) ve stávající zástavbě - respektovat podmínky ochranného pásma dráhy
<b>P-6</b>	<b>OV</b>	plocha pro hasičskou zbrojnici
<b>P-7</b>	<b>RD</b>	plocha SM-V pro výstavbu smíšených obytných objektů při silnici
<b>P-8</b>	<b>Z-Z</b>	plocha pro zahrady a sady uvnitř zástavby s možnou účelovou výstavbou (viz kapitola f)

<b>P-9 BV</b>	plocha přestavby z plochy veřejného prostranství doplňující stávající zastavěné plochy
<b>P-10 SM-V</b>	plocha v proluce zástavby
<b>P-11 BV</b>	plocha přestavby z plochy veřejného prostranství doplňující stávající zastavěné plochy.

**VODOCHODY - ZASTAVITELNE PLOCHY:**

<b>Z-21 RD</b>	plocha BI pro výstavbu obytných objektů dle zpracované dokumentace a vydaného správního rozhodnutí, podmínka ÚS
<b>Z-22 RD</b>	plocha BI pro výstavbu obytných objektů při respektování podmínek v ochranném pásmu lesa
<b>Z-23 ZV</b>	plocha ZV pro realizaci veřejné zeleně související s plochou bydlení Z-21
<b>Z-24 ZV</b>	plocha ZV pro realizaci veřejné zeleně související s plochou bydlení Z-21

**VODOCHODY - PLOCHY PŘESTAVBY :**

<b>P-21 PV</b>	plocha pro veřejné prostranství - místní komunikaci k lokalitě P5
<b>P-22 RD</b>	plocha BI pro výstavbu obytných objektů dle zpracované dokumentace a vydaného správního rozhodnutí
<b>P-24 PV</b>	plocha pro rozšíření veřejného prostranství v centru obce
<b>P-25 RD</b>	plocha BI pro výstavbu obytných objektů ve stávající proluce
<b>P-26 RD</b>	plocha SM-V pro výstavbu smíšených obytných objektů v centru obce
<b>P-28 RD</b>	plocha BI pro výstavbu obytných objektů na okraji stávající zástavby
<b>P-30 RD</b>	plocha BV pro výstavbu obytného objektu na jižním okraji stávající zástavby, nutná ochrana proti přívalovým srážkám
<b>P-33 BI</b>	plocha BI pro výstavbu obytných objektů ve stávající proluce
<b>P-34 BI</b>	plocha BI v návaznosti na plochu P-22 s možností umísťovat pouze vedlejší stavby bez nových obytných objektů
<b>P-35 BI</b>	plocha BI pro přestavbu zemědělského areálu na rodinné domy. Plocha je zařazena do 2. etapy využití a může být využita až po celkové sanaci území.

**ÚZEMNÍ REZERVY**

<b>ÚR2 ZO</b>	územní rezerva pro plochy ochranné zeleně po ukončení těžby štěrkopísků Straškov - západ
<b>ÚR3 ZO</b>	územní rezerva pro plochy ochranné zeleně po ukončení těžby štěrkopísků Straškov - jih
<b>ÚR4 RD</b>	územní rezerva (BI) Vodochody východ podmíněná územní studií

Z hlediska sídelní zeleně jsou vedle vymezení ploch pro veřejná prostranství s možností umístění ploch veřejné zeleně navrženy významné plochy ochranné a izolační zeleně jednak uvnitř zastavěného území ke zmírnění případných negativních ovlivnění sousedících ploch (bydlení x výroba, bydlení x doprava apod.), ale zejména jako ochrana obce před negativními vlivy z povrchové těžby štěrkopísků. Realizaci těchto ploch zeleně by mělo být podmíněno rozšiřováním dobývacího prostoru směrem severovýchodním k zastavěným částem sídel.

Další plochy ochranné zeleně jsou pak navrženy ve Vodochodech k eliminaci negativních vlivů z přívalových dešťů (nátok vody a splavenin do zastavěného území), resp. jako ochrana proti negativním vlivům z provozu železnice a dálnice D8.

Vedle návrhu adjustace ploch, regenerace hmotově prostorové struktury i architektonických hodnot je v územním plánu jako komplexní územně plánovací dokumentaci zakotveno doplnění komunikační sítě a zařízení technické infrastruktury jako nutné podmínky pro rozvoj sídel a celého řešeného území.

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách:

Plochy bydlení v rodinných domech (BI)  
 Plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV)  
 Plochy bydlení v bytových domech (BM)  
 Plochy smíšené obytné venkovské (SM-V)  
 Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)  
 Plochy občanského využití - komerční zařízení malá a střední (OV-KM)  
 Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)  
 Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OV-H)  
 Plochy výroby a skladování (VP)  
 Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)  
 Plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba (VZ)  
 Plochy technické infrastruktury (TI)  
 Plochy vodní a vodohospodářské (V)  
 Plochy zemědělské - zahrady a sady (Z-Z)  
 Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)  
 Plochy zeleně veřejné (ZV)  
 Plochy veřejných prostranství (PV)  
 Plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S)  
 Plochy dopravní infrastruktury drážní (DI-D)

**d. Koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

V ÚP Straškov - Vodochody je navržena plocha pro zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV) pro novou hasičskou zbrojnici P-6. Ve Straškově je navržena plocha pro rozšíření stávajícího hřiště (OV-S). Další zařízení občanského vybavení mohou být umíst'ována zejména v plochách smíšených (SM-V) jako součást obytných objektů - vestavěná vybavenost.

V hlavním výkrese jsou vymezeny plochy veřejných prostranství (VP) sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví pozemků a to jak stávající, tak i nově navržené - jedná se zejména o prostranství k umístění komunikací k nové zástavbě.

