

# SROVNÁVACÍ TEXT ZMĚNY Č.5 ÚP KOLÍN

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

~~Vymezení zastavěného území města bylo provedeno k 10/2009 změnou č.1 územního plánu po úpravě a nemění se mimo území řešená změnami územního plánu (dále ÚP).~~ Aktualizace zastavěného území je provedena ke dni 1.1.2021 a je upřesněna v grafické části.

Zastavěné území je vymezeno ve výkresech:

- Výkres základního členění území- č.1
- Hlavní výkres- č.2

Zastavěné území je zobrazeno ve výkresech:

- Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací –č.3
- Koncepce technické infrastruktury –č.4
- Koordinačním výkrese –č. O1

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

- I. Ve schváleném ÚP města Kolína po úpravě a jeho změnách č.1 až č.4-5 je navržen rozvoj všech základních urbanistických funkcí. Je navržena ochrana a koncepce rozvoje přírodních podmínek. Koordinovaný přístup ÚP zabezpečí trvalý soulad všech hodnot v území.
- II. Změnou č.2 územního plánu po úpravě se vytváří předpoklady pro další rozvoj města v návaznosti na jeho historickou část, zejména v oblasti bydlení, služeb, občanského vybavení, odstavování vozidel.
- III. Změnou č. 3 ÚP je měněno zařazení ploch rozdílného využití a jejich určení jako ploch stabilizovaných, zastavitelných, přestavbových a změn v krajině.

~~IV. Koncepce je zobrazena ve schématech~~

- ~~• schéma koncepce ochrany přírody, ZPF a lesa~~
- ~~• schéma koncepce bydlení~~
- ~~• schéma koncepce výroby~~
- ~~• schéma koncepce dopravy~~

### 2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

Město je stabilizováno v plošném a prostorovém uspořádání kompaktních místních částí do jediné sídelní jednotky. Zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou tvořeny těmito plochami s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení
- plochy rekreace
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejného prostranství
- plochy smíšené obytné
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy výroby a skladování

Nezastavěné území a plochy změn v krajině jsou tvořeny těmito plochami s rozdílným způsobem využití:

- plochy rekreace
- plochy smíšeného nezastavěného území
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy vodní a vodohospodářské

Výše uvedené plochy jsou dále členěny dle rozdílných podmínek využití území a podmínek prostorového uspořádání. Část nezastavěného území s dominantním významem pro ochranu přírody a krajiny, krajinný prostor je chráněno stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a návrhem podmínek v nezastavěném území.

Změnou č.3 ÚP po úpravě se vytváří předpoklady pro další rozvoj města v návaznosti na jeho stabilizovanou část, zejména v oblasti bydlení, služeb, občanského vybavení, výroby, dopravy, přírody a krajiny. Koordinovaný přístup ÚP zabezpečí trvalý soulad všech hodnot v území.

Z tohoto důvodu se stanovuje nepřipustnost přechodného a dočasného ubytování v celém správním území města Kolína vyjma ubytování zaměstnanců, turistů a studentů výslovně uvedených v přípustném využití některých ploch s rozdílným způsobem využití.

Dále se stanovuje nepřipustnost prodejních ploch nad 500 m<sup>2</sup> v celém správním území města Kolína vyjma prodejních ploch do 500 m<sup>2</sup> výslovně uvedených v přípustném využití některých ploch s rozdílným způsobem využití, anebo pokud jsou v některých podmínkách pro využití ploch uvedeny prodejní plochy rozsáhlejší.

Pro terénní úpravy na pozemcích se stanovuje požadavek umožnit je v rámci řešené projektové dokumentace pouze na zastavěné ploše pozemku, s přirozenou návazností na okolní pozemky, stavby a plochy.

## **2.2 BYDLENÍ A SMÍŠENÉ PLOCHY BYDLENÍ**

Plochy bydlení jsou stanoveny v tomto rozsahu:

- B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S LIMITOVANOU VELIKOSTÍ PARCEL
- B2 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU
- B3 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM STAVEB
- B4 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
- B5 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S PH OCHRANOU
- B6 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ STŘEDNĚPODLAŽNÍ
- B7 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ STŘEDNĚPODLAŽNÍ S PH OCHRANOU
- B8 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ VYSOKOPODLAŽNÍ S PH OCHRANOU
- B9 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ VYSOKOPODLAŽNÍ
- B10 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ
- SO1 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ
- SO2 SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ
- SO3 SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ S PH OCHRANOU
- SO4 SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ S PODMÍNKOU
- SO5 SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ
- SO7 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ S PH OCHRANOU A PODROBNÝMI POMNÍNKAMI

## **2.3 REKREACE A PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Plochy rekreace jsou stanoveny v tomto rozsahu:

- R1 SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ PLOCHY
- R2 STAVBY PRO RODINNOU REKREACI
- R3 PLOCHA PRO ÚZKOROZCHODNOU TRATĚ
- ZO ZAHRÁDKOVÉ OSADY
- ZON ZAHRÁDKOVÉ OSADY BEZ STAVEB (v nezastavěném území Krajiny)

Plochy veřejných prostranství jsou stanoveny v tomto rozsahu:

- VP1 VEŘEJNÝ PARK, PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY
- VP2 VEŘEJNÁ ZELENĚ
- VP3 HŘBITOV

## **2.4 VÝROBA A SLUŽBY**

Plochy výroby jsou stanoveny v tomto rozsahu:

- VS1 PRŮMYSLOVÁ VÝROBA, VÝROBNÍ SLUŽBY, SKLADY

- VS2 PRŮMYSLOVÁ ZÓNA
- VS3 VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA
- VS4 ZEMĚDĚLSKÁ A LESNÍ VÝROBA
- VS5 VÝROBNÍ SLUŽBY A SKLADY
- SO6 SMÍŠENÁ ZÁSTAVBA VÝROBNĚ OBYTNÁ

## **2.5 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Plochy občanského vybavení jsou stanoveny v tomto rozsahu:

- OV1 OBSLUŽNÁ SFÉRA
- OV2 OBSLUŽNÁ SFÉRA S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE

## **2.6 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – DOPRAVA**

Plochy dopravy jsou stanoveny v tomto rozsahu:

- S1 SILNICE I. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- S2 SILNICE II. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- S3 SILNICE III. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- MKP PROPOJOVACÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE PÁTEŘNÍ VČ. SILNIC UVNITŘ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- MK MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- MKR MÍSTNÍ KOMUNIKACE S UPRAVENÝM REŽIMEM
- UK ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
- PZD PLOCHY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU
- PZDV PLOCHY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU – VLEČKY
- DV PLOCHY OBJEKTŮ DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI

## **2.7 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Využití ploch pro tech. infrastrukturu je vymezeno jako:

- TI TECHNICKÉ PLOCHY S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE

## **2.8 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÉ PROSTORY**

Mezi plochy veřejné infrastruktury se zařazují též překryvné plochy veřejných prostor. Plochy veřejných prostor mohou být součástí všech ploch s rozdílným využitím.

## **2.9 KRAJINA**

Plochy nezastavěného území jsou stanoveny v tomto rozsahu:

- ZON ZAHRÁDKOVÉ OSADY BEZ STAVEB
- DRZ DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ
- Z1 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA
- Z2 ZAHRADNICTVÍ
- Z3 SADY A ZAHRADY
- Z4 LOUKY, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
- L LES – VKP ZE ZÁKONA Č. 114/92 SB
- V VODNÍ TOKY A PLOCHY – VKP ZE ZÁKONA Č. 114/92 Sb.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDLENÍ ZELENĚ**

- I. obnovuje a doplňuje se rozdělení rozvojových ploch (ploch změn) na zastavitelné, přestavbové a změn v krajině a systému sídelní zeleně z jednotlivých změn ÚP města Kolína a ÚP města

Kolína po úpravě

- II. rozvojové plochy budou navazovat na stabilizované plochy místních částí města Kolína a průmyslové zóny Ovčáry bez možnosti dalšího rozšiřování zastavitelných ploch podél správní hranice (území) města
- III. v rámci celého správního území města bude chráněna dochovaná cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem rozvoje jejich vzájemných harmonických vztahů. Mezi ně se řadí pohledové horizonty, panoramata, urbanistické a pohledové osy, průhledy, dominanty, přiměřené měřítko a proporce zástavby.
- IV. plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v grafické části ÚP, jejich stanovení je předmětem kapitoly 2. textové části ÚP, podmínky jejich využití kapitoly 6. textové části ÚP
- V. vymezené rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití ze změn ÚP od změny č.3 jsou následující:

## VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

k. ú.: Kolín				
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality	Rozsah (ha)
Z136	Sportovní a rekreační plochy	R1	35a	0,0626
Z140	Dopravní vybavenost s podmínkou provedení biologických průzkumů	DV	35b	0,4343
<a href="#">Z500</a>	<a href="#">sportovní a rekreační plochy</a>	<a href="#">R1</a>	<a href="#">Z5-20</a>	<a href="#">2,4147</a>
<a href="#">Z501</a>	<a href="#">sportovní a rekreační plochy</a>	<a href="#">R1</a>	<a href="#">Z5-13</a>	<a href="#">0,3246</a>
<a href="#">Z502</a>	<a href="#">s podmínkou biologických průzkumů, minimalizace kácení na nezbytně nutnou míru</a>	<a href="#">R1</a>	<a href="#">Z5-13</a>	<a href="#">1,6324</a>
<a href="#">Z503</a>	<a href="#">a plynulého prolnutí rekreačních a sportovních ploch se stávajícím lesoparkem bez možnosti stavby sportovní haly a sportovního stadionu</a>	<a href="#">R1</a>	<a href="#">Z5-13</a>	<a href="#">0,9692</a>
<a href="#">Z512</a>	<a href="#">sportovní a rekreační plochy s podmínkou biologických průzkumů a zajištění dostatku parkovacích míst</a>	<a href="#">R1</a>	<a href="#">Z5-14</a>	<a href="#">0,4782</a>
<a href="#">Z532</a>	<a href="#">nizkopodlažní bydlení městského typu s podmínkou hlukového posouzení a realizace potřebných protihlukových opatření a s podmínkou umístění obytných objektů min. 50 m od osy silnice I. třídy a s podmínkou posouzení emisního zatížení území; dále volit umístění obytných objektů tak, aby neúměrně nezvyšovaly potenciaální riziko ohrožení vyplývající ze zóny havarijního plánování Lučebních závodů Draslovka a.s Kolín</a>	<a href="#">B2</a>	<a href="#">Z5-46,48</a>	<a href="#">13,3083</a>

## VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

k. ú.: Kolín				
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality	Rozsah [ha]
Z202	Hromadné městské bydlení středně podlažní	B6	43 (Z4)	0,6617
Z207	Plochy objektů dopravní vybavenosti - parkoviště	DV	42 (Z4)	0,6063

Z208	Smíšené městské území	SO2	45 (Z4)	0,3755
<a href="#">Z519</a>	<a href="#">nizkopodlazni bydleni mestského typu</a>	<a href="#">B2</a>	<a href="#">Z5-36</a>	<a href="#">0,0367</a>
<a href="#">Z521</a>	<a href="#">nizkopodlazni bydleni mestského typu</a>	<a href="#">B2</a>	<a href="#">Z5-36</a>	<a href="#">2,7089</a>
<a href="#">Z522</a>	<a href="#">nizkopodlazni bydleni mestského typu</a>	<a href="#">B2</a>	<a href="#">Z5-36</a>	<a href="#">1,8388</a>
<a href="#">Z523</a>	<a href="#">nizkopodlazni bydleni mestského typu</a>	<a href="#">B2</a>	<a href="#">Z5-36</a>	<a href="#">0,0951</a>
<a href="#">Z524</a>	<a href="#">nizkopodlazni bydleni mestského typu</a>	<a href="#">B2</a>	<a href="#">Z5-36</a>	<a href="#">0,1037</a>
<a href="#">Z525</a>	<a href="#">nizkopodlazni bydleni mestského typu</a>	<a href="#">B2</a>	<a href="#">Z5-36</a>	<a href="#">0,8264</a>
<a href="#">Z526</a>	<a href="#">nizkopodlazni bydleni mestského typu</a>	<a href="#">B2</a>	<a href="#">Z5-36</a>	<a href="#">1,2074</a>
<a href="#">Z535</a>	<a href="#">nizkopodlazni bydleni s PH ochranou s podmínkou volit umístění obytných objektů tak, aby neúměrně nezvyšovaly potenciaální riziko ohrožení vyplývající ze zóny havarijního plánování Lučebních závodů a.s.</a>	<a href="#">B5</a>	<a href="#">Z5-55</a>	<a href="#">0,5245</a>

<b>k. ú.: Sendražice u Kolína</b>				
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality	Rozsah [ha]
Z201	Nizkopodlazni bydleni mestského typu	B2	39 (Z4)	0,1750

## ÚPRAVY VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

<b>k. ú.: Kolín</b>				
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality	Rozsah (ha)
<a href="#">Z104</a>	<a href="#">Smíšené městské území</a>	<a href="#">SO2</a>	<a href="#">7</a>	<a href="#">0,0564</a>
Z115	Průmyslová výroba	VS1	16, 121 (Z4)	0,5788
Z119	Smíšené městské území	B6	22	2,2465
Z125	Smíšené městské území s PH ochranou	SO3	29	1,5946
Z126	Hromadné městské bydlení středně podlažní	B4	29	0,6005
Z127	Nizkopodlazni bydleni mestského typu	B2	29	0,8329
Z181	Zeleň soukromá	B10	29	0,3272
Z182	Výrobně obslužná zóna	VS3	62	0,1344
Z205	Průmyslová výroba, výrobní služby, sklady	VS1	47 (Z4)	
Z206	Plochy pro železniční dopravu – vlečky	PZDV	47 (Z4)	
<a href="#">Z528</a>	<a href="#">hromadné městské bydlení středněpodlažní s podmínkou protihlukové ochrany</a>	<a href="#">B6</a>	<a href="#">Z5-66</a>	
<a href="#">Z529</a>	<a href="#">výrobně obslužná zóna</a>	<a href="#">VS3</a>	<a href="#">Z5-66</a>	
<a href="#">Z530</a>	<a href="#">smíšené městské území s podmínkou hlukového posouzení a s podmínkou umístění obytných objektů min. 50 m od osy silnice I. třídy</a>	<a href="#">SO2</a>	<a href="#">Z5-51</a>	
<a href="#">Z531</a>	<a href="#">výrobně obslužná zóna</a>	<a href="#">VS3</a>	<a href="#">Z5-51</a>	
<a href="#">Z536</a>	<a href="#">nizkopodlazni bydleni mestského typu</a>	<a href="#">B2</a>	<a href="#">Z5-36</a>	
<a href="#">Z537</a>	<a href="#">sportovní a rekreační plochy</a>	<a href="#">R1</a>	<a href="#">Z5-32</a>	