Vedení silniční sítě je po realizaci dálnice D8 v území dlouhodobě stabilizováno, obec je na nadřazený dopravní systém napojena silnicí II/608, která po převedení dopravní zátěže na dálnici již nepředstavuje pro obec zásadnější problém. V rámci ploch veřejných prostranství je navržena místní komunikace, která zpřístupňuje navrhovanou lokalitu Z-21, zakreslenou podle platného správního rozhodnutí. Pro lokality Z6-8 je navrženo prodloužení a rozšíření stávající místní komunikace - řešení je převzaté z původního územního plánu, ostatní rozvojové plochy jsou pak napojeny přímo z přílehlých komunikací. Podle možností budou provedeny úpravy (modernizace) současných přístupových komunikací ke stávající i nové zástavbě - dílčí rozšíření v rámci stávajících profilů, zkvalitnění povrchů. Na základě územní studie krajiny je navržena plocha veřejného prostranství Z-15 podél železniční tratě na Mnetěš.

Odstavná stání u nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů, stejně tak i parkovací nároky případných provozoven.

Hromadná doprava bude i nadále kromě železniční dopravy zajišťována především autobusovými linkami, jejichž vedení i umístění zastávek v podstatě odpovídá současným potřebám a možnostem provozovatele a je tedy v návrhu ponecháno v současných polohách.

Pěší trasy turistického a rekreačního charakteru nejsou řešeným územím vedeny stejně tak jako samostatné cyklistické trasy. Pro tyto účely je možno i nadále využívat především méně dopravně zatížené účelové či místních obslužné komunikace.

Letecká doprava zasahuje řešené území jen okrajově ochranným pásmem letiště Sazená bez konkrétního dopadu na využití území.

V řešeném území není vymezeno žádné záplavové území, nenavrhují se žádné změny stávajícího vodního režimu.

Koncepte zásobování obce Straškov - Vodochody pitnou vodou se nebude v návrhu měnit. Zastavitelné a přestavbové plochy s nárokem na pitnou vodu budou zásobovány ze stávající

vodovodní sítě, případně budou ze stávající sítě napojeny navrhované řady sloužící k zásobování vymezených rozvojových ploch.

Zásobování významné rozvojové lokality Z-21 bylo řešeno v podrobné projektové dokumentaci, z níž byl navrhovaný řad do územního plánu převzat. Nový navrhovaný vodovod napojený ze stávající sítě je navržen pro zásobování zastavitelných ploch Z-6, Z-7 a Z-8. U největší zastavitelné plochy Z-14 je počítáno s realizací nové vodovodní sítě v rámci plochy vedené v tělese budoucích obslužných komunikací. Vodovodní rozvod plochy Z14 bude napojen na stávající vodovodní síť obce.

Navržená vodovodní síť bude s výjimkou dílčích koncových větví řešena v souladu s ČSN 730873. K zásobování požární vodou bude využívána stávající nádrž ve Vodochodech, nádrž ve Straškově a stávající vodovodní síť.

Stávající koncepce odkanalizování obce není územním plánem měněna. Odkanalizování významné plochy pro výstavbu rodinných domů (Z-21) bylo podrobně zpracováno v projektové dokumentaci a územní plán navržená řešení přejímá. V lokalitě Z-21 na jihovýchodním okraji Vodochod je součástí návrhu nové splaškové kanalizace čerpací stanice odpadních vod, z níž je vedeno výtlačné potrubí v souběhu s navrhovanou splaškovou stokou do výše položené části navrhované kanalizace. Dešťové vody z uvedených rozvojových ploch budou svedeny oddílnou dešťovou kanalizací do Věšínské strouhy (Čepele).

Přes největší zastavitelnou plochu Z-14 prochází stávající kanalizační stoka vedoucí na ČOV. Stoka bude sloužit k napojení splaškové kanalizace z plochy Z-14, zástavba bude trasu stoky respektovat, případně bude v rámci podrobnější dokumentace navržena dílčí přeložka stoky.

Ostatní rozvojové plochy budou napojeny do stávající splaškové kanalizace, případně je navrženo prodloužení stávajících stok. Delší nová splašková stoka je navržena pro odkanalizování zastavitelných ploch Z-6, Z-7 a Z-8.

Stávající koncepce plynofikace řešeného území není územním plánem měněna. Vymezené rozvojové plochy s nárokem na plynofikaci zemním plynem budou zásobovány ze stávající středotlaké plynovodní sítě, případně budou ze stávající sítě napojeny navrhované řady sloužící k zásobování vymezených rozvojových ploch.

Zásobování významné rozvojové plochy Z-21 bylo řešeno v podrobné projektové dokumentaci, z níž byl navrhovaný řad do územního plánu převzat. Nový středotlaký plynovodní řad je navržen pro zásobování zastavitelných ploch Z-6, Z-7 a Z-8 zemním plynem, krátký navrhovaný přívod ze stávající sítě STL je navržen rovněž k zastavitelné ploše Z-14.

Stávající koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií není územním plánem měněna. Plochy změn a přestavby s nárokem na zásobování elektrickou energií budou napojovány ze stávající elektrorozvodné sítě. Většina rozvojových ploch včetně největší plochy (Z-21), řešené v podrobnější projektové dokumentaci, bude zásobována elektrickou energií úpravou stávající distribuční sítě nízkého napětí. V řešeném území jsou navrženy pouze dvě nové trafostanice - trafostanice TSN 1 je navržena jako odběratelská trafostanice pro výrobní areál umístěný při silnici II/608 a bude umístěna v ploše areálu, ke stanici je navržen přívod ze stávající nadzemní trasy VN 22 kV. Trafostanice TSN 2 je navržena jako distribuční pro zastavitelnou plochu Z-14 na severní straně Straškova u silnice II/608, ke stanici je navržen přívod ze stávající nadzemní trasy VN 22 kV. Napojení rozvojových ploch i ploch územní rezervy bude provedeno telekomunikačními kabelovými rozvody napojenými ze stávající místní sítě. Není počítáno s koncepčními změnami stávající telekomunikační sítě.

Koncepce nakládání s odpady bude v území zachována, v obci se provádí shromažďování odpadu do určených nádob s odvozem směsného odpadu na regionální skládku a dále separovaný sběr odpadu. Nebezpečný odpad zneškodňuje oprávněná firma a ukládá ho na k tomu určenou skládku nebezpečných odpadů.

**e. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin**

Historická zemědělská krajina Podřipska, z jihu a východu výrazně narušená povrchovou těžbou štěrkopísků, je chápána jako dlouhodobě stabilizovaná i nadále s prioritní funkcí zemědělství. Návrh lokalizace rozvojových ploch pak vychází ze snahy o maximální respektování a ochranu

krajinného rázu bez zásahů do chráněných prvků přírody. Pro vymezené zastavitelné plochy platí zákaz umístování staveb ve vzdálenosti menší než 30 metrů od okraje lesních pozemků.

Zejména však musí být kladen důraz na postupnou kvalitní rekultivaci vytěžených ploch tak, aby výsledek byl přírodě blízký, případně mohl sloužit i pro každodenní rekreaci. To se odráží i ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území s návrhy na jejich změny (viz Hlavní výkres č.2) a to hlavně v doteku se zastavěnými částmi sídel, kde jsou navrženy plochy doprovodné a izolační zeleně k eliminaci, resp. odclonění ploch těžby a také dopravního koridoru (D8). Tyto plochy jsou navrženy jednak jako minimální kontaktní pásy, jejichž realizace musí předcházet využití ložiska v předmětném území a dále jako plochy územních rezerv pro ochrannou a izolační zeleň, které budou realizovány jako součást rekultivací po dokončení těžby s cílem eliminace zejména větrné eroze na zastavěném území - proto by skladba těchto ploch měla obsahovat nízké, střední i vysoké patro izolační zeleně:

K-2 (ZO1 a ZO1a) - plochy ochranné zeleně proti větrné erozi a zejména negativním vlivům z dopravy z D8

K-3 (ZO3), K-4 (ZO4), K-5 (ZO5), K-6 (ZO6) a K-8 (ZO8) - plochy ochranné zeleně proti větrné erozi a zejména negativním vlivům z těžby a jí vyvolané dopravy

K-7 (ZO7) - plochy ochranné zeleně proti větrné erozi, negativním vlivům z živočišné výroby a nátokům z přívalových srážek

K-9 - plocha zeleně ochranné a izolační navržena u vlakového nádraží

K-10 - plocha zeleně ochranné a izolační na jižním okraji Vodochod jako součást LBK d

K-11 - plocha zeleně ochranné a izolační na východním okraji Straškova jako součást LBK j

K-12 - plocha zeleně ochranné a izolační na východním okraji Straškova jako součást LBK d

K-1 - plocha navržena k zalesnění z podkladu územní studie krajiny

Další záměry v krajině se navrhuje realizovat na podkladu územní studie krajiny. Vhodným nástrojem pro tento návrh budou komplexní pozemkové úpravy, které vyřeší i odpovídající dopravní napojení některých ploch, které v současné době leží v rozsáhlých blocích orné půdy (viz schéma č.1).

V řešeném území se nevyskytují žádné prvky NR a R ÚSES, v ÚP Straškov - Vodochody jsou vymezeny prvky lokálního systému ÚSES - lokální biocentra a biokoridory, umístěné v hlavním výkrese a zároveň definované jako veřejně prospěšná opatření v kapitole g) a ve výkrese č.3 :

- lokální biokoridor **LBK f** od západu k LBC7 a dále na sever, k.ú. Straškov, index U1
- lokální biocentrum **LBC 7** na lokálním biokoridoru LBK f, k.ú. Straškov, index U2
- lokální biokoridor **LBK h** - severní okraj k.ú. Straškov, index U4
- lokální biokoridor **LBK d** - severovýchodní část do LBC 8, k.ú. Straškov, index U5
- lokální biocentrum **LBC 8** na lokálním biokoridoru LBK d, k.ú. Straškov, index U6
- lokální biokoridor **LBK j** od LBC 8 na východ, k.ú. Straškov, index U7
- lokální biokoridor **LBK l** od LBC 8 na jihovýchod, k.ú. Straškov, index U8
- lokální biokoridor **LBK k** odbočení z LBK l na severovýchod, k.ú. Straškov, index U9
- lokální biokoridor **LBK d** po odbočení LBK l na jih, k.ú. Vodochody, index U10
- lokální biocentrum **LBC 12** na lokálním biokoridoru LBK d, k.ú. Vodochody, index U11
- lokální biokoridor **LBK d** z LBC 12 na jih do LBC 13, k.ú. Vodochody, index U12
- lokální biocentrum **LBC 13** na lokálním biokoridoru LBK d, k.ú. Vodochody, index U13
- lokální biokoridor **LBK d** po jihovýchodním okraji řešeného území, k.ú. Vodochody, U14
- lokální biokoridor **LBK d** od východní hranice řešeného území po jižním okraji CHLÚ, k.ú. Vodochody, index U15