<b>k. ú.: Sendražice</b>				
--------------------------	--	--	--	--

Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality	Rozsah (ha)
Z179	Nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	41	0,1665
Z153	Nízkopodlažní bydlení venkovského typu	B4	42a, 114 (Z4)	0,1923
Z154	Zahrada	B10	42b	0,0435
Z155	Nízkopodlažní bydlení městského typu (přesun vymezené plochy z lok. 31)	B2	45	0,4380
Z156	Nízkopodlažní bydlení městského typu (úprava křižovatky za přemostěním a proto přesun části již vymezené plochy)	B2	46	0,0115

k. ú.: Štítary u Kolína				
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality	Rozsah (ha)
Z162	Dopravní vybavenost	DV	50	0,0769
Z164	Nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	52	0,4404
Z184	Nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	61	0,1758
Z185	Nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	61	0,0366
Z186	Nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	61	0,1242

## VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

k. ú.: Kolín				
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality	Rozsah (ha)
P100	Hromadné městské bydlení středně podlažní	B6	2	0,0736
P103	Průmyslová výroba	VS1	6	0,0586
P105	Nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	8	0,0040
P108	Průmyslová výroba	VS1	11	0,0917
P109	Nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	12	0,2570
P116	Rodinná rekreace	R2	17	0,1394
P118	Smíšené městské území	B6	22	1,0963
P120	Smíšené městské území	SO2	23	0,1053
P122	Smíšené městské území s PH ochranou	SO3	25	0,6455
P129	Rodinná rekreace	R2	18	0,8524
P130	Rodinná rekreace	R2	18	0,2977
P152	Výrobně obslužná zóna	VS3	21	1,0054
P169	Smíšené městské území	SO2	60	0,1794
P171	Nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	23	0,0021
P172	Průmyslová výroba	VS1	23	0,0568
P203	Smíšené městské území s podmínkou	SO4	43 (Z4)	0,3207
P204	Výrobně obslužná zóna s podmínkou provedení biologického průzkumu před realizací stavby	VS3	51 (Z4)	0,5236
<a href="#">P516</a>	<a href="#">dopravní vybavenost</a>	<a href="#">DV</a>	<a href="#">Z5-31</a>	<a href="#">0,2023</a>
<a href="#">P517</a>	<a href="#">dopravní vybavenost</a>	<a href="#">DV</a>	<a href="#">Z5-49</a>	<a href="#">0,1969</a>
<a href="#">P527</a>	<a href="#">obslužná sféra s indexem konkrétní funkce</a>	<a href="#">OV2</a>	<a href="#">Z5-29</a>	<a href="#">2,5339</a>

k. ú.: <u>Sendražice u Kolína</u>				
<u>Číslo plochy</u>	<u>Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití</u>	<u>Označení</u>	<u>Číslo lokality</u>	<u>Rozsah (ha)</u>
P534	smíšená zástavba výrobně obytná	SO6	Z5-60	0,2202

k. ú.: <u>Štítary u Kolína</u>				
<u>Číslo plochy</u>	<u>Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití</u>	<u>Označení</u>	<u>Číslo lokality</u>	<u>Rozsah (ha)</u>
P160	Rodinná rekreace	R2	49	0,3874
P161	Rodinná rekreace	R2	49	0,2470
P163	Nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	50	0,0502

VI. [Při umísťování jakýchkoliv nových podnikatelských aktivit nejpozději v rámci územního řízení, popř. v rámci řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. \(pokud bude vedeno\) posoudit možný dopad na dopravní, a s tím související hlukovou a imisní zátěž v území.](#)

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### 4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- I. Konceptci tvoří nadřazený systém silnic a propojovacích místních komunikací páteřních. Konceptce propojovacích místních komunikací páteřních se doplňuje v souvislosti se Z1 (přestavbové území) o propojení ul. Ovčárecké s novou propojovací komunikací II/322 a II/328 1. etapa. Ve vazbě na toto propojení je navržena rezerva vedená mimo zástavbu Sendražic, která by mostem křížila navrhovaný nadregionální biokoridor a potok. Konceptce je navržena tak, aby výhledově odvedla tranzitní dopravu mimo město na okruh tvořený obchvatem I/38, Klavarskou spojkou na novou komunikaci II/328
- II. Systém místních komunikací tvoří síť pro dopravní obsluhu zastavěného území a zastavitelných ploch.
- III. Plochy s rozdílným způsobem využití a koridory jsou vymezeny v grafické části ÚP, jejich stanovení je předmětem kapitoly 2. textové části ÚP, podmínky pro jejich využití kapitoly 6. textové části ÚP.
- IV. Řešení komunikací a technického vybavení bude v dalších projektových fázích navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům pro techniku složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky.
- V. Konceptce dopravní infrastruktury předpokládá další dopravní zklidňování vybraných typů komunikací a integraci cyklo dopravy na komunikační síti. Cyklistická doprava je řešena jako cyklostezky podél silnic, vedoucích z města. V zastavěném území a zastavitelných plochách je v podmínkách využití území navržena konceptce cyklistických stezek a tras.
- VI. Vymezuje se železniční koridor pro Hlízovskou spojkou na stávající trati č. 230 Kolín – Čáslav v šíři 200m. Podmínkou využití je zachování i stávající trasy trati.
- VII. Vymezené rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití ze změn ÚP od změny č.3 jsou následující:

### VYMEZENÍ PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

k. ú.: <u>Kolín</u>
---------------------

Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
Z176	Účelová komunikace	UK	33a
Z135	Místní komunikace	MK	34
Z177	Účelová komunikace	UK	34
Z142	Účelová komunikace - cyklostezka	UK	36a
Z146	Účelová komunikace - cyklostezka	UK	36e
Z147	Účelová komunikace - cyklostezka	UK	36e
Z148	Účelová komunikace - cyklostezka	UK	36e
Z149	Účelová komunikace - cyklostezka	UK	36e
Z150	Účelová komunikace - cyklostezka	UK	36e
P174	Účelová komunikace	UK	25
P134	Místní komunikace	MK	32
P139	Účelová komunikace	UK	35a
P151	Místní komunikace - cyklostezka	MK	36f
Z210	Propojovací místní komunikace páteřní	MKP	34 (Z4)
Z212	Místní komunikace	MK	34 (Z4)
Z213	Účelové komunikace	UK	44 (Z4)
Z209	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z214	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z215	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z222	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z223	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z224	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z225	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z226	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z227	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z228	Účelové komunikace	UK	13 (Z4)
<a href="#">Z507</a>	<a href="#">účelová komunikace</a>	<a href="#">UK</a>	<a href="#">Z5-13</a>
<a href="#">Z508</a>	<a href="#">účelová komunikace</a>	<a href="#">UK</a>	<a href="#">Z5-13</a>
<a href="#">Z509</a>	<a href="#">účelová komunikace</a>	<a href="#">UK</a>	<a href="#">Z5-13</a>
<a href="#">Z510</a>	<a href="#">účelová komunikace</a>	<a href="#">UK</a>	<a href="#">Z5-13</a>
<a href="#">P515</a>	<a href="#">účelová komunikace</a>	<a href="#">UK</a>	<a href="#">Z5-62</a>
<a href="#">P520</a>	<a href="#">místní komunikace s podmínkou výslovného</a>	<a href="#">MK</a>	<a href="#">Z5-36</a>
<a href="#">Z521a</a>	<a href="#">souhlasu provozovatele produktovodu v</a>	<a href="#">MK</a>	<a href="#">Z5-36</a>
<a href="#">Z525b</a>	<a href="#">ochranném pásmu produktovodu</a>	<a href="#">MK</a>	<a href="#">Z5-36</a>

k. ú.: Sendražice			
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
Z170	Místní komunikace	MK	45
Z157	Místní komunikace	MK	46
P143	Účelová komunikace - cyklostezka	UK	36b
P144	Účelová komunikace - cyklostezka	UK	36c
P173	Místní komunikace	MK	45



P158	Místní komunikace	MK	46
Z216	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z217	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z218	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z219	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z220	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)
Z221	Účelové komunikace	UK	23 (Z4)

k. ú.: Štítary u Kolína			
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
Z165	Místní komunikace	MK	52
Z187	Místní komunikace	MK	61
Z188	Místní komunikace	MK	61

k. ú.: Zibohlav			
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
Z167	Přeložka silnice	S3	55

## ÚPRAVY VYMEZENÝCH PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

k. ú.: Kolín			
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
Z186	Místní komunikace	MK	34 (Z4)
<a href="#">Z135</a>	<a href="#">místní komunikace</a>	<a href="#">MK</a>	<a href="#">Z5-20</a>
<a href="#">Z513</a>	<a href="#">místní komunikace propojovací páteřní s podmínkou biologických průzkumů, zohlednění průchodu plánované stavby záplavovým územím a zajištění protihlukové ochrany obytné zástavby</a>	<a href="#">MKP</a>	<a href="#">Z5-50</a>

VIII. [Při narušení polních cest a melioračních systémů zajistit jejich opětovné napojení a zpřístupnění všech částí pozemků.](#)

IX. [Vyžadovat vyhodnocení předpokládané hlukové zátěže včetně související dopravy a navržení a realizaci případně potřebných protihlukových opatření.](#)

### 4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- I. Koridor ropovodu Družba je v území stabilizovaný. Je vymezen koridor pro zdvojení potrubí (přípolož/zkapacitnění).
- II. Návrh technické infrastruktury v nezastavěném území se řídí právním předpisem SZ §18 (5).
- III. Zastavěné území a zastavitelná plocha jsou zásobeny pitnou vodou včetně místních částí z veřejného vodovodu nebo z vlastního zdroje - způsob zásobování dokládá výkres technické infrastruktury
- IV. Napojení zastavitelných ploch na tech. infrastrukturu je doloženo ve výkresu technické infrastruktury, který dokladuje návrh koncepce zásobování inž. sítěmi.
- V. Průmyslová zóna je zásobena užitkovou vodou z Labe a stav je stabilizován.
- VI. Ve městě je kanalizační systém s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod.
- VII. Plocha ČOV je navržena na rozšíření včetně PHO dle podkladů generelu. Na ČOV je napojeno zastavěné území a zastavitelné plochy, území Zibohlav je projektově připraveno.

- VIII. Ve městě je navržen kanalizační systém s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod.
- IX. Systém odvádění dešťových vod zůstane zachován. Likvidace dešťových vod v navržených zastavitelných plochách a v zastavěném území bude v max. míře vsakována do terénu a likvidována na pozemcích, [pokud to umožní inženýrsko-geologické podmínky území, nebo bude zajištěna jejich retence](#). Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku v návrhu k územnímu rozhodnutí včetně řešení povrchů na pozemku s max. vsakovacím efektem dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.
- X. Dešťová kanalizace veřejného prostoru, z kterého budou stavební pozemky přístupné, nebude narušena úpravami, které by zmenšily profil nebo spád odtokového příkopu veřejného prostranství anebo znemožnily jeho rychlou údržbu (např. by byla zatrubněna). [Vyžadovat čištění potenciálně znečištěných dešťových vod z parkovacích a manipulačních ploch s počtem stání nad 20 míst.](#)
- XI. Zásobování elektrickou energií je realizováno z dvou rozvodů (Západ, Zálabí). V území je stabilizována elektrárna. Přes území vedou VVN do rozvodny. Pro rozvojové plochy bude využit stávající systém posílením VN a trafostanic. V případě nedostačujících trafostanic budou dle následného projektu navrženy nové trafostanice. [V plochách dotčených koridorem E26 podle PÚR jsou nepřipustné všechny stavby a činnosti, které by ztížily nebo znemožnily realizaci záměru ČEPS, a.s.](#)
- XII. Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou napojeny sítí STL 7 z plynovodu DN 300 VTL Praha – Znojmo. Stav je stabilizovaný.
- XIII. Regulační stanice v počtu 12 jsou stabilizované
- XIV. Návrh vymezuje záměr přípojky elektrárny Kolín DN 200.
- XV. Koncepce zásobování spojovým zařízením pokrývá celé zastavěné území a zastavitelné plochy, je průběžně dle etap rozvoje dostavována.
- XVI. Ústředna v telekomunikační budově je stabilizovaná. Radiokomunikace jsou v území obsluhovány vysílači:
- Cukrák
  - Krásné u HK
  - Ještěd
  - Černá Hora
  - Buková Hora
- XVII. Rozhlasové vysílání je obsluhováno z těchto vysílačů a stav je stabilizovaný
- Zbraslav
  - Libice
  - Mělník
  - Topolná
- XIII. Posílení sítí a záměry na nové projekty se provádí dle podrobnější dokumentace k územnímu řízení
- XIX. Voda pro požární účely bude dostupná z městského vodovodu s dostatečnou kapacitou. Součástí řešení zásobování vodou bude i voda k hasebním účelům. V lokalitách, kde není vodovod ani požární vodovod s dostatečnou kapacitou dostupný, musí být zajištěn jiný zdroj požární vody.
- XX. Trasa neprovozovaného ropovodu DN a DOK a DN 150 bez OP zůstává limitem v území
- XXI. Stávající produktovod a jeho OP zůstává stabilizovaný. [Řešeným územím města Kolín prochází katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví ČEPRO, a. s., s ochranným pásmem, ve kterém platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, ve znění pozdějších předpisů.](#)
- XXII. Stávající teplovod se zdrojem tepla CZT EKO Kolín je stabilizovaný
- [XXIII. Z hlediska imisní zátěže podporovat podle možností napojení obyvatelstva a podnikatelských aktivit na vytápění ušlechtilými palivy a preferovat využití alternativních zdrojů.](#)
- [XXIV. Pro výrobu tepla podporovat využívání obnovitelných zdrojů energie \(sluneční energie, geotermální energie, spalování biomasy ve speciálně upravených kotlích\) tam, kde to nebude ve střetu se zájmy ochrany veřejného zdraví a pobytové pohody.](#)

XXV. Výstavba větrných elektráren v území není vhodná. Instalace fotovoltaických panelů je povolena jen na střechách objektů mimo památkově chráněné objekty a území.

#### 4.3 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÉ PROSTORY

I. Vymezené rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití ze změn ÚP od změny č.3 jsou následující:

##### VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

k. ú.: Kolín			
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
P102	Veřejná zeleň	VP2	5
P113	Veřejná zeleň	VP2	14
P112	Veřejná zeleň	VP2	14
P114	Veřejná zeleň	VP2	14
P111	Veřejná zeleň	VP2	14
P123	Veřejná zeleň	VP2	28
P124	Veřejná zeleň	VP2	29
Z211	Veřejná zeleň	VP2	34 (Z4)
<a href="#">Z504</a>	<a href="#">veřejná zeleň</a>	<a href="#">VP2</a>	<a href="#">Z5-13</a>
<a href="#">Z505</a>	<a href="#">veřejná zeleň</a>	<a href="#">VP2</a>	<a href="#">Z5-13</a>
<a href="#">Z506</a>	<a href="#">veřejná zeleň</a>	<a href="#">VP2</a>	<a href="#">Z5-13</a>
<a href="#">P514</a>	<a href="#">veřejná zeleň</a>	<a href="#">VP2</a>	<a href="#">Z5-62</a>

k. ú.: Zibohlavý			
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
<a href="#">Z518</a>	<a href="#">veřejná zeleň s podmínkou zachovat v záplavovém území stávající niveletu terénu a podmínkou nepřístupnosti všech staveb a činností, které by ztížily nebo znemožnily realizaci záměru ČEPS, a.s.</a>	<a href="#">VP2</a>	<a href="#">Z5-16</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

Konkrétní záměry připravované v lokalitách ploch pro průmyslovou výrobu, výrobní služby a sklady, lokalitách pro maloobchodní zařízení, případně obchodní plochy v rámci plánované obytné zástavby a plochy pro vodní turismus a zdvojení ropovodu Družba, bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, k vyjádření, zda budou nebo nebudou předmětem posuzování vlivů záměrů na životní prostředí (tzv. EIA) ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o

změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V rámci procesu EIA budou navržena opatření k minimalizaci vlivů na plochy prvků ÚSES, které budou záměrem dotčeny, a migrační prostupnost krajiny pro živočichy.

## 5.1 KRAJINA

- I. Likvidace dešťových vod v navržené zastavitelné ploše a v zastavěném území bude v max. míře vsakována do terénu a likvidována na stavebních pozemcích. Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku v návrhu k územnímu rozhodnutí včetně řešení povrchů na pozemku max. vsakovacím efektem.
- II. Území údolních niv je vymezené a nezastavitelné v plochách u vodotečí správního území města mimo Labe<sup>1</sup>, jedná se o území chráněné pro rozliv přívalových vod a ochranu významného krajinného prvku.
- III. V limitech území města je vymezena *stanovená hranice záplavového území* a její aktivní zóny.
- IV. Urbanizované území města je odkanalizováno do společné čistírny odpadních vod.
- V. Návrh rozvojových území nepředstavuje žádný velký nebo střední zdroj znečištění.
- VI. Obec je podle zákona o odpadech považována za původce komunálního odpadu (skupina 91 Katalogu a kategorizace odpadů) a vyváží odpad prostřednictvím smluvních partnerů na provozované skládky v okolí.
- VII. Organizovaný svoz odpadů a separace některých druhů odpadů (bioodpad, plasty, sklo, papír, textil, kovy, nebezpečný odpad) je stabilizovaný.
- VIII. V limitech území města jsou stanoveny PHO výrobních závodů a havarijní zóny závodu Draslovka a ZZN.
- IX. PF byl vyhodnocen v ÚP města a ve změně č. 1, 2, 3 a ve změně č. 1, ~~č. 2 a č. 3 až 5~~ po úpravě. Součástí ~~právního stavu úplného znění ÚP~~ není odůvodnění ani hodnocení záborů ZPF.
- X. Lesní porosty jsou stabilizovány ve svých plochách, ÚP navrhuje plochu pro zalesnění – lokalita Spálenka a NRBK Sendražice. V úpravě není vyhodnocení záborů ZPF na pozemcích lesa opakováno.
- XI. Koncepce ochrany přírody se nemění oproti ÚP
- XII. Návrh vymezuje nové zalesnění, které má funkci ochrannou – ochrana zástavby ve Štítarech před negativními vlivy tranzitní dopravy na obchvatu
- XIII. V severní části Sendražic je vymezeno vedení NRBK ve vazbě na projednané vedení MŽP a ve vazbě na novou parcelaci KPÚ
- XIV. Změnou č. 2 ÚP je řešena plocha sadu ve vnitrobloku, jehož funkce bude částečně zachována v rámci zahrnutí do vyhrazené školské zeleně k nově navrhované zástavbě nebo v rámci zahrad ke stávající zástavbě.
- XV. Plochy s rozdílným způsobem využití a koridory jsou vymezeny v grafické části ÚP, jejich stanovení je předmětem kapitoly 2. textové části ÚP, podmínky pro jejich využití kapitoly 6. textové části ÚP.
- XVI. Vymezené rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití ze změn ÚP od změny č.3 jsou následující:

### VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

k. ú.: Kolín			
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
K101	Veřejná zeleň	VP2	3
K178	Doprovodná zeleň	DRZ	16
K133	Doprovodná zeleň	DRZ	31
K132	Zahrádkové osady - navrácení plochy B2 vyjmuté	ZO	31

<sup>1</sup> V případě Labské terasy není údolní niva vymezena, je nahrazena vymezením Q 100, které představuje aktivní zónu a také zónu pro rozliv

	v předchozím zpracování ÚPD zpět do ZPF		
K137	Veřejná zeleň	VP2	35a
K138	Veřejná zeleň	VP2	35a
K141	Vodní plocha	V	35b
<a href="#">K511</a>	<a href="#">les</a>	<a href="#">L</a>	<a href="#">Z5-14</a>

k. ú.: Štítary u Kolína			
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
K166	Zahrádkové osady	ZO	53
K189	Veřejná zeleň	VP2	61

k. ú.: Zibohlavý			
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
K168	Doprovodná zeleň	DRZ	55

## ÚPRAVY VYMEZENÝCH PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

k. ú.: Kolín			
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
K178	Doprovodná zeleň	DRZ	121 (Z4)

**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 (VČ.STANOVENÍ , VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DLE §18 Odst.5 SZ), 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)**

### 6.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stanovené podmínky jsou členěny na:

- stabilizované plochy a plochy změn (návrh)
- plochy územních rezerv

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití (převažující účel využití)

- přípustné (nepřípustné) využití území, činnosti a stavby
- pravidla pro prostorové uspořádání a podmínky

### 6.1.1 HLAVNÍ VYUŽITÍ

V území je vykonávána řada činností, které vyžadují jeho zvláštní vybavení, uspořádání nebo členění (např. terénu, infrastruktury, jednotlivých staveb, zeleně apod.). Tyto speciální vlastnosti území, vyhovující zvolené činnosti nebo účelu, jsou plochy s rozdílným způsobem využití a členění vyhl. č. 501/2006 Sb.SZ., dále specifikované dle místních podmínek rozvoje.

### 6.1.2 PŘÍPUSTNÉ (NEPŘÍPUSTNÉ) VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Zde je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné (nepřípustné) nad rámec hlavní funkce. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních.

### 6.1.3 PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- I. Zde jsou uváděny potřebné údaje např. o rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a výškové regulace zástavby, podmínky pro jejich umístění, požadavky na charakter a strukturu zástavby vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu.
- II. Minimální výměra pozemků v plochách pro bydlení se požaduje pouze pro nově zastavitelné plochy a nově vznikající tj. dělené nebo scelované pozemky.
- III. Minimální výměra stávajících pozemků a proluk v plochách pro bydlení není regulována.
- IV. [Minimální výměra pozemků v plochách pro bydlení se nepožaduje pro řadovou zástavbu rodinnými domy. Všechny stavby na území města, které jsou zdrojem a cílem dopravy, musí být vybaveny normovým počtem odstavných a parkovacích stání. Potřebný počet stání bude vždy stanoven na základě detailního výpočtu podle předpisu stanovené normou ČSN 73 61110 - Projektování místních komunikací \(včetně všech aktuálních změn\) pro stupeň automobilizace 1 : 1,43 \(tj. 700 vozidel / 1 000 obyvatel\) a součinitel vlivu stupně automobilizace  \$k\_a = 1,75\$ .](#)
- V. Minimální šířky stávajících komunikací nepodléhají regulaci podle územního plánu a budou stanoveny v územních řízeních při umísťování nových staveb pro bydlení na základě závazných stanovisek dotčených orgánů, pokud je komunikace oboustranně obestavěna.
- VI. Účelem těchto pravidel je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území.

### 6.1.4 DEFINICE POJMŮ:

- I. **chaty** = termín je změněn ve smyslu pojmu stavebního zákona - stavby pro individuální rodinnou rekreaci
- II. **zastavěnost pozemku** = poměr zastavěné části stavby a zpevněných ploch k celkové výměře stavební parcely
- III. **základní občanské vybavení** je vybavení s velkou četností výskytu a používání a s velkou mírou závislosti na bydlení např. mateřské školy, prodejny, hřiště pro děti, občerstvení, které slouží ke každodennímu využívání obyvatel města.
- IV. **parter** = 1. nadzemní podlaží stavby
- V. **maloobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany města a zájmového území.
- VI. **druhy občanského vybavení jsou** – občanské vybavení ve veřejném zájmu:

- školství
- zdravotnictví
- sociální zařízení a služby
- kultura
- občanské vybavení ostatní:
- sportovní zařízení
- administrativa
- stravování
- ubytování
- maloobchod
- služby

- VII. **turisté** = osoby, které vycestují z místa svého trvalého bydliště do cílové oblasti nejméně na 24 hodin a nejvýše na jeden rok, přičemž nemají z této cílové oblasti žádný příjem
- VIII. **studenti** = žáci a studenti, kteří jsou účastni na vzdělávacím programu poskytovaném školským zařízením na území města
- IX. **zaměstnanci** = osoby v rámci zaměstnaneckého vztahu k zaměstnavateli s místem či sídlem podnikání nebo umístěním provozovny na území města
- X. **ustupující podlaží** = jedno poslední podlaží mající odstup od roviny fasády ([vyjma vertikálních komunikací do veřejného prostoru min. 2m](#). Pro plochu ustoupeného podlaží platí: „základní požadovaná odstupová vzdálenost“ = 2,0 m. „Snížená odstupová vzdálenost“ = min. 1,0 m může být uplatněna u max. dvou stran / fasád objektu. Zároveň platí, že maximální plošná výměra ustoupeného podlaží je 75% plochy charakteristického / typického podlaží.

### 6.1.5 LIMITY STANOVENÉ ÚP

Jsou omezení nebo vlastnosti území, které limitují změny jeho využití. Limity jsou zobrazeny ve výkrese hlavním a koordinačním. Limity jsou svým vymezením nadřazeny podmínkám pro využití ploch.

### 6.1.6 INDEXY

- I. Označení v grafické části územního plánu.
- II. Pro vybrané plochy jsou stanoveny podmínky označené v hlavním výkrese a popsány v podmínkách pro využití ploch.
- III. [Změnou č. 5 je doplněn index X k lokalitám změny č. Z5-01, Z5-02, Z5-04 až Z5-08, Z5-10 až Z5-12](#)

## 6.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

### 6.2.1 PLOCHY BYDLENÍ

## B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S LIMITOVANOU VELIKOSTÍ PARCEL

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují pěstitelskou a chovatelskou činnost s velikostí nad 40800m<sup>2</sup>

## **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. zemědělská činnost nebo chovatelství ve vlastních účelových stavbách (negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy)
- II. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá vlastní stavby nebo plochy
- III. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku
- IV. místní komunikace, účelové komunikace

## **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. dočasné ubytování

## **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami, zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- III. víc než polovina podlahové plochy rodinných domů odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení, mají nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- IV. nově dělené nebo scelované pozemky rodinných domů mají výměru minimálně 40800m<sup>2</sup>
- V. provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě
- VI. dešťové vody budou likvidovány na pozemku
- IX. **podmínka INDEX 1** - výstavba podmíněna rozšířením příjezdové místní komunikace na šířku min. 8 m

## **B2 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v izolovaných rodinných domech, dvojdomech, řadových domech.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení v rodinných domech
- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním pozemku
- III. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá vlastní účelové stavby
- IV. plochy veřejné zeleně



- V. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy
- VI. místní komunikace, účelové komunikace
- VII. sociální zařízení (sociální služby)
- ~~VIII. řadové domy se připouští za podmínek rozšíření obslužné komunikace na min. šířku 11 m~~

## NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. dočasné ubytování

## PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami, zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- III. nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží, ~~kteřá tvoří 50% zastavěného území stavbou,~~ při zachování struktury, charakteru a architektonického výrazu zástavby
- IV. pozemky nových samostatně stojících rodinných domů mají minimálně 400-300 m<sup>2</sup>, u řadových domů (každé číslo popisné) minimálně 2050m<sup>2</sup>, slouží rekreaci a samozásobitelské pěstební a chovatelské činnosti. Doplnkové stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení rodiny, která svým provozem nebude negativně ovlivňovat sousední pozemky. Stavby pro chovatelské účely mohou být povoleny pouze na parcele větší než 800 m<sup>2</sup> a o minimální šířce parcely 15 m
- V. provozovny živností mohou být umístovány pouze v rodinných domech. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách pozemku
- VI. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě, na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD
- VII. ~~šířka obslužné obousměrné komunikace v nové zástavbě s pozemky 400-500 m<sup>2</sup> bude mít šířku uliční čáry 10 m, kde 2 m budou vymezeny pro doprovodnou zeleň, u jednosměrné komunikace v nové zástavbě bude mít šířku minimálně 8m podmínkou umístění staveb a výkonu činností v ochranném pásmu produktovodu je udělení souhlasu provozovatele, který v souhlasu zároveň stanoví podmínky~~
- VIII. dešťové vody budou likvidovány na pozemku
- IX. stavební a uliční čára u novostaveb bude stanovena v ÚŘ s ohledem na stávající okolní zástavbu
- X. doplňkové stavby a garáže se připouští do souhrnného rozměru 50 m<sup>2</sup>
- XII. **INDEX Z4 B** - řešení pro ÚŘ bude respektovat požadavky povodňové ochrany
- XIII. **INDEX Z4 G** -dopravní obsluha ploch bydlení pouze z ul. Za Školou
- XIV. **podmínka INDEX H** - protihlukové opatření zástavby a pozemků mimo silniční pozemky

## B3 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM STAVEB

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rod. domech v urbanisticky exponovaném místě. Objemová regulace bude stanovena vždy regulačním plánem nebo územní studií.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. bydlení v rodinných domech

- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku
- III. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá vlastní účelové stavby
- IV. plochy veřejné zeleně
- V. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy
- VI. místní komunikace, účelové komunikace.
- VII. sociální zařízení (např. sociální služby, lůžková oddělení)

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami, zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- III. víc než polovina podlahové plochy rodinných domů odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení, mají nejvýše tři samostatné byty.
- IV. pozemky nových rodinných domů mají velikost stanovenou v návrhu parcelace v rámci podrobnější ÚPD nebo ÚPP, musí být min. 600 m<sup>2</sup> (u krajových parcel lze výjimečně min. stanovit vel. 580 m<sup>2</sup>) slouží rekreaci a samozásobitelské pěstební a chovatelské činnosti. Doplnkové stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení rodiny, která svým provozem nebude negativně ovlivňovat sousední pozemky. Doplnkové stavby pro chovatelské účely mohou být povoleny pouze na parcele větší než 800 m<sup>2</sup> o minimální šířce pozemku 15 m
- V. provozovny živností mohou být umísťovány pouze v rodinných domech. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách
- VI. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě, z důvodu ochrany vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD
- VII. dešťové vody budou likvidovány na pozemku
- VIII. stavební a uliční čára u novostaveb bude stanovena v ÚŘ s ohledem na stávající okolní zástavbu

### **B4 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují pěstitelskou a chovatelskou činnost nad rámec samozásobitelských potřeb.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení v rodinných domech
- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním pozemku
- III. zemědělská činnost nebo chovatelství ve vlastních účelových stavbách (negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy)
- IV. plochy veřejné zeleně
- V. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá

- vlastní účelové stavby nebo plochy
- VI. místní komunikace, účelové komunikace
  - VII. sociální zařízení (sociální služby)

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. dočasné ubytování

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami, zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- III. víc než polovina podlahové plochy rodinných domů odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení, mají nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví, při zachování struktury, charakteru a architektonického výrazu zástavby
- IV. pozemky nových rodinných domů mají minimálně 600 m<sup>2</sup>, slouží rekreaci, pěstební a chovatelské činnosti, u krajových parcel lze povolit výjimku na min. velikost 580 m<sup>2</sup>, (požadavek se nevztahuje na pozemky v prolukách stávající zástavby zastavěného území)
- V. provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě nebo i v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu
- VI. dešťové vody budou likvidovány na pozemku
- VII. stavební a uliční čára u novostaveb bude stanovena v ÚŘ s ohledem na stávající okolní zástavbu

## **B5 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S PH OCHRANOU**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech s takovou úpravou, která ho chrání před hlukem z vnějšího prostoru.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVBY**

- I. bydlení správce nebo majitele
- II. odstavování vozidel na konkrétním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel
- III. podnikatelská činnost bez vlastních doplňkových staveb (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory)
- IV. plochy veřejné zeleně
- V. místní komunikace, účelové komunikace

## NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. dočasné ubytování

## PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. součástí projektu pro územní nebo stavební řízení musí být dokumentováno řešení odstavení vozidel dle počtu určeného normativem
- II. minimální velikost parcel 600 m<sup>2</sup>, min. šířka parcely pro místní komunikaci sloužící obsluze plochy je 8,5 m
- III. zástavba bude přizpůsobena svým řešením zdroji negativních vlivů nad přípustnou mez z dopravy a výroby nebo služeb, zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku
- IV. dešťové vody budou likvidovány na pozemku
- V. součástí územního řízení budou protihluková opatření dokládající snížení hluku na údaje určené normativem pro zdroje hluku stávající i navrhované v ÚP
- VI. nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží,  ~~která tvoří 50% zastavěného území stavbou,~~ při zachování struktury, charakteru a architektonického výrazu zástavby

## B6 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ STŘEDNĚPDLAŽNÍ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v bytových domech, s pozemky vyhrazenými pro potřeby obyvatel, které nelze provádět ve vnitřních prostorech domu, a které jsou spíše polosoukromé povahy. Účelem je poskytnout co největší standard kvalitního bydlení přímo v místě, bez nutnosti rekreačního zázemí mimo místo bydliště, pokud je to možné (např. u stávající zástavby). Vyhrazený, srozumitelně vymezený pozemek domu je nutnou podmínkou pro nerušený pasivní odpočinek, rekreační sport, zahrádkaření, provádění úklidu a údržby a další činnosti, které není možné provádět v domě, a které nelze provádět ve veřejném prostoru.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. bydlení v RD v max. 20% zástavby lokality
- II. odstavení vozidel uživatelů bytů  ~~v kapacitě 1 stání / 1 byt~~ v rámci plochy parcely pro bydlení
- III. odstavení vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti v nových stavbách na vlastním pozemku, v hromadném patrovém parkovišti nebo podzemních garážích
- IV. sportovní a rekreační plochy celoměstského významu a základní občanské vybavení

- V. samozásobitelská pěstitelská činnost, negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory
- VI. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy kromě činností vyjmenovaných v bodě IV
- VII. plochy veřejné zeleně
- VIII. místní komunikace, účelové komunikace
- IX. sociální zařízení a služby sociálního charakteru

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. nástavba dalších podlaží bytových domů
- II. průjezdná silniční doprava
- III. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení, zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku v případě rodinného nebo 70% pozemku v případě bytového domu
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- III. maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží a podkrovní nebo ustupující podlaží, zachovávat strukturu, charakter a architektonický výraz zástavby
- IV. vyhrazené pozemky bytových domů mohou být i oploceny
- V. povoleny jsou přístavby
- VI. provozovny živností mohou být umístovány pouze ve vhodných prostorech bytových domů;
- VII. nepovolují se provozovny živností, které vyvolají veřejný provoz zákazníků překračující intenzitu běžnou v bytovém domě, z důvodu ochrany majetku vlastníků domu, sousedů a obyvatel domu. Sportovní a rekreační plochy a stavby budou vymezeny na základě podrobnější objemové a územní regulace regulačního plánu (RP) nebo územní studie (US);
- VIII. 10 % plochy z každé vymezené parcely bude vymezeno pro univerzální sportovní činnost veřejně přístupnou, nevyhrazenou, bez komerčního využívání;
- IX. stavební a uliční čára u novostaveb bude stanovena v ÚŘ s ohledem na stávající okolní zástavbu

### **B7 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ STŘEDNĚPODLAŽNÍ S PH OCHRANOU**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v bytových tzv. bariérových domech s takovou úpravou, která ho chrání před hlukem z vnějšího prostoru.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení v RD v max. 20% zástavby lokality
- II. odstavování vozidel uživatelů bytů ~~v kapacitě 1stání / 1 byt~~ v rámci plochy parcely pro bydlení
- III. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti nových staveb na vlastním pozemku, v hromadných patrových nebo podzemních garážích
- IV. sportovní a rekreační plochy celoměstského významu a základní občanské vybavení
- V. samozásobitelská pěstitelská činnost, negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory

- VI. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy kromě činností vyjmenovaných v bodě IV
- VII. plochy veřejné zeleně
- VIII. místní komunikace, účelové komunikace
- IX. protihluková opatření vnějšího prostoru

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení, zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku v případě rodinného nebo 70% pozemku v případě bytového domu
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- III. maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží
- IV. vyhrazené pozemky bytových domů mohou být i oploceny
- V. povoleny jsou přístavby
- VI. provozovny živností mohou být umístovány pouze ve vhodných prostorech bytových domů
- VII. nepovolují se provozovny živností, které vyvolají veřejný provoz zákazníků překračující intenzitu běžnou v bytovém domě, z důvodu ochrany majetku vlastníků domu, sousedů a obyvatel domu. Sportovní a rekreační plochy a stavby budou vymezeny na základě podrobnější objemové a územní regulace regulačního plánu (RP) nebo územní studie (US)
- VIII. 10 % plochy z každé vymezené parcely bude vymezeno pro univerzální sportovní činnost
- IX. stavební a uliční čára u novostaveb bude stanovena v ÚŘ s ohledem na stávající okolní zástavbu

### **B8 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ VYSOKOPODLAŽNÍ S PH OCHRANOU**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v bytových domech s takovou úpravou, která ho chrání před hlukem z veřejného prostoru.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti u nových staveb v podzemních garážích
- II. základní občanské vybavení
- III. samozásobitelská pěstitelská činnost obyvatel, negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory
- IV. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy, kromě vyjmenovaných v bodě II
- V. plochy veřejné zeleně
- VI. místní komunikace, účelové komunikace

## **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- II. průjezdná silniční doprava
- III. dočasné ubytování

## **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení, zastavěná plocha nepřesahuje 70% pozemku
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- III. provozovny živností mohou být umístovány pouze ve vhodných prostorech bytových domů. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách. Nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají veřejný provoz zákazníků, překračující intenzitu běžnou v bytovém domě, z důvodu ochrany majetku vlastníků domu, sousedů a obyvatel domu. Sportovní a rekreační plochy a stavby budou vymezeny na základě podrobnější objemové a územní regulace regulačního plánu (RP) nebo územní studie (US)
- IV. minimální výška zástavby nad čtyři nadzemní podlaží. Vyhrazené pozemky obytných domů mohou být oploceny
- V. 10 % plochy z každé vymezené parcely bude vymezeno pro univerzální sportovní činnost
- VI. stavební a uliční čára u novostaveb bude stanovena v ÚŘ s ohledem na stávající okolní zástavbu
- VII. součástí územního řízení budou protihluková opatření dokládající snížení hluku na údaje určené normativem pro zdroje hluku stávající i navrhované v ÚP

## **B9 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ VYSOKOPODLAŽNÍ**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v bytových domech. Pozemky vyhrazené pro potřeby obyvatel domů jsou minimální vzhledem k tomu, že v tomto druhu zástavby je vzájemný vztah obyvatel domu anonymní a jejich zájem o okolí domu minimální.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení v bytových domech s vyhrazenými pozemky pro potřeby spojené s bydlením uživatelů bytů
- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti u nových staveb v podzemních garážích
- III. sportovní a rekreační plochy celoměstského významu a základní občanské vybavení
- IV. samozásobitelská pěstitelská činnost obyvatel, negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory
- V. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy, kromě vyjmenovaných v bodě III
- VI. plochy veřejné zeleně
- VII. místní komunikace, účelové komunikace.
- VIII. sociální zařízení a služby

## NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami
- III. průjezdná silniční doprava
- IV. dočasné ubytování

## PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení, zastavěná plocha nepřesahuje 70% pozemku
- II. 10 % plochy z každé vymezené parcely bude vymezeno pro univerzální sportovní činnost
- III. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- IV. provozovny živností mohou být umísťovány pouze ve vhodných prostorech bytových domů. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách. Nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají veřejný provoz zákazníků, překračující intenzitu běžnou v bytovém domě, z důvodu ochrany majetku vlastníků domu, sousedů a obyvatel domu. Sportovní a rekreační plochy budou vymezeny na základě podrobnější objemové a územní regulace regulačního plánu (RP) nebo územní studie (US)
- V. minimální výška zástavby nad čtyři nadzemní podlaží, vyhrazené pozemky obytných domů mohou být oploceny

### VI. podmínka INDEX 7

• objem zástavby dle výpočtu zastínění obytných budov, maximální výška sedm nadzemních podlaží plus ustupující podlaží, zastavěnost pozemku může být vyšší než 70% při vyřešení nakládání se srážkovými vodami v souladu s legislativou.