Jednotlivé prvky ÚSES jsou umístěny (dílčí odchylky od ÚAP) na pozemky se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti. Jedná se zejména o trasu LBK f, která v blízkosti zastavěného území obce je mírně odkloněna a pro její vedení je využita navržená plocha ochranné a izolační zeleně. Tato změna trasy LBK je navržena především z důvodu vytvoření odstupu biokoridoru od zastavěného území obce. Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty - Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)

**Pro funkční využití ploch biocenter je:**

a) přípustné

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

b) podmíněné

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

c) nepřipustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné

**Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**

a) přípustné

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- revitalizace vodních toků je žádoucí

b) podmíněné

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

c) nepřipustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

Návrhem ÚP Straškov - Vodochody není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny, případné pěší trasy a cyklistické trasy v území sledují převážně stávající účelové komunikace (neznačená cyklotrasa od Řípu na Břízu). Dočasný problém pro prostupnost území bude znamenat pokračující povrchová těžba šterkopísku, kdy touto činností vznikají rozsáhlé neprostupné plochy, které do doby rekultivace znamenají překážku pohybu v území.

Na základě územní studie krajiny je navržena plocha veřejného prostranství Z-15 podél železniční tratě na Mnetěš.

S ohledem na charakter území mimo významnější vodní toky nejsou navrhována žádná technická protipovodňová ani protierozní opatření, která by měla územní průmět. Na jižním okraji Vodochod je navrženo biologické opatření - plocha ochranné zeleně v kontaktu se zástavbou Vodochod K-7 (ZO7) jako ochrana proti nátoku z přívalových dešťů s cílem umožnit zasáknutí a zpomalení průtoku.

Pro zkvalitnění rekreačního využití řešeného území jsou na jihovýchodním okraji Straškova navrženy dvě plochy rekreace na plochách přírodního charakteru RN, které jsou vymezeny jako plochy změn v krajinně K-13 a K-14.

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v nezastavěném území:

Plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

Plochy vodní a vodohospodářské (V)

Plochy zemědělské - orná půda (Z-O)

Plochy zemědělské - trvalý travní porost (Z-T)

Plochy zemědělské - zahrady a sady (Z-Z)

Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

Plochy lesní (PUPFL)

Plochy těžby nerostů (NT)

Plochy veřejných prostranství (PV)

Plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S)

Plochy dopravní infrastruktury drážní (DI-D)

- f. 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), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. 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 a jednoznačně celé řešené území, z hlediska časového horizontu využití jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy přestavby (P), plochy zastavitelné (Z) a plochy územních rezerv (ÚR) s určením cílové funkce ploch, přičemž platí stávající využití území. Plocha Z14 je pak zařazena do 2.etapy využití území, tzn. že může být využita teprve po vyčerpání 75% ploch v území pro stejnou funkci, tj. BI. Plocha P-35 je zařazena do 2. etapy a její využití je možné až po předchozí sanaci plochy.

V grafické části uvedené funkční plochy (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst.4 podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část - Hlavní výkres č.2):

#### **plochy bydlení v rodinných domech (BI)**

##### **a) převažující účel využití**

- bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- rodinné domy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně veřejných prostranství

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb místního významu
- sportovní a rekreační objekty a plochy místního významu
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tzn. přízemí a využitelné podkroví
- zastavitelnost pozemků 30%, min. velikost pozemků 900 m<sup>2</sup>, ve stavebních prolukách v současně zastavěném území lze v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby snížit minimální velikost stavebního pozemku na 600m<sup>2</sup>. V plochách P22 a Z21 je min. velikost stavebního pozemku 700m<sup>2</sup>
- v lokalitách Z-7 a P-5 je umístění rodinných domů podmíněno prokázáním nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních i vnitřních prostorech staveb s tím, že případná protihluková opatření budou realizována vlastními investory staveb mimo pozemky dotčené železniční tratě
- v lokalitě P-34 je možné umisťovat pouze vedlejší stavby. Plocha je navržena jako funkční doplněk k sousední severně ležící obytné zástavbě (původně plocha P-22) a rozšíří tak zázemí stávajících rodinných domů.
- Při návrhu využití plochy P-35 bude zajištěno vymezení odpovídající plochy veřejné zeleně v souladu s platnými předpisy (v případě přestavby pouze části plochy bude v rámci návrhu změny vymezena zezeň v poměru odpovídajícímu danému záměru).
- Při návrhu využití plochy P-35 bude zajištěno vymezení plochy občanské vybavenosti v min. velikosti 1000m<sup>2</sup> plochy občanského vybavení na každé dva hektary plochy (v případě přestavby pouze části plochy bude v rámci návrhu změny vymezena plocha občanské vybavenosti v poměru odpovídajícímu danému záměru). Umístění plochy občanského vybavení bude navrženo tak, aby mohla být smysluplně a efektivně využita, a zároveň byla napojena na kapacitní komunikaci, včetně zajištění odpovídajícího množství parkovacích míst.
- Pro využití plochy P-35 jsou stanoveny podmínky s prvky regulačního plánu, viz. kap. f)

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- nové stavby (mimo staveb vodohospodářských) zasahující do aktivní zóny záplavového území Čepele

f) podmínky s prvky regulačního plánu pro plochu P-35

- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje a územní plán, tj. max. výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP
- hlavní stavba bude výrazně obdélného tvaru s min. poměrem stran 1:1,5
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- s ohledem na převládající zastřešení sousedících objektů a polohu řešeného území v ochranném pásmu Národní kulturní památky Říp bude zastřešení řešeno sedlovou střechou se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty. Orientace hřebene střechy bude kolmo na uliční prostor
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.)

### **plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion) za podmínky prokázání nenarušení navazující obytné zástavby
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce za podmínky prokázání nenarušení navazující obytné zástavby
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení za podmínky prokázání nenarušení navazující obytné zástavby

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP
- zastavitelnost pozemků max. 30%, min. velikost pozemků 900 m<sup>2</sup>, ve stavebních prolukách v současně zastavěném území lze v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby snížit minimální velikost stavebního pozemku na 600m<sup>2</sup>
- v lokalitě Z-2 je umístění rodinných domů podmíněno prokázáním nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních i vnitřních prostorech staveb s tím, že případná protihluková opatření budou realizována vlastními investory staveb mimo pozemky dotčené železniční tratě
- v CHLÚ není možné umísťovat stavby pro bydlení, zejména rodinné domy, ostatní stavby doplňující a podmiňující bydlení (např. oplocení, pergola) umístit lze

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- nové stavby (mimo staveb vodohospodářských) zasahující do aktivní zóny záplavového území Čepele

### **plochy bydlení v bytových domech (BM)**

a) převažující účel využití

- bydlení v bytových domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- bytové domy včetně vícepodlažní zástavby
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- kulturní, zdravotnická a sociální zařízení
- předškolní a základní školní zařízení
- sportovní a rekreační objekty a plochy místního významu
- zařízení veřejné a komunální správy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby za podmínky prokázání nenarušení navazující obytné zástavby

d) podmínky prostorového uspořádání

- stávající plochy nebudou zahušťovány dodatečnou výstavbou

- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy smíšené obytné venkovské (SM-V)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která podstatně neruší bydlení
- b) přípustné
- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
  - obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování
  - administrativa a veřejná správa
  - kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
  - zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce
  - zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
  - odstavná a parkovací stání
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
  - výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP
  - zastavitelnost pozemků max. 40%, min. velikost pozemků 900 m<sup>2</sup>, ve stavebních prolukách v současně zastavěném území lze v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby snížit minimální velikost stavebního pozemku na 600m<sup>2</sup>
  - v lokalitách Z-3, Z-4 a Z-6 je umístění rodinných domů podmíněno prokázáním nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních i vnitřních prostorech staveb s tím, že případná protihluková opatření budou realizována vlastními investory staveb mimo pozemky dotčené železniční tratě
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva
- b) přípustné
- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
  - zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
  - účelová zařízení církví
  - zařízení veřejné administrativy a správy
  - kulturní zařízení
  - stávající hřbitov u kostela
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - zařízení pro ochranu obyvatelstva
  - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
  - ostatní bydlení

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- nové stavby (mimo staveb vodohospodářských) zasahující do aktivní zóny záplavového území Čepele

**plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OV-KM)**

a) převažující účel využití

- slouží pro umístění staveb a zařízení pro obchod, ubytování a stravování, tělovýchovu a sport, služby, administrativu
- vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

b) přípustné

- obchodní zařízení do 800 m<sup>2</sup> zastavěných a zpevněných ploch
- veřejné ubytování a stravování
- kulturní zařízení komerčního charakteru
- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- ostatní bydlení

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)**

a) převažující účel využití

- umístění tělovýchovných a sportovních zařízení

b) přípustné

- sportovní stadiony a hřiště
- účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
- sportovní a rehabilitační zařízení
- lázeňská zařízení
- veřejné stravování a ubytování, maloobchod
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení za podmínky že plošná výměra bytu či bytů bude menší než 50% podlahové plochy jednotlivých objektů

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- nové stavby (mimo staveb vodohospodářských) zasahující do aktivní zóny záplavového území Čepele

**plochy občanského vybavení - hřbitovy (OV-H)**

a) převažující účel využití

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

b) přípustné

- veřejná a vyhrazená pohřebiště

- doprovodná zeleň
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebiště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)**

a) převažující účel využití

- plochy pro sportovně rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem předmětného území

b) přípustné

- trvalé travní porosty s nízkými dřevinami a extenzivní údržbou (např. pastva, občasná seč), sloužící jako plochy pro pobytovou rekreaci bez nároku na stavby a turistické aktivity (např. veřejná tábořiště, rekreační pobytové louky, přírodní koupaliště a pláže), vyjíždky na koních a podobné sportovně rekreační činnosti
- altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou a drobná technická vybavenost (např. koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)
- objekty šaten a sociálního vybavení s přípuštěním drobných doplňkových funkcí (občerstvení, kluby ap.) celkem do 100 m<sup>2</sup> výměry všech staveb
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů nepřekročí 1,0 NP

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- nové stavby (mimo staveb vodohospodářských) zasahující do aktivní zóny záplavového území Čepele

### **plochy výroby a skladování (VP)**

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj průmyslové výroby a skladových areálů

b) přípustné

- zařízení průmyslové výroby a služeb
- sklady a skládky materiálu
- motoristické služby včetně čerpacích stanic pohonných hmot
- administrativa a správa, veřejné provozy, obchodní zařízení
- odstavné plochy pro nákladní dopravu
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách (střešní nebo fasádní pláště)
- kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území

c) podmíněně přípustné

- byty služební a pohotovostní majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny vlastních zaměstnanců za podmínky že plošná výměra bytu či bytů bude menší než 10% plochy areálu (areálů)

d) podmínky prostorového uspořádání

- v lokalitách Z-1 a Z-8 musí být prokázáno zajištění podlimitních hodnot hluku z provozu vzhledem ke stávající i navržené obytné zástavbě