## **B10 ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ**

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto trvale nezastavěné pozemky tvoří nedílnou součást zastavěných území pro bydlení a základní vybavení obce.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. zemědělské využití
- II. odstavování vozidel na vlastním pozemku
- III. samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství bez staveb (viz pravidla pro uspořádání); negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory
- IV. doplňkové stavby (altán, skleník, kůlna) do 25m<sup>2</sup> celkem
- V. účelové komunikace

### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. oplocení přiléhající k vodnímu toku je možné z lehké, snadno rozebíratelné konstrukce bez podezdívky



## 6.2.2 PLOCHY REKREACE

### R1 SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ PLOCHY

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je rekreace a sport.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. odstavování vozidel na konkrétně vyhrazeném pozemku
- II. podnikatelská činnost, související nebo slučitelná se sportovní činností a rekreací, s vlastními účelovými stavbami a prostory (negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední stavby pro bydlení)
- III. přechodné ubytování turistů v hotelech a penzionech
- IV. plochy pro sport
- V. trvalé bydlení správce nebo majitele zařízení
- VI. účelové komunikace, místní komunikace

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. trvalé bydlení v bytových a rodinných domech
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami
- III. výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami
- IV. stavby pro rodinnou rekreaci nad 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a zahrádky
- V. dočasné ubytování

#### PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci územního řízení
- II. v území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení
- III. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem
- IV. v případě výstavby objektů pro hromadné využití, je nutné projekt přizpůsobit využití v krizových situacích, popř. pro úkryt obyvatel
- V. **podmínka INDEX C**  
podmínka vydaná ÚR nebo stavebního povolení:
  - společná likvidace splašků do ČOV
  - protipovodňové opatření staveb a veřejné infrastruktury

## **R2 STAVBY PRO RODINNOU REKREACI**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Stávající plochy rekreace s pozemky staveb pro rodinnou rekreaci s limitovanou velikostí staveb a zastavěností pozemku.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. odstavování vozidel na vlastním pozemku
- II. samozásobitelská zemědělská a chovatelská činnost s účelovými stavbami (negativní vliv nad přípustnou mez neovlivňuje rekreační hodnotu prostředí)
- III. účelové komunikace, místní komunikace

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter
- II. stavba pro rodinnou rekreaci může mít max. 1 NP a podkroví
- III. max. zastavěná plocha nové stavby pro rodinnou rekreaci je 120 m<sup>2</sup>, pokud vyhoví zastavěnosti pozemku
- IV. max. zastavěnost pozemku 20%
- V. **podmínka INDEX N**
  - bez možnosti dalšího zvyšování zastavěnosti pozemků oproti stávajícímu stavu
- VI. **podmínka INDEX I**
  - realizace konkrétních záměrů podléhá provedení posouzení EIA a biologických průzkumů

## **R3 PLOCHA PRO ÚZKOROZCHODNOU TRÁŤ**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Úzkorozchodná železnice včetně železničních zařízení, sloužící kolejové rekreační dopravě.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. železniční doprava
- II. železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou a službami pro zaměstnance ve vymezeném území

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Jiné než přípustné činnosti území jsou nepřípustné.

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Řídí se platnými předpisy v železniční dopravě.

## ZO ZAHRÁDKOVÉ OSADY

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je aktivní rekreace městských obyvatel na zemědělské půdě zaměřená na samozásobitelskou nebo chovatelskou činnost.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. zahrada, louka, sad, speciální pěstební kultury
- II. odstavování vozidel na vlastním pozemku
- III. pěší a účelové komunikace veřejně přístupné
- IV. samozásobitelská nebo chovatelská činnost s doplňkovými stavbami pro zemědělskou činnost (zahrádkářská chata)
- V. veřejné parkově upravené plochy
- VI. sportovní plochy
- VII. místní komunikace

### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. nepřipouští se neprůhledné ohrazení (oplocení) a jakékoliv doplňkové stavby typu bazénů, garáží a ostatních staveb pro bydlení a s nimi souvisejících.
- II. zahrádkářské chaty mohou mít půdorys do 50 m<sup>2</sup> a výšku 6 m, 1 NP + podkrovní
- III. vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro zemědělskou činnost v zahrádkových osadách musí být nejméně 0,4 (poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku)

## 6.2.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### OV1 OBSLUŽNÁ SFÉRA

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je občanské vybavení. Podnikatelské činnosti a občanské vybavení je určeno obsluze a potřebám obyvatel města (služby, obchod, veřejné stravování, kulturní zařízení apod.), bez bližšího určení druhu a umístění jednotlivých zařízení v této části území.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. odstavování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení
- II. podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy ani území za hranicí HOP (hygienického ochranného pásma), je-li vymezena, kromě vyjmenovaného nepřípustného využití
- III. trvalé bydlení správce, majitele účelových staveb nebo zaměstnanců
- IV. výrobní služby s vlastními účelovými stavbami a prostory, negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy ani území za hranicí HOP (hygienického ochranného pásma), je-li vymezena

- V. plochy veřejné zeleně
- VI. místní komunikace, účelové komunikace
- VII. sociální zařízení a služby
- VIII. přechodné ubytování zaměstnanců a studentů

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami
- III. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- IV. velkovýrobní průmyslová a skladová činnost s účelovými stavbami
- V. výstavba, přestavba a dostavba maloobchodních zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- VI. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení
- II. ostatní pravidla budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci územního řízení, zastavěná plocha v MPR Kolín nepřesahuje 90% pozemku dle Regulačního plánu
- III. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě z důvodu ochrany vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD

## **OV2 OBSLUŽNÁ SFÉRA S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení s konkrétní funkcí dle indexů uváděných v legendě Hlavního výkresu:

Š – školství

Z – zdravotnické zařízení

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory nebo na vlastním pozemku
- II. konkrétní občanské vybavení s doplňkovými stavbami a prostory, negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany), je-li vymezena
- III. trvalé bydlení správce nebo majitele obslužné sféry
- IV. dostavba nebo nástavba objektů pro danou funkci území
- V. funkce související s hlavní funkcí (např. sportoviště, ateliéry škol)
- VI. místní komunikace, účelové komunikace
- VIII. přechodné ubytování zaměstnanců a studentů

## **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Jiná než hlavní funkce území, vyznačená indexem, je nepřípustná (např. dočasné ubytování).

### **PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavení vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení
- II. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě z důvodu ochrany vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD

## **6.2.4 PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ**

### **VP1 VEŘEJNÝ PARK, PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je rekreace v oddechovém prostoru, utvářeném intenzivně udržovanou zelení se zahradnickou úpravou. Nutnou podmínkou pro bezpečný pobyt a tím i využívání těchto ploch je průchod dostatečně živých pěších cest.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. veřejný park
- II. obslužná podnikatelská zařízení a občanské vybavení, napomáhající rekreačnímu poslání parku, pouze v doplňkových stavbách dočasného charakteru do rozměru 16 m<sup>2</sup>
- III. veřejné plochy pro hřiště
- IV. pasivní rekreační pobyt
- V. rekreační pobyt na loukách
- VI. pěší cesty, popř. cyklistické samostatné stezky
- VII. intenzivní zahradnická údržba s nezbytnými pěstitelskými plochami pro obnovu a údržbu zeleně parku
- VIII. místní komunikace s upraveným režimem nebo účelová komunikace

#### **PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je nezbytné vybavení drobnou architekturou, umožňující rekreační pobyt.

### **VP2 VEŘEJNÁ ZELENĚ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení s nezbytnou údržbou. Jedná se o rozsáhlé ucelené území určené každodenní rekreaci.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. veřejná plocha zeleně (park, zahrada, louka)
- II. plochy a zařízení pro sport

- III. pasivní i aktivní rekreační pobyt
- IV. rekreační pobyt na loukách
- V. nezbytná odborná údržba zeleně
- VI. pěší cesty, chodníky
- VII. cyklistické cesty
- VIII. místní komunikace s upraveným režimem nebo účelové komunikace

#### **PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je nezbytné vybavení drobnou architekturou, umožňující rekreační pobyt.

### **VP3 HŘBITOV**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je konkrétní občanské vybavení, plocha a účelové stavby pro pohřbívání.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku
- II. funkce nesmí mít negativní vliv nad přípustnou mez na sousední obytné budovy ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany - 50 m od hranice pozemku)
- III. trvalé bydlení správce

#### **PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Budou stanovena dle konkrétního záměru.

## **6.2.5 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SO1 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení smíšené s maloobchodním zařízením a službami do 500m<sup>2</sup>, dále provozovny řemeslného charakteru.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. trvalé bydlení
- II. odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem
- III. účelové a místní komunikace
- IV. přechodné ubytování turistů v hotelech a penzionech

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. velkovýrobní, výrobní, průmyslová a skladovací činnost
- II. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- III. dočasné ubytování
- IV. výstavba čerpací stanice pohonných hmot a mycích linek

## PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. součástí plochy, která přiléhá k propojovací místní komunikaci páteřní, bude oddělený cyklistický pruh a pěší pruh v parametrech dle normativů s doprovodnou zelení veřejnou min. š. 2m
- II. provozovny živností, poskytujících služby mohou být umístěny ve vhodných prostorech bytových a rodinných domů nebo v samostatných objektech. Jejich umístění není předem určeno. Maximální výška stávající zástavby čtyři nadzemní podlaží a podkroví, minimální výška zástavby dvě nadzemní podlaží
- III. v území je nutné zřídít zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před dopady činností prováděných v tomto území
- IV. součástí projektu bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců
- V. součástí projektu pro územní řízení bude řešení odtoku a likvidace dešťových vod ze zpevněného území
- VI. součástí podnikatelského záměru bude mj. stanovení přepravních kapacit dopravy zařízení a napojení na komunikační systém města
- VII. v případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- VIII. nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží, kteřá tvoří 50% zastavěného území stavbou, při zachování struktury, charakteru a architektonického výrazu zástavby
- IX. zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku v případě rodinného nebo 70% pozemku v případě bytového domu

## SO2 SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území je určeno pro bydlení různých forem, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu, občanské vybavení a vybranou výrobní činnost.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVBY

- I. bydlení v bytových domech s vyhrazenými pozemky pro potřeby spojené s bydlením uživatelů bytů. Účelem je poskytnout úplný standard kvalitního a úplného bydlení přímo v místě, bez podmínky rekreačního zázemí mimo místo bydliště. Vyhrazený, srozumitelně vymezený pozemek domu umožňuje nerušený pasivní odpočinek, provádění úklidu a údržby a další činnosti, které není možné provádět ve vnitřních prostorech domu, a které nelze provádět ve veřejném prostoru
- II. bydlení v bytových domech bez vyhrazených pozemků
- III. bydlení v rodinných domech (charakteristika viz nízkopodlažní bydlení městského typu)
- IV. odstavování vozidel na konkrétním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení;
- V. hromadné garáže patrové nebo podzemní v samostatných účelových objektech
- VI. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední pozemky) z vlastních účelových staveb nebo ploch
- VII. podnikatelská činnost možná i s vlastními účelovými stavbami a prostory (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory) určená pro bydlení, služby veřejnosti (např.

maloobchod), občanské vybavení, vybranou výrobní a skladovou činnost (např. sklady menších firem), plochy a zařízení pro sport a rekreaci;

- VIII. plochy veřejné zeleně;
- IX. sociální zařízení a služby
- X. účelové a místní komunikace
- XI. přechodné ubytování turistů v hotelech a penzionech

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. samozásobitelská chovatelská činnost;
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami;
- III. velkovýrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami;
- IV. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci;
- V. maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy;
- VI. podnikatelská činnost s vlastními doplňkovými stavbami se zvýšenými nároky na přepravu zboží, návštěvníků nebo aut (např., maloobchodní zařízení, sklad);
- VII. výstavba čerpací stanice pohonných hmot a mycích linek
- VIII. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavení vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení;
- II. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení;
- III. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň;
- IV. provozovny živností, poskytujících služby mohou být umístěny ve vhodných prostorech bytových a rodinných domů nebo v samostatných objektech. Jejich umístění není předem určeno.
- V. Maximální výška zástavby čtyři nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží, minimální výška zástavby dvě nadzemní podlaží, při zachování struktury, charakteru a architektonického výrazu zástavby.
- VI. zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku v případě rodinného nebo 70% pozemku v případě bytového domu
- VII. **podmínka INDEX F**
  - maximální výška zástavby omezena pouze na dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží

#### **VIII. podmínka INDEX X**

- bez možnosti změny hmoty zástavby

## **SO3 SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ S PH OCHRANOU**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**



Území je určeno pro podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu, občanské vybavení, vybranou výrobní činnost a pro bydlení s trvalou ochranou před nadlimitním hlukem z vnějšího prostoru.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení správce nebo majitele
- II. odstavování vozidel na konkrétním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení
- III. hromadné garáže patrové nebo podzemní v samostatných účelových objektech
- IV. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední pozemky) z vlastních účelových staveb nebo ploch
- V. podnikatelská činnost s vlastními doplňkovými stavbami a prostory (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory) určené pro bydlení, služby veřejnosti, občanské vybavení ve veřejném zájmu, vybranou výrobní činnost, plochy a zařízení pro sport a rekreaci
- VI. plochy veřejné zeleně
- VII. místní komunikace, účelové komunikace
- VIII. přechodné ubytování turistů v hotelech a penzionech

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. samozásobitelská chovatelská činnost
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost
- III. velkovýrobní, průmyslová a skladovací činnost
- IV. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- V. maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- VI. podnikatelská činnost se zvýšenými nároky na přepravu zboží, návštěvníků nebo aut (např. čerpací stanice pohonných hmot a mycí linky, maloobchodní zařízení, sklady,...)
- VII. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. součástí projektu pro územní nebo stavební řízení musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení, ostatní pravidla budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci výsledku správního řízení
- II. provozovny živností, poskytujících služby, mohou být umístěny ve vhodných prostorech bytových a rodinných domů nebo v samostatných objektech. Jejich umístění není předem určeno. Maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží, minimální výška zástavby 2 nadzemní podlaží
- III. na pozemku může být pouze jeden charakter stavby, u rodinného domu doplňková stavba do 16m<sup>2</sup>
- IV. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v územním plánu
- V. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení. Ostatní pravidla budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci územního řízení
- VI. **podmínka** pro využití je odstranění neprovozovaného produktovodu a přeložení produktovodu
- VII. **podmínka INDEX K** – občanské kulturní zařízení pro obyvatele spádového území

- VIII. zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku v případě rodinného nebo 70% pozemku v případě bytového domu