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně výstavby VTE

### **plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)**

- a) převažující účel využití
- umístění a rozvoj drobné výroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních a nevýrobních služeb a to zejména těch, která nemohou být umístěna v jiných územích
- b) přípustné
- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
  - sklady a veřejné provozy
  - obchodní, administrativní a správní budovy
  - veřejné stravování
  - odstavná a parkovací stání, garáže
  - odstavné plochy
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- byty služební a pohotovostní majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny vlastních zaměstnanců za podmínky že plošná výměra bytu či bytů bude menší než 10% plochy areálu
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně výstavby VTE

### **plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba (VZ)**

- a) převažující účel využití
- slouží pro zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb
- b) přípustné
- veškerá zařízení zemědělské a lesnické výroby
  - sklady a skladové plochy
  - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
  - administrativní a správa
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - zařízení výroby a služeb, vážících se k zemědělství a lesnictví
- c) podmíněně přípustné
- byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny vlastních zaměstnanců za podmínky že plošná výměra bytu či bytů bude menší než 10% plochy areálu
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy technické infrastruktury (TI)**

- a) převažující účel využití
- umístění a rozvoj ploch a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu
- b) přípustné
- zařízení technické infrastruktury
  - odstavné plochy a garáže
  - související dopravní infrastruktura
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy vodní a vodohospodářské (V)**

a) převažující účel využití

- slouží jako vodní plochy a toky a pro vodohospodářské stavby na nich

b) přípustné

- vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
- přemostění a lávky, stavidla a hráze
- rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
- zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí
- související dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
- v záplavovém území preferovat trvalé travní porosty s postup. vyloučením orné půdy

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy zemědělské - orná půda (Z-O)**

a) převažující účel využití

- produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu

b) přípustné

- orná půda
- ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
- izolační a doprovodná zeleň
- protierozní opatření vycházející zejména z územní studie krajiny
- zařízení zabraňující erozi a splachu půdy - protipovodňová opatření, stoky
- účelové komunikace
- související dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- změny kultury

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy zemědělské - trvalé travní porosty (Z-T)**

a) převažující účel využití

- produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu

b) přípustné

- louky, pastviny a ostatní trvalé travní porosty zemědělsky obhospodařované
- izolační a doprovodná zeleň
- protierozní opatření vycházející zejména z územní studie krajiny
- zařízení zabraňující erozi a splachu půdy - protipovodňová opatření, stoky
- účelové komunikace
- související dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- změny kultury

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

- nové stavby (mimo staveb vodohospodářských) zasahující do aktivní zóny záplavového území Čepele

### **plochy zemědělské - zahrady a sady (Z-Z)**

- a) převažující účel využití
  - produkční sady pro pěstování ovoce
- b) přípustné
  - sady na pěstování ovoce
  - trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň
  - účelové komunikace
  - související dopravní infrastruktura
  - technická infrastruktura
  - účelové stavby k ukrytí před nepohodou, sociální zázemí, přístřešky pro techniku
  - stavby a zařízení na uskladnění, zpracování a prodej zemědělské produkce
- d) podmínky prostorového uspořádání
  - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10% při respektování ochranných pásem
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
  - nové stavby (mimo staveb vodohospodářských) zasahující do aktivní zóny záplavového území Čepele

### **plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)**

- a) převažující účel využití
  - území s povinností zachování a rozvoje ochranné a izolační zeleně
- b) přípustné
  - trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení
  - protihluková zařízení a opatření
  - související dopravní infrastruktura
  - technická infrastruktura
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
  - nové stavby (mimo staveb vodohospodářských) zasahující do aktivní zóny záplavového území Čepele

### **plochy zeleně veřejné (ZV)**

- a) převažující účel využití
  - veřejná zeleň zvyšující kvalitu a pohodu bydlení sousedících obytných území
- b) přípustné
  - trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení
  - umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch, zařízení pro hry
  - prvky drobné architektury a mobiliáře
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
  - nové stavby (mimo staveb vodohospodářských) zasahující do aktivní zóny záplavového území Čepele

### **plochy lesní (PUPFL)**

- a) převažující účel využití
- slouží jako pozemky určené k plnění funkce lesa
- b) přípustné
- pozemky určené k plnění funkce lesa vč. lesa zvláštního určení
  - ostatní vysoká zeleň mimolesního charakteru
  - související dopravní infrastruktura
  - technická infrastruktura
  - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy těžby nerostů (NT)**

- a) převažující účel využití
- plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů
- b) přípustné
- plochy těžby nerostů, např. pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven
  - pozemky rekultivací
  - pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu
  - pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, např. výsyvky, odvaly a kaliště
  - plochy a koridory související dopravní a technické infrastruktury
  - plochy doprovodné a izolační zeleně s funkcí eliminace negativních vlivů na krajinný ráz
- c) podmíněně přípustné
- sklady a skládky materiálu za podmínky, že souvisí s převažujícím účelem využití a nebude zde ukládán, komunální, nebezpečný a jiný odpad
  - odstavné plochy pro nákladní dopravu za podmínky, že souvisí s převažujícím účelem využití
  - vodní plochy za podmínky, že souvisí s převažujícím účelem využití
  - opatření a zařízení zvyšující retenci a zpomalení odtoku z území za podmínky, že souvisí s převažujícím účelem využití
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- zachování rozptýlené zeleně minimálně 20% rozlohy pozemku
  - likvidace srážkových vod na pozemcích
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy veřejných prostranství (PV)**

- a) převažující účel využití
- slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
- ulice, chodníky, náves a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
  - veřejná zeleň, parky, dětská hřiště
  - nezbytná zařízení technické infrastruktury
  - parkoviště, odstavná stání