## **SO4 SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ S PODMÍNKOU**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro bydlení různých forem, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu, občanské vybavení a vybranou výrobní činnost.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení v bytových domech s vyhrazenými pozemky pro potřeby spojené s bydlením uživatelů bytů. Účelem je poskytnout úplný standard kvalitního a úplného bydlení přímo v místě, bez podmínky rekreačního zázemí mimo místo bydliště. Vyhrazený, srozumitelně vymezený pozemek domu umožňuje nerušený pasivní odpočinek, provádění úklidu a údržby a další činnosti, které není možné provádět ve vnitřních prostorech domu, a které nelze provádět ve veřejném prostoru
- II. bydlení v bytových domech bez vyhrazených pozemků
- III. bydlení v rodinných domech (charakteristika viz nízkopodlažní bydlení městského typu) – při podmínce INDEX T se neuplatní
- IV. sídlo sociálních služeb
- V. chráněné bydlení
- VI. odstavování vozidel na konkrétním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení
- VII. hromadné garáže patrové nebo podzemní v samostatných účelových objektech
- VIII. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední pozemky z vlastních účelových staveb nebo ploch
- IX. podnikatelská činnost možná i s vlastními doplňkovými stavbami a prostory (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory) určená pro bydlení, služby veřejnosti (např. maloobchod), občanské vybavení, vybranou výrobní a skladovou činnost (např. sklady menších firem), plochy a zařízení pro sport a rekreaci
- X. plochy veřejné zeleně
- XI. veřejné parkoviště celoměstského charakteru
- XII. účelové a místní komunikace
- XIII. přechodné ubytování turistů v hotelech a penzionech

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. samozásobitelská chovatelská činnost
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami
- III. velkovýrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami
- IV. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- V. maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- VI. podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami se zvýšenými nároky na přepravu zboží, návštěvníků nebo aut (např. maloobchodní zařízení, sklady,...)
- VII. výstavba čerpací stanice pohonných hmot a mycích linek
- VIII. dočasné ubytování

## PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení – při podmínce index T se uplatní i normativ pro bydlení
- II. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení
- III. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň
- IV. provozovny živností, poskytujících služby mohou být umístěny ve vhodných prostorech bytových a rodinných domů nebo v samostatných objektech. Jejich umístění není předem určeno.
- V. **podmínka – INDEX 3** využití plochy je možné po odstranění vedení 22kV a OP produktovodu
- VI. **podmínka – INDEX T**  
podmínky pro vydání ÚR nebo stavebního povolení:
  - pro vymezenou plochu bude zpracováno podrobnější řešení dokladující funkční využití celé plochy a organizaci vzájemných funkčních ploch (zejména dopravní obsluha, parkování, bydlení, podnikatelská činnost s vlastními účelovými doplňkovými stavbami)
  - nepřípustné je bydlení v rodinných domech
  - maximální výška zástavby šest nadzemních podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží
- VII. maximální výška zástavby čtyři nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží (při podmínce INDEX T se neuplatní), minimální výška zástavby dvě nadzemní podlaží, při zachování struktury, charakteru a architektonického výrazu zástavby
- VIII. zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku v případě rodinného nebo 70% pozemku v případě bytového domu

## SO5 SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Jedná se o smíšené městské území v regenerační zóně centra se specifickými nároky na výstavbu a s omezenými dopravními možnostmi.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. bydlení v bytových domech s vyhrazenými pozemky pro potřeby spojené s bydlením uživatelů bytů. Účelem je poskytnout úplný standard kvalitního a úplného bydlení přímo v místě, bez podmínky rekreačního zázemí mimo místo bydliště. Vyhrazený, srozumitelně vymezený pozemek domu umožňuje nerušený pasivní odpočinek, provádění úklidu a údržby a další činnosti, které není možné provádět ve vnitřních prostorech domů a které nelze provádět ve veřejném prostoru
- II. bydlení v bytových domech bez vyhrazených pozemků
- III. podnikatelská činnost a občanská vybavenost, s určením druhu a umístění jednotlivých zařízení Regulačním plánem
- IV. bydlení v rodinných domech s možností zahrady
- V. odstavování vozidel na konkrétním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení, v dostupné vzdálenosti 200 m
- VI. hromadné garáže patrové nebo podzemní v samostatných účelových objektech
- VII. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední pozemky z vlastních účelových staveb nebo ploch

- VIII. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory) určená pro bydlení, služby veřejnosti, občanské vybavení, vybranou výrobní činnost, plochy a zařízení pro sport a rekreaci
- IX. plochy veřejné zeleně, sportovní zařízení
- X. místní komunikace, účelové komunikace
- XI. sociální služby
- XII. přechodné ubytování turistů v hotelech a penzionech

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. samozásobitelská chovatelská činnost
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost
- III. velkovýrobní, průmyslová a skladovací činnost
- IV. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- V. maloobchodní zařízení nad 500m<sup>2</sup> prodejní plochy
- VI. podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami se zvýšenými nároky na přepravu zboží, návštěvníků nebo aut (např. čerpací stanice pohonných hmot a mycí linky, maloobchodní zařízení, sklady,...)
- VII. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení. Ostatní pravidla budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci výsledku řízení podle stavebního zákona
- II. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení, zastavěná plocha mimo MPR Kolín nepřesahuje 60% pozemku v případě rodinného nebo 70% pozemku v případě bytového domu, v rámci MPR Kolín nepřesahuje zastavitelnost dle podmínek Regulačního plánu
- III. provozovny živností, poskytujících služby, mohou být umístěny ve vhodných prostorech bytových a rodinných domů nebo v samostatných objektech. Jejich umístění je určeno Regulačním plánem nebo Územní studií
- IV. na území zároveň platí všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v územním plánu

## **S07 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ S PH OCHRANOU A PODROBNÝMI PODMÍNKAMI**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro

- podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu
- občanské vybavení
- výrobní činnost, která negativně neovlivňuje sousední pozemky
- bydlení s trvalou ochranou před nadlimitním hlukem z vnějšího prostoru

- odstavování vozidel na konkrétním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení za předpokladu splnění podmínek daných pro konkrétní území označené indexem v pravidlech pro prostorové uspořádání

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. hromadné garáže patrové nebo podzemní v samostatných účelových objektech
- II. plochy veřejné zeleně
- III. účelové komunikace
- IV. přechodné ubytování turistů v hotelech a penzionech

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. výstavba čerpací stanice pohonných hmot a mycích linek
- II. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. součástí projektu pro územní nebo stavební řízení musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení a bydlení, ostatní pravidla budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci výsledku správního řízení
- II. provozovny živností, poskytujících služby, mohou být umístěny ve vhodných prostorech bytových domů nebo v samostatných objektech. Jejich umístění není předem určeno. Minimální výška zástavby 2 nadzemní podlaží
- III. V případě výstavby hromadného bydlení bude šířka uličního prostoru pro obsluhu celé plochy 12m, zastavěná plocha nepřesahuje 70% pozemku

#### **IV. podmínka INDEX D**

podmínky pro vydání ÚR nebo stavebního povolení:

- plocha parkoviště s 20% nezpevněné plochy s výsadbou stromové zeleně
- určený vjezd z ul. Jaselská
- max. plocha pro maloobchodní zařízení 3000m<sup>2</sup> prodejní plochy
- min. 40 bytových jednotek a plochy pro jejich vyhrazené parkování (doporučení podzemní) a dětské hřiště pro předškolní děti těchto bytů ve vyhrazené části pozemku bezbariérově přístupné
- protihluková opatření vč. dokladu hlukové zátěže na pozemku
- v areálu sociální zařízení veřejně přístupné uživatelům
- zásobování v uzavřeném prostoru pohledově oddělené od okolní zástavby
- max. výška 4 NP bez podkroví ani ustupujícího patra min. výška 2 NP
- vlivem stavby nesmí dojít ke zhoršení stávající akustické situace u chráněných venkovních prostorů staveb.

#### **V. INDEX Z4 C**

- a. pro vymezenou plochu bude zpracováno podrobnější řešení dokladující funkční využití celé plochy a organizaci vzájemných funkčních ploch (zejména dopravní obsluha, parkování, bydlení, podnikatelská činnost s vlastními účelovými doplňkovými stavbami)
- b. pro plochu bude navržena retence dešťových vod ze všech zpevněných ploch a řešení odtok z retenční nádrže

#### **VI. INDEX Z4 F**

podmínky pro návrh využití území označené plochy:

- a. max. výška 10 nadzemních podlaží
- b. maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> může mít 1 nadzemní podlaží
- c. součástí projektu pro územní nebo stavební řízení musí být dokumentováno řešení

odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení a bydlení, ostatní pravidla budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci výsledku správního řízení

- d. úpravy křižovatek v ul. Polepská
- e. součástí projektu pro realizaci nových staveb od podlažní plochy 500 m<sup>2</sup> musí ,i na část plochy, být dokumentováno řešení potřebné přestavby křižovatky Polepská-Královská cesta pro zvýšené přepravní nároky na dopravní obsluhu plochy ( min. počet vozidel do plochy 540vozidel/den) a to i za předpokladu, že plocha bude obsluhována z ul. Havlíčkova
- f. skladové plochy o celkové max. ploše 9000 m<sup>2</sup>zastavěné plochy , kde max. velikost skladové plochy jednotlivé stavby pro sklad nepřesáhne 1000 m<sup>2</sup>
- g. max. plocha pro velkoplošné maloobchodní zařízení 4000 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- h. další plochy maloobchodního prodeje do celkové maximální velikosti 5000 m<sup>2</sup>, kde maximální velikost prodejní plochy jednotlivé stavby nepřesáhne 1000 m<sup>2</sup>.Stavby mohou být řadové nebo izolované.
- i. min. 20 bytových jednotek a plochy pro jejich vyhrazené parkování (doporučení podzemní) a potřebné zázemí uživatelů bytů, např. dětské hřiště ve vyhrazené části pozemku bezbariérově přístupné
- j. protihluková opatření vč. dokladu hlukové zátěže na pozemku-pro následné řízení musí být dodrženy hygienické limity v okolí plochy
- k. zásobování v uzavřeném prostoru pohledově oddělené od okolní zástavby

## 6.2.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

**S1 SILNICE I. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

**S2 SILNICE II. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

**S3 SILNICE III. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Komunikace pro pozemní dopravu.

### PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. Tyto údaje jsou uvedeny v platných ČSN 73 61 01 a ČSN 73 61 10.
- II. v trasách navržených jako územní rezervy není možno měnit využití ani umístit žádné trvalé stavby
- III. Na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

## **MKP PROPOJOVACÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE PÁTEŘNÍ VČ. SILNIC UVNITŘ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

*(podle zákona č. 13/97 Sb. - místní komunikace I. a II. třídy)*

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní činností v území je přenos místních a tranzitních dopravních vztahů ve městě. Komunikace plní sběrnou funkci tím, že převádějí dopravu mezi jednotlivými městskými částmi a vnější silniční sítí. Plní funkci silnic v zastavěném území a zastavitelných plochách. V nových úsecích je povinná realizace cyklistického pásu provozně odděleného od motorové dopravy a pěšího provozu.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. průtahy silnic II. a III. třídy
- II. hlavní nositel tras městské hromadné dopravy
- III. odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly
- IV. pěší provoz je na oddělených pružích u chodníků, min. šíře nově budovaných je 2,5 m
- V. výsadba veřejné zeleně v územně oddělených plochách
- VI. ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající zeleň
- VII. kruhové křižovatky
- VIII. cyklistický provoz

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. šířka parcely pro nově budovanou komunikaci min. 13 m, návrhová rychlost 50 km/hod, minimální šířka vozovky je 7,5 m.
- II. pokud dovolují prostorové parametry, součástí území bude pás min. šíře 1 m vyčleněného pro výsadbu zeleně, alejových stromů. Do pásu je nepřipustné ukládat inženýrské sítě potřebné údaje jsou uvedeny v platných ČSN 73 61 01, ČSN 73 61 10, ČSN 28 03 12, ČSN 28 03 15, ČSN 28 03 18, ČSN 73 63 01
- III. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu
- IV. v trasách navržených jako územní rezervy není možno měnit využití ani umístit žádné trvalé stavby.

## **MK MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

*(podle zákona 13/97 Sb. - místní komunikace III. třídy)*

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů a přístup k jednotlivým objektům. Místní obslužné komunikace jsou obecně užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě a jsou zařazeny do sítě městských komunikací. U nových úseků je povinná realizace cyklistické stezky.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. místní silniční doprava sloužící průjezdu a přímé obsluze staveb v sídle, možnost kruhových křižovatek
- II. odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly
- III. výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách

- IV. chodníky pro pěší
- V. ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající zeleň
- VI. cyklistické stezky a trasy

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 40 km/hod., min. šířka nové nebo rekonstruované vozovky 5,5 m, min. šířka pozemku pro novou místní komunikaci 10 m
- II. podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě
- III. ~~šířka ulice v nové zástavbě se stavebními parcelami 400-500 m<sup>2</sup> bude min. 20 m s pásem doprovodné zeleně 2 m~~
- IV. šířka uličního prostoru v nové zástavbě řadových domů bude min. 103 m s pásem doprovodné zeleně
- V. odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek povrch musí být vyspádován
- VI. součástí komunikace může být zpomalovací opatření
- VII. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu
- VIII. V trasách navržených jako územní rezervy není možno měnit využití ani umístit žádné trvalé stavby.

### **MKR MÍSTNÍ KOMUNIKACE S UPRAVENÝM REŽIMEM**

*(podle zákona 13/97 Sb. - místní komunikace IV. třídy)*

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní činností je intenzivní pěší provoz, odpovídající centřům občanského vybavení s možností cyklistické dopravy a dopravní obsluhy a odstavování provozoven dle přikázaného režimu.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. místní automobilová doprava a cyklistická doprava dle vymezeného režimu
- II. odstavování vozidel na vyhrazených místech dle stanoveného režimu
- III. pěší a cyklistický provoz
- IV. doprovodná zeleň ve vyčleněných plochách
- V. plochy pro pasivní oddech
- VI. obslužná podnikatelská zařízení a občanské vybavení, napomáhající vybavení centrální zóny pouze ve stavbách do 16m<sup>2</sup>
- VII. trasy MHD dle vymezeného režimu
- VIII. kruhové křižovatky

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. šířka vozovky musí vyhovovat návrhové rychlosti 20 km/hod., min. šířka vozovky 4,5 m
- II. komunikace musí být odvodněna a vyspádována



- III. součástí komunikace může být zpomalovací zařízení

## **UK ÚČELOVÉ KOMUNIKACE**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, nebo místní komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu, zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz.

Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. přístup speciální účelové dopravy
- II. pěší veřejný provoz
- III. cyklistický veřejný provoz
- IV. doprovodná zeleň

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře 3,5 m
- II. podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění
- III. podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře 1m pozemku

## **PZD PLOCHY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Železnice včetně železničních zařízení, sloužící kolejové veřejné dopravě.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. železniční doprava, odstavování vozidel železniční dopravy, včetně rychlodráhy
- II. železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou a službami pro veřejnost a zaměstnance
- III. přechodné ubytování zaměstnanců

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. dočasné ubytování

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Řídí se platnými předpisy v železniční dopravě.

## **PZDV PLOCHY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU – VLEČKY**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Železnice včetně železničního zařízení sloužící kolejové obslužné dopravě.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. železniční doprava, odstavování vozidel železniční dopravy

- II. železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou a službami pro zaměstnance

## **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Řídí se platnými předpisy v železniční dopravě.

## **DV PLOCHY OBJEKTŮ DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je dopravní vybavení s konkrétní funkcí určenou indexem v legendě v grafické části:

index P – parkoviště veřejné, celoměstské

index G – garáže hromadné, řadové

index ČS – čerpací stanice pohonných hmot

index MP – manipulační plocha pro dopravu: plochy pro automobilovou dopravu MHD, ČD, nádraží, parkoviště, garáže, čerpací stanice pohonných hmot a služby pro motorová vozidla kromě autobazarů a autovrakovišť, se zařízením pro zachycení dešťových vod ze zpevněné plochy zařízení

index AN - plochy pro automobilovou dopravu MHD, autobusové nádraží

index ČD – plochy pro železniční dopravu, nádraží

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. jsou stanovena v platných normách (ČSN 73 60 58, ČSN 73 60 56, ON 73 64 26, ČSN 73 60 59)
- II. pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, součástí ploch je výsadba zeleně
- III. v případě výstavby hromadných garáží je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel

## **6.2.7 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

## **TI TECHNICKÉ PLOCHY S INDEXEM KONKRÉTNÍ FUNKCE**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí v území je technické vybavení a technické vybavení s konkrétní funkcí:

R – rozvodna

RN – retenční nádrž, suchý poldr

ČOV – čistírna odpadních vod

V – vodojem

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. odstavování vozidel a techniky na vlastním pozemku
- II. podnikatelská činnost navazující svým charakterem a slučitelná s konkrétním technickým vybavením
- III. konkrétní technické vybavení s vlastními účelovými stavbami a prostory - negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy za hranicemi PHO (pásma hygienické ochrany) a ochrannými pásmy, jsou-li vymezena
- IV. účelová komunikace

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Jiná než hlavní funkce území, vyznačená indexem, není přípustná. Především se jedná o:

- I. trvalé bydlení v bytových domech a obytných stavbách
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) - výrobní, průmyslová skladovací činnost
- III. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- IV. podnikatelská a výrobní činnost, která nesouvisí s funkcí technických služeb
- V. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce technických služeb tak, aby byla chráněna okolní území před negativními účinky provozních zařízení. Nezbytným opatřením je vytvoření zatravněných ploch s keřovou a stromovou zelení, min. 10% zatravnění. Ostatní pravidla budou stanovena dle konkrétního zařízení.

### **6.2.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

#### **VS1 PRŮMYSLOVÁ VÝROBA, VÝROBNÍ SLUŽBY, SKLADY**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je výroba, výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby, navazující zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru a průmyslová výroba. Území je určené pro umístění provozoven průmyslové výroby, výrobních služeb a pro skladování.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. podnikatelská činnost (např. velkovýrobní, výrobní, průmyslová a skladovací činnost) s vlastními účelovými stavbami a prostory, negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vyhlášeno nebo limitní hranicí ochranného pásma je-li vymezeno územním plánem
- II. trvalé bydlení správce nebo majitele, přechodné ubytování zaměstnanců
- III. odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem
- IV. zařízení pro školství, zdravotnictví a sociální služby pro potřeby zaměstnanců, pokud nebude v návrhu pro stavební řízení prokázán negativní hygienický vliv
- V. zařízení pro sport, pokud nebude v návrhu pro stavební řízení prokázán negativní hygienický vliv
- VI. účelová komunikace

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení v bytových domech

- II. bydlení v rodinných domech
- III. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- IV. maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- V. výstavba čerpací stanice pohonných hmot a mycích linek v území sousedící s bytovými zónami
- VI. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. budou upřesněna dle konkrétního záměru v územním řízení
- II. v území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území
- III. součástí projektu bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců a řešení odtoku dešťových vod z území
- IV. součástí podnikatelského záměru bude mj. stanovení přepravních kapacit dopravy do závodu
- V. v případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- VI. **INDEX -Z4 A:** plocha označená ve výkrese hlavním je podmíněna při následném projektu pro umístění konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území anebo ochranu zájmů v území, příjezdem pouze po navrhované účelové komunikaci označené ve výkrese č. 3 veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační ozn. D11-Z4

## **VS2 PRŮMYSLOVÁ ZÓNA**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je průmyslová výroba hromadného, továrního a velkosériového charakteru. Území je určeno pro umístění provozoven průmyslové výroby a jejich doprovodné služby. Představuje monofunkční plochu, která je vyhrazena jen pro velké investory republikového či regionálního významu a nebude parcelována pro běžné investory. V případě, že plocha zóny, nebo její část, nebude ze strany velkého investora využita, bude užívána dosavadním způsobem (zemědělská půda).

V území zároveň platí všechny limity vyplývající z obecně platných předpisů.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVBY**

- I. podnikatelská činnost (např. velkovýrobní, výrobní, průmyslová činnost) s vlastními účelovými stavbami a prostory, negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vyhlášena nebo limitní hranicí ochranného pásma je-li vymezena územním plánem
- II. bydlení správce nebo majitele, přechodné ubytování zaměstnanců
- III. odstavování vozidel
- IV. doprovodné, obslužné a logistické plochy
- V. velkovýrobní, výrobní, průmyslová činnost
- VI. obslužné plochy občanského vybavení veřejného zájmu (zdravotnictví, kultura, školství, sport) související s provozem a výrobou
- VII. účelová a místní komunikace

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení v bytových domech
- II. bydlení v rodinných domech

- III. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- IV. maloobchodní zařízení nad 5000 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- V. výstavba čerpací stanice pohonných hmot a mycích linek v území sousedící s bytovými zónami
- VI. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. budou upřesněna dle konkrétního záměru v územním řízení; pro každý objekt budou v územním rozhodnutí stanoveny podrobnější regulační a zastavovací podmínky
- II. v území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území
- III. součástí projektu bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců a řešení odtoku dešťových vod z území
- IV. součástí podnikatelského záměru bude mj. stanovení přepravních kapacit dopravy do závodu

### **VS3 VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je drobná výroba, výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby, provozovny řemeslného charakteru, průmyslová výroba hromadného, továrního a velkosériového charakteru a maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy. Území je určeno pro provozovny průmyslové výroby, výrobní služby, sklady a supermarkety.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;**

- I. trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb, přechodné ubytování zaměstnanců
- II. odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem
- III. maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy s vlastním parkovištěm pro zákazníky
- IV. účelové a místní komunikace

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;**

- I. bydlení v bytových domech
- II. bydlení v rodinných domech
- III. bytová zástavba, kulturní a sportovní zařízení
- IV. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- V. výstavba čerpací stanice pohonných hmot a mycích linek v území sousedící s bytovými zónami
- VI. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vyhlášena nebo limitní hranicí ochranného pásma je-li vymezena územním plánem
- II. budou upřesněna dle konkrétního záměru v územním řízení

- III. v území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území
- IV. součástí projektu bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců a řešení odtoku dešťových vod z území
- V. součástí podnikatelského záměru bude mj. stanovení přepravních kapacit dopravy do závodu
- VI. v případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- VIII. **INDEX Z4 D** - při následném projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území anebo ochranu zájmů v území doložit splnění akustických limitů a dále imisních limitů z hlediska ochrany lidského zdraví a vlivů na sousední plochy
- IX. **INDEX 2**
  - podmínky pro vydání ÚR nebo stavebního povolení
  - územní rozhodnutí nebo stavební povolení pro výše uvedenou lokalitu je podmíněno provedeným převodem ZPF v lokalitě 2, označené v grafické části výkresu zákl. členění Z16 na PUPFL a na ní realizována výsadba lesního porostu s podmínkou 2B
  - zařízení provozu výrobně obslužné zóny bude umístěno do nejvzdálenější části od bytové výstavby
  - ~~plocha lesa bude kromě vyznačeného OP lesa limitována indexem: index 2B plocha související s podmínkou 2 výrobně obslužné zóny.~~
  - Pokud žadatel o vydání ÚR nebo st. povolení v lokalitě označené podmínkou neprokáže zajištění výsadby lesa v náhradní ploše označené 2B, bude lokalita ponechána jako nezastavitelný pozemek

Ponechaný 15 – 20 metrový pruh doprovodné a rozptýlené zeleně, na východním okraji lokality 2 zajistí optické, estetické a částečně i hygienické odclonění stávající i nově navržené výrobně obslužné zóny.

Území se nachází v OP Lučebních závodů, kde nelze umístit bytovou zástavbu, kulturní ani sportovní zařízení.

## VS4 ZEMĚDĚLSKÁ A LESNÍ VÝROBA

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní činností území je zemědělská a lesní výroba se soustředěním účelových staveb a zařízení.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. odstavování vozidel na vlastním pozemku
- II. podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vymezeno
- III. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami; negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vymezeno a za limitní hranicí pachové zóny, zakreslené v grafické části územního plánu
- IV. trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb, přechodné ubytování zaměstnanců
- V. účelová a místní komunikace

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. bydlení v rodinných domech
- II. bydlení v bytových domech
- III. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- IV. maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- V. výstavba čerpací stanice pohonných hmot a mycích linek v území sousedící s bytovými zónami
- VI. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. maximální kapacita areálu je dána hranicí vyhlášeného hygienického ochranného pásma nebo limitní hranicí ochranného pásma vymezenou územním plánem, vyznačenými v grafických přílohách územního plánu
- II. stávající bydlení je možno v areálu zachovat bez rozšiřování jeho kapacity
- III. v území je nutné zřídit nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky záměru
- IV. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu

### **VS5 VÝROBNÍ SLUŽBY A SKLADY**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území jsou výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby a skladování.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. podnikatelská činnost (např. skladovací činnost) s doplňkovými stavbami a prostory, negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy
- II. odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem
- III. drobná, výrobní a skladovací činnost do rozlohy staveb 500 m<sup>2</sup>
- IV. účelové komunikace
- V. přechodné ubytování zaměstnanců

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. výstavba čerpací stanice pohonných hmot a mycích linek v území sousedící s bytovými zónami
- II. dočasné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. budou upřesněna dle konkrétního záměru v územním řízení
- II. v území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území
- III. součástí projektu bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců a řešení odtoku dešťových vod z území

## **SO6 SMÍŠENÁ ZÁSTAVBA VÝROBNĚ OBYTNÁ**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu, vybranou výrobní činnost a pro stabilizaci stávajícího bydlení. V tomto vymezeném území nebudou povolovány nové stavby pro bydlení.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. odstavování vozidel na konkrétním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení
- II. hromadné garáže patrové nebo podzemní v samostatných účelových objektech
- III. podnikatelská činnost s doplňkovými stavbami a prostory (negativní vliv nad přípustnou mez nezasahuje sousední obytné budovy) určená pro služby veřejnosti, vybranou výrobní činnost
- IV. bydlení ve stávajících objektech bez možnosti zvyšování počtu bytových jednotek
- V. plochy veřejné zeleně
- VI. místní komunikace, účelové komunikace
- VII. přechodné ubytování zaměstnanců

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. velkovýrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami
- II. rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci
- III. maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- IV. nové stavby pro bydlení
- V. výstavba čerpací stanice pohonných hmot a mycích linek v území sousedící s bytovými zónami
- VI. dočasné ubytování

### **PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. součástí projektu pro územní nebo stavební řízení musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení, ostatní pravidla budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci výsledku správního řízení
- II. provozovny živností, poskytujících služby, mohou být umístěny ve vhodných prostorech



bytových a rodinných domů nebo v samostatných objektech.

## **6.3 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ**

### **6.3.1 PLOCHY REKREACE**

#### **ZON ZAHRÁDKOVÉ OSADY BEZ STAVEB**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je aktivní rekreace městských obyvatel na zemědělské půdě zaměřená na samozásobitelskou nebo chovatelskou činnost bez možnosti výstavby staveb pro zemědělskou činnost, úkryt a uložení nářadí, zahrádkářských chat atd.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. zahrada, louka, sad, speciální pěstební kultury
- II. odstavování vozidel na vlastním pozemku
- III. pěší a účelové komunikace veřejně přístupné
- IV. veřejné parkově upravené plochy

##### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. nepřipouští se neprůhledné ohrazení (oplocení) a jakékoliv doplňkové stavby typu bazénů, garáží a ostatních staveb pro bydlení a rekreaci (zahrádkářské chaty) a objektů s nimi souvisejících.