- d) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S)**

- a) převažující účel využití
- plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu
- b) přípustné
- dálnice a silnice nadmístního významu a její součásti
  - doprovodná a izolační zeleň
  - odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky
  - nezbytná zařízení technické infrastruktury
  - čerpací stanice pohonných hmot
- d) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy dopravní infrastruktury drážní (DI-D)**

- a) převažující účel využití
- plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy
- b) přípustné
- plochy kolejíšť včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů
  - plochy železničních stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest
  - plochy a budovy provozní, správní, dep, opraven, vozoven a překladišť
  - doprovodná a izolační zeleň
  - nezbytná zařízení technické infrastruktury
  - odstavné a parkovací plochy
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **g. 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**

V samostatném výkrese č.3 ÚP Straškov - Vodochody jsou vymezeny plochy pro **veřejně prospěšné stavby** s jejich identifikačními indexy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- D1 - koridor veřejného prostranství v lokalitě P-22 k umístění místní obslužné komunikace, k.ú. Vodochody
- D2 - koridor veřejného prostranství v lokalitě Z-21k umístění místní obslužné komunikace, k.ú. Vodochody
- D3 - koridor veřejného prostranství k umístění účelové komunikace, k.ú. Straškov

Dále jsou zde jsou vymezeny koridory pro veřejně prospěšné stavby s jejich identifikačními indexy, pro které lze práva věcného břemene k pozemkům vyvlastnit:

- V1 - napojení lokality Z-14 na vodovodní síť, k.ú. Straškov
- V3 - prodloužení vodovodního řadu, k.ú. Straškov
- V4 - napojení lokality P-5 na vodovodní síť, k.ú. Straškov
- V5 - napojení lokality P-5 na vodovodní síť, k.ú. Straškov
- V7 - napojení lokalit Z-6, Z-7 a Z-8 na vodovodní síť, k.ú. Straškov

- V8 - napojení lokality Z-21 na vodovodní síť, k.ú. Vodochody
- V9 - napojení lokality Z-22 na vodovodní síť, k.ú. Vodochody
- K2 - kanalizační sběrač, čerpací stanice a výtlač kanalizace v lokalitě Z-21, k.ú. Vodochody
- K3 - prodloužení kanalizačního sběrače do lokalit Z-6, Z-7 a Z-8, k.ú. Straškov
- K4 - prodloužení kanalizačního sběrače, k.ú. Straškov
- K5 - prodloužení kanalizačního sběrače do lokality Z-22, k.ú. Vodochody
- E1 - přívodní vedení VN do lokality Z8, k.ú. Straškov (pozn. uživatelská TS v lokalitě je umístěna již v rámci ploch výrobních)
- E2 - přívodní vedení VN do lokality Z-14 včetně trafostanice TSN2, k.ú. Straškov
- P1 - napojení lokality Z-14 na plynovodní síť, k.ú. Straškov
- P2 - prodloužení STL plynovodu do lokalit Z-1, Z2, k.ú. Straškov
- P3 - napojení lokality P-5 na plynovodní síť, k.ú. Straškov
- P4 - napojení lokality P-5 na plynovodní síť, k.ú. Straškov
- P6 - napojení lokalit Z-6, Z-7 a Z-8 na plynovodní síť, k.ú. Straškov
- P7 - napojení lokality Z-21 na plynovodní síť, k.ú. Vodochody
- P8 - napojení lokality Z-22 na plynovodní síť, k.ú. Vodochody

Dále jsou zde vymezeny plochy pro veřejně prospěšná opatření s jejich identifikačními indexy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- U1 - lokální biokoridor LBK f od západu do LBC7 a dále na sever, k.ú. Straškov
- U2 - lokální biocentrum LBC 7 na lokálním biokoridoru LBK f, k.ú. Straškov
- U4 - lokální biokoridor LBK h - severní okraj k.ú. Straškov
- U5 - lokální biokoridor LBK d - severovýchodní část do LBC 8, k.ú. Straškov
- U6 - lokální biocentrum LBC 8 na lokálním biokoridoru LBK d, k.ú. Straškov
- U7 - lokální biokoridor LBK j od LBC 8 na východ, k.ú. Straškov
- U8 - lokální biokoridor LBK l od LBC 8 na jihovýchod, k.ú. Straškov
- U9 - lokální biokoridor LBK k odbočení z LBK l na severovýchod, k.ú. Straškov
- U10 - lokální biokoridor LBK d po odbočení LBK l na jih, k.ú. Vodochody
- U11 - lokální biocentrum LBC 12 na lokálním biokoridoru LBK d, k.ú. Vodochody
- U12 - lokální biokoridor LBK d z LBC 12 na jih do LBC 13, k.ú. Vodochody
- U13 - lokální biocentrum LBC 13 (část) na lokálním biokoridoru LBK d, k.ú. Vodochody
- U14 - lokální biokoridor LBK d po jihovýchodním okraji řešeného území, k.ú. Vodochody
- U15 - lokální biokoridor LBK d od východní hranice řešeného území po jižním okraji CHLÚ, k.ú. Vodochody, k.ú. Straškov
- ZO1 a ZO1a - plochy ochranné zeleně (proti větrné erozi, negativním vlivům z dopravy z D8), k.ú. Straškov
- ZO3 - plochy ochranné zeleně (proti větrné erozi, negativním vlivům z těžby), k.ú. Straškov
- ZO4 - plochy ochranné zeleně (proti větrné erozi, negativním vlivům z těžby), k.ú. Straškov
- ZO5 - plochy ochranné zeleně (proti větrné erozi, negativním vlivům z těžby), k.ú. Straškov
- ZO6 - plochy ochranné zeleně (proti větrné erozi, negativním vlivům z těžby), k.ú. Vodochody
- ZO7 - plochy ochranné zeleně (proti větrné erozi, negativním vlivům z živočišné výroby, nátokům z přívalových srážek), k.ú. Vodochody

ZO8 - plochy ochranné zeleně (proti větrné erozi, negativním vlivům z dopravy ve vazbě na těžbu), k.ú. Vodochody

V ÚP Straškov - Vodochody nejsou vymezeny žádné plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

**h. 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**

V samostatném výkrese č.3 ÚP Straškov - Vodochody jsou vymezeny plochy pro **veřejná prostranství** s jejich identifikačními indexy, pro které lze uplatnit předkupní právo pro obec Straškov - Vodochody:

D1- koridor veřejného prostranství v lokalitě P-22 k umístění místní obslužné komunikace (pozemky p.č. 6/3, 14 a 16, k.ú. Vodochody).