### **6.3.2 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

#### **DRZ DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území slouží jako ochrana před vzájemnými negativními vlivy jednotlivých částí území s rozdílnými funkcemi, které se navzájem ruší a jako účinný doplněk funkce území, činností a staveb. Zeleň má funkci nejen ochrannou, ale i krajinnotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou. Vedlejší využití je i pro rekreaci.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. veřejná zeleň, les, louka
- II. veřejný park
- III. plochy pro sport
- IV. rekreační pobyt
- V. nezbytná odborná údržba zeleně
- VI. pěší cesty
- VII. cyklistické komunikace, popř. účelové komunikace
- VIII. protipovodňová opatření a stavby

#### **PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- I. území neslouží k ukládání technických sítí, které by znemožnily výsadbu stromů
- II. odborný návrh na vyvážené zastoupení keřových a stromových porostů

### **6.3.3 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

#### **Z1 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ;**

Odpovídá druhu pozemku katastru nemovitostí – orná půda, vinice, zahrada, ovocný sad, louka, pastvina – změna druhu pozemků se provádí jiným správním řízením

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. doprovodná zeleň
- II. účelová komunikace
- III. dočasná zemědělská stavba pro zemědělské obhospodařování bez ustájení zvířat a možnosti pobytu osob, povolení jiným správním řízením

##### **PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Budou upřesněna dle konkrétního záměru v rámci správního řízení.

#### **Z2 ZAHRADNICTVÍ**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je výroba - rostlinná produkce, zaměřená na pěstování a zpracování průmyslových, zemědělských a okrasných rostlin a plodin a na poskytování souvisejících služeb veřejnosti.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVBY**

- I. odstavování vozidel na vlastním pozemku nebo konkrétně vymezeném
- II. zemědělská činnost nebo chovatelství ve vlastních účelových stavbách
- III. zahrádkářská činnost s vlastními doplňkovými stavbami
- IV. zahradnická činnost s vlastními doplňkovými stavbami
- V. trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb
- VI. veřejná zeleň

VII. účelové komunikace

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení v bytových domech
- II. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, zahrádkářských chatách, domcích
- III. podnikatelská a výrobní činnost, která nesouvisí s rostlinnou produkcí
- IV. průmyslová a skladovací činnost s vlastními účelovými stavbami, která nesouvisí s rostlinnou produkcí
- V. dočasné ubytování

### **PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Budou stanovena dle konkrétního záměru.

## **Z3 SADY A ZAHRADY**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Odpovídá druhu pozemku katastru nemovitostí – bez možnosti změny na ornou půdu

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. hospodářství a zemědělská funkce, samozásobitelství
- II. ochranná funkce
- III. přírodní a ekologická funkce
- IV. doprovodná zeleň
- V. účelová komunikace

### **PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Budou upřesněna dle konkrétního záměru v rámci správního řízení

## **Z4 LOUKY, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY,**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Odpovídá druhu pozemku katastru nemovitostí – louka, pastvina bez možnosti změny na ornou půdu.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. ochranná funkce
- II. přírodní a ekologická funkce
- III. doprovodná zeleň
- IV. účelová komunikace

### **PRÁVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Budou upřesněna dle konkrétního záměru v rámci správního řízení.

### 6.3.4 PLOCHY LESNÍ

#### **L LES – VKP ZE ZÁKONA Č. 114/92 SB.**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Odpovídá druhu pozemku katastru nemovitostí – lesní pozemek.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. Hospodářská funkce
- II. Ochranná funkce, přírodní a ekologická funkce
- III. Doprovodná zeleň
- IV. Účelové komunikace a svozové cesty

##### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Využití ploch se řídí jinými právními předpisy.

### 6.3.5 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

#### **V VODNÍ TOKY A PLOCHY – VKP ZE ZÁKONA Č. 114/92 SB.**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Přírodní nebo upravený vodní tok, druh pozemku katastru nemovitostí – vodní plocha s možným způsobem využití dle katastru nemovitostí. Pozemek vodní plochy je určen pro průtok vody, břehové porosty, chovatelskou a hospodářskou činnost a vodní díla.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVBY**

- I. rybochovné využití
- II. přírodní a ekologické funkce vodní plochy a břehových porostů
- III. doprovodná zeleň
- IV. náhon ke mlýnu, odtok ze mlýna
- V. vodní díla
- VI. vodní doprava a související stavby

##### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Budou upřesněny dle konkrétního záměru v rámci správního řízení.

### 6.4 LIMITY NAVRŽENÉ ÚP MĚSTA KOLÍN

#### **URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ**

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Reguluje v územním plánu stavební činnost v území.

Hranice území je vyznačena v grafické části. Předmětem ochrany jsou:

- a. panoramata v blízkých a dálkových pohledech
- b. charakter zástavby

Režim pro ochranu území a stavební činnost se stanoví takto:

Rozměry staveb by měly respektovat charakter současné zástavby (měřítko, způsob umísťování vůči ostatním stavbám atd.) v měřítku urbanistické struktury. Sporné případy budou řešeny a posuzovány na základě odborného posudku autorizovaného architekta a podrobnější pravidla pro zástavbu budou navržena v rámci podrobnějšího Regulačního plánu nebo Územní studie.

## **HRANICE NADREGIONÁLNÍHO BOKORIDORU HRANICE NADREGIONÁLNÍHO BIOCENTRA HRANICE REGIONÁLNÍHO BOKORIDORU HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOCENTRA HRANICE MÍSTNÍHO BOKORIDORU HRANICE MÍSTNÍHO BIOCENTRA**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Část území zásadně významná pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. údržba a ochrana chráněných kulturních památek
- III. údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- IV. nová výstavba účelových staveb na vodních tocích bez vlivu na vodní režim a staveb dopravní a technické infrastruktury bez vlivu na ekologickou stabilitu ÚSES
- V. výstavba účelových a turistických pěších cest
- VI. revitalizace říčních toků

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu mimo zastavěné území a/nebo nové koridory dopravních staveb
- II. úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Zákaz umísťování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury. Nezbytné je dodržení podmínek, stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.

## **ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA**

Území s obecným zákazem výstavby z důvodu piety hřbitovního místa vyjma staveb veřejné infrastruktury ([např. parkoviště](#)). Vymezeno graficky.

## **PLOCHA SE ZÁKAZEM VÝSTAVBY CHEMICKÉ VÝROBY**

Na území nelze provozovat chemickou výrobu.

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ**

# OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OCHRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKU A STAVBÁM VYVLASTNIT.  
Přehled je v příloze č. 1 výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

## 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

Nejsou vymezeny.

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 ODST.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou stanoveny.

## 10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část počet listů ~~31-32~~ (tj. ~~632~~ stran)

- příloha č.1 - příloha č.1 výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- příloha č.2 - zadání RP

Grafická část obsahuje 5 výkresů:

- výkres č. 1 Výkres základního členění území 1:10 000
- výkres č. 2 Hlavní výkres 1:5 000
- výkres č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000
- výkres č. 4 Koncepce veřejné infrastruktury 1:5 000
- výkres č. O1 Koordinační výkres 1:10 000

## 11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ , VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní rezervy pro silnice v územním plánu jsou vymezeny koridory min. šířky 12,5 m.

Územní rezervy pro MKP v územním plánu jsou vymezeny koridory min. šířky 13 m.

Územní rezervy pro MK v územním plánu jsou vymezeny koridory min. šířky 10 m.

R1	k.ú. Sendražice, plocha pro místní komunikaci páteřní
R2	k.ú. Kolín, plocha pro místní komunikaci
R3	k.ú. Kolín, plocha pro propojovací místní komunikaci páteřní

## 12. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Vymezují se následující plochy, které budou podmíněny dohodou o parcelaci:

### **13. 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 VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

#### LOKALITA BÝVALÉHO FOTBALOVÉHO HŘIŠTĚ NA ZÁLABÍ

Územní studie prověří konkrétní umístění sportu a rekreace na stávajících plochách (zejména vazba k přílehlající zeleni, vazba k uličnímu prostoru ulice U hřiště a Sadová, dopravní obsluha řešeného území, nová veřejná prostranství, parkování, apod.), bude řešena bez zástavby pro bydlení, rekreaci a ubytování, s dostatečným veřejným prostorem a bude respektovat ochranné pásmo lesa.

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12.~~2024~~2025.

#### LOKALITA U KMOCHOVA OSTROVA

Plochy stabilizované UK, a plochy změn R1 – Z136, VP2 – K137, VP2 – K138

Územní studie prověří konkrétní možnosti zpřístupnění a ozelenění protějšího břehu ramena Labe u Kmochova ostrova na plochách změn (zejména vazba plochy rekreace k okolní zástavbě, vazba na přístaviště na Labi, dopravní obsluha území, nová veřejná prostranství, parkování, apod.). Zároveň bude řešeno odstupňování využití území dle úrovně záplavového území.

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12.2025.

#### LOKALITA ZAHRÁDKOVÝCH OSAD U VODÁRNY

Plochy stabilizované UK, MK a plochy změn z platného ÚP s funkčním využitím B2, B5, B8, B10, B11, B12, MK, MKP, VP1, VP2

Územní studie prověří konkrétní rozdělení pozemků pro veřejnou infrastrukturu, umístění zástavby na přestavbových a zastavitelných plochách (zejména vazba rodinných domů k uličnímu prostoru s ověřením místních komunikací, dopravní obsluha řešeného území, nová veřejná prostranství, parkování, apod.) a možnosti změn funkčního využití ploch B8.

Územní studie byla pořízena, ale bude aktualizována v oblasti C dle výsledků změny č.5.

#### LOKALITA „SKÁLA“

Plochy stabilizované B2, B3, VP2, MK, UK, VP2, DRZ, DV a plochy změn B6 – P100

Územní studie prověří konkrétní umístění zástavby na stabilizovaných plochách (zejména vazba bytových a rodinných domů k ponechané zeleni, vazba k uličnímu prostoru s ověřením účelových komunikací, dopravní obsluha řešeného území, nová veřejná prostranství, parkování, apod.). Zároveň bude řešena předpokládaná bilance zemin - zahloubení podzemních částí objektů, a odstavná stání v garážích a na vlastním pozemku.

~~Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12.2024.~~ Územní studie byla pořízena.

#### LOKALITA SENDRAŽICE U NÁHONU

Plochy změn z platného ÚP s funkčním využitím B2, SO2

Územní studie prověří konkrétní rozdělení pozemků pro veřejnou infrastrukturu, umístění zástavby na zastavitelných plochách (zejména vazba rodinných domů k uličnímu prostoru s ověřením místních komunikací, dopravní obsluha řešeného území, nová veřejná prostranství, parkování, apod.).

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12.2025.

#### LOKALITA POLEPSKÁ

Plochy změn SO3 - Z125, B6 - Z126, B2 - Z127, B10 - Z181

Územní studie prověří konkrétní možnosti zástavby proluky proti hasičské zbrojnici (zejména vazba ploch B6 a SO3 k okolní zástavbě, dopravní obsluha území, nová veřejná prostranství, parkování, apod.). Podmínky pro pořízení:

- protihluková opatření provozu včetně dopadu hlukové zátěže na sousední obytnou zástavbu, zdroje hluku budou umístěny k ul. Polepské
  - vjezd pro zásobování a parkování návštěvníků z ul. Polepská
  - v areálu sociální zařízení veřejně přístupné uživatelům
  - zásobování v uzavřeném prostoru pohledově oddělené od okolní zástavby i z vyšších pater
  - odtok dešťových vod do retenčního opatření a následně do ul. Polepská,
- Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12.2025<sup>4</sup>.

#### LOKALITA RADIMSKÉHO MLÝNA

Plochy stabilizované B6, MK a plochy změn s funkčním využitím B6, SO4 – P203, B6 – Z202

Územní studie prověří konkrétní možnosti revitalizace areálu mlýna, zástavby přilehlé proluky, rozdělení pozemků pro veřejnou infrastrukturu, pro zástavbu na přestavbových a zastavitelných plochách (zejména vazba k uličnímu prostoru s ověřením místních a účelových komunikací, dopravní obsluha řešeného území v návaznosti na okolní zástavbu, nová veřejná prostranství, parkování, apod.).

Podmínky pro pořízení:

- zachování objektu Radimského mlýna a neohrožení dominanty jeho a vedlejší věže Práchozny novou zástavbou
- veřejné prostory uvnitř zástavby s volným průchodem
- potřebné parkování nových objektů v garážích, na povrchu pouze pro uživatele obytných domů
- splnění podmínky INDEX T pro plochu SO4

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12.2023. Územní studie byla pořízena.

#### LOKALITA FUTURUM

Plochy stabilizované MK, UK, VP1, B6 a plochy změn s funkčním využitím VS3 a VS3 - P204

Územní studie prověří konkrétní rozdělení pozemků pro veřejnou infrastrukturu, umístění zástavby na přestavbových, změnových a stabilizovaných plochách (zejména vazba k uličnímu prostoru s ověřením místních komunikací, dopravní obsluha řešeného území v návaznosti na okolní zástavbu, nová veřejná prostranství, parkování, apod.) a případně možnosti změn funkčního využití ploch.

Podmínky pro pořízení:

- protihluková opatření provozu včetně splnění akustických limitů a imisních limitů z hlediska ochrany lidského zdraví a vlivů na sousední obytnou zástavbu
- potřebné parkování nových objektů v garážích, na povrchu pouze pro uživatele obytných domů
- odtok dešťových vod do retenčního opatření a až následně do kanalizace

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12.2025<sup>3</sup>.

#### LOKALITA SPÁLENKA

Plochy stabilizované UK, B2, plochy dnešní zahrádkové osady a okolní jako plochy změn s funkčním využitím B2.

Územní studie prověří konkrétní rozdělení pozemků pro veřejnou infrastrukturu, umístění zástavby na přestavbových, změnových a stabilizovaných plochách (zejména vazba k uličnímu prostoru s ověřením místních komunikací, dopravní obsluha řešeného území v návaznosti na okolní zástavbu, nová veřejná prostranství, parkování, apod.) a případně možnosti změn funkčního využití ploch.

Podmínky pro pořízení:

- splnění imisních limitů z hlediska ochrany lidského zdraví - vlivů sousední ČOV na obytnou zástavbu
- zajištění potřebné kapacity veřejné dopravní a technické infrastruktury

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12.2025.



14. **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**

#### **HRANICE PLOCHY, KDE PODMÍNKY STANOVÍ REGULAČNÍ PLÁN**

Hranice je vymezena z důvodu nutného prověření možností dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území.

Součástí návrhu je zadání pro RP v příloze č. 2 Jedná se o regulační plán na žádost.

#### **15. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Nejsou stanoveny.