D2 - koridor veřejného prostranství v lokalitě Z-21 k umístění místní obslužné komunikace (pozemky p.č. 60/3, 82/1, 373 a 376, k.ú. Vodochody).

**i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Již ve stanovisku k Zadání vyloučil příslušný dotčený orgán významný vliv ÚP Straškov - Vodochody na evropsky významné lokality či ptačí oblasti, neboť tyto se v zájmovém území nenacházejí, zároveň nepožadoval posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí. Žádná kompenzační opatření ve smyslu § 50 odst. 6 Stavebního zákona nejsou tedy navržena.

**j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření**

V ÚP Straškov - Vodochody je vymezena plocha územní rezervy pro bydlení ÚR4 na jihovýchodním okraji Vodochod v návaznosti na rozvojovou plochu Z-21 v souladu s podmínkami orgánů státní památkové péče (Změna č.2 ÚPN-O Straškov - Vodochody, lokalita 2/9). Podmínkou pro využití plochy územní rezervy ÚR4 je zpracování územní studie pro celou takto vymezenou lokalitu, která prověří urbanisticko architektonické řešení celé plochy v závislosti na řešení koncepcie dopravní a technické infrastruktury území a splnění podmínek státní památkové péče. Územní studie musí být zpracována jako podklad pro případnou změnu ÚP, kterou by se plochy územních rezerv převáděly do návrhu ÚP Straškov - Vodochody po vyčerpání návrhových ploch.

Další poměrně rozsáhlé plochy územních rezerv ÚR2 a ÚR3 jsou vymezeny na jižním okraji zastavěného území pro ochrannou a izolační zeleň, které budou realizovány po dokončení těžby jako součást rekultivace s cílem eliminace zejména větrné eroze na zastavěném území.

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

Ve výkrese Základního členění území č.1 ÚP Straškov - Vodochody je vymezena plocha Z-14, ve které je rozhodování a změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

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

Ve výkrese Základního členění území č.1 jsou vymezeny rozvojové plochy Z-14 ve Straškově a Z-21 a Z-23 ve Vodochodech, jejichž využití je podmíněno zpracováním územních studií pro celé tyto lokality s cílem prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury předmětných území. Jedná se o lokality, které jsou z hlediska celkové urbanistické koncepce rozhodujícími plochami zástavby a jsou pohledově exponované, resp. lokality, kde je nutné v podrobnosti prověřit umístění stavebních pozemků ve vazbě na vymezení veřejných prostranství zejména pro dopravní a technickou infrastrukturu, konkrétně v lokalitě Z-14 zachování průchodu pro kanalizaci a pěší dopravu.

Podmínka zpracování územní studie pak platí také pro plochu územní rezervy ÚR4 pro obytnou zástavbu - viz kapitola i).

Pro takto vymezené plochy budou nejpozději do 4 let od doby nabytí účinnosti tohoto územního plánu zpracovány územní studie, které budou projednány a schváleny pořizovatelem včetně vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti a to před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území.

### m. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán nenavrhuje žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

### Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán Straškov - Vodochody obsahuje celkem 25 stran textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 3 výkresy a jedno schéma:

1) Výkres základního členění území .....	1 : 5.000
2) Hlavní výkres.....	1 : 5.000
3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací .....	1 : 5.000

S1) Schéma opatření v krajině navržených Územní studií krajiny ORP Roudnice nad Labem 1 : 10.000

### Použité pojmy, vysvětlivky :

**1,5 NP** přízemní objekt s využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy přízemí. Svislá nadezdívka může být max. 1,3 m vysoká (měřeno v interiéru od úrovně podlahy).

**zastavitelnost pozemků** – poměr zastavěné a nezastavěné části předmětného pozemku, přičemž do zastavěné části se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

**nerušící provoz služby a drobné výroby** - takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

**plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu je plocha** (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí

**plocha (funkce, činnost apod.) místního významu je plocha** (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

**sloužící pro obsluhu (potřeby) území** = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

**areály** = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně

**nerušící bydlení, ostatní funkce** = takové doplňkové funkce (jedná se o obslužné funkce, např. řemeslnické provozy, provozy služeb a drobné výroby) k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

**zařízení veřejné (komunální) správy** = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území

**školská zařízení** = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání

**kulturní, zdravotnická, sociální zařízení** = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury

**kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska** = příklady komerčních zařízení občanského vybavení

**obchodní, administrativní a správní budovy** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti

**maloobchod** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům

**veřejné stravování a ubytování** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony

**zařízení drobné řemeslnické výroby, výrobních a nevýrobních služeb** = areály výrob a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou příslušnými předpisy neovlivňují sousední plochy a stavby

**zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce** jsou takové stavby a zařízení, která umožní skladování, zpracování a prodej vlastní, tj. individuální zemědělské rostlinné i živočišné produkce