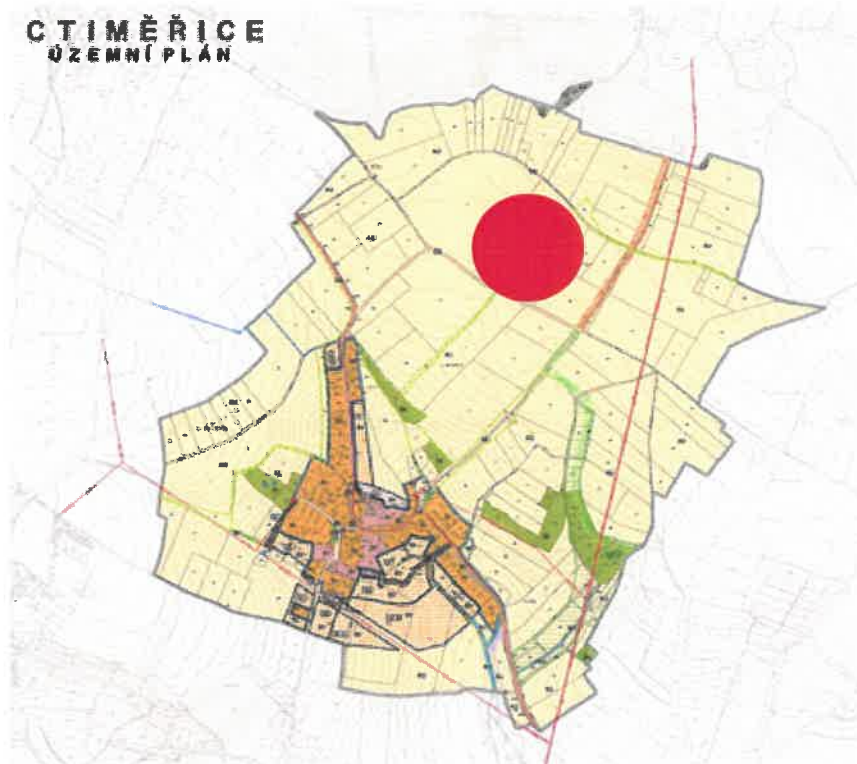


Obec Ctiměřice

CTIMĚŘICE 4,
294 46 CTIMĚŘICE



Změna č.1 ÚP Ctiměřice

návrh a odůvodnění

04/2024

upraveno pro vydání

OBSAH DOKUMENTACE:**TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY č. 1- KONVERZE ÚP CTIMĚŘICE**

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

1- VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5000
2- HLAVNÍ VÝKRES	1:5000
3- VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5000
OD1-KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5000

NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP CTIMĚŘICE**1. ZMĚNA č. 1 ÚP CTIMĚŘICE**

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZY Č.1	1: 5 000
2 – HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP CTIMĚŘICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

OD1 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 7 500
OD2 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

Obec Ctiměřice

CTIMĚŘICE 4,
294 46 CTIMĚŘICE



Konverze ÚP Ctiměřice
Technická část změny č.1

textová část
08/2023

POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD CTIMĚŘICE
CTIMĚŘICE 4, 294 46 SEMČICE, IČO: 00509361
STAROSTKA: Mgr. MARIE BIČÁKOVÁ
TEL. 326 388 162
e-mail obec.ctimerice@seznam.cz;
<https://www.ctimerice.cz>

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

Ladislav
PRISVICH

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT KONVERZE ÚP

FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL ÚP CTIMĚŘICE

ING. ARCH. HANA DRDOVÁ,
RNDr. IVETA LUKÁŠOVÁ
(září 2009)

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD.ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

ÚZEMNÍ PLÁN CTIMĚŘICE

A – textová část obsah:

A) Vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	1
B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
B.1) Koncepce rozvoje řešeného území	1
B.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	1
C) Urbanistická koncepce	2
C.1) Urbanistická koncepce	2
C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	3
C.3) Systém sídelní zeleně	4
D) Koncepce veřejné infrastruktury.....	5
D.1) Koncepce veřejná infrastruktury – veřejná prostranství a občanské vybavení	5
D.1.1) Veřejná prostranství	5
D.1.2) Občanské vybavení	5
D.2) Koncepce dopravní infrastruktury	5
D.2.1) Silniční doprava	5
D.2.2) Železniční doprava	5
D.2.3) Doprava cyklistická	5
D.3) Koncepce technické infrastruktury	5
D.3.1) Žásobování elektrickou energií	6
D.3.2) Žásobování plynem	6
D.3.3) Vodní hospodářství	6
D.3.4) Nakládání s odpady	6
E) Koncepce uspořádání krajiny.....	6
E.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	6
E.2) Vymezení ploch změn v krajině	6
E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)	7
E.4) Koncepce ochrany krajinného rázu	7
E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana	7
E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi	7
E.7) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin	7
F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	7
F.1) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
F.2) PLOCHY REKREACE	
F.2) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
F.3) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
F.4) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
F.5) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
F.6) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
F.8) PLOCHY ZELENĚ	
F.7) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
F.8) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
F.9) PLOCHY LESNÍ	
F.10) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
F.11) PLOCHY PŘÍRODNÍ	

G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	15
G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	15
G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	15
G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	15
G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit	15
H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	16
I) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	16
J) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	16
K) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	17
L) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	17

B – grafická část obsah:

Grafickou část ÚP Ctiměřice (technické části změny č.1) tvoří 4 výkresy:

1	Výkres základního členění území	1:5000
2	Hlavní výkres	1:5000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000
OD1	Koordinační výkres	1:5000

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

- (1) Zastavěné území obce Ctiměřice se územním plánem ve znění technické části změny č.1 vymezuje ke dni 1.4.2023.
- (2) Hranice zastavěného území je vymezena v grafické části ÚP, a zobrazena ve výkresech:
 - č. 1. Výkres základního členění území
 - č. 2. Hlavní výkres
- (3) Zastavěné území obce tvoří funkčně a dispozičně celistvé urbanizované území tvořené pozemky zastavěnými a pozemky nezastavěnými, které se zastavěnými souvisí a slouží pro účely, k nimž byly stavby zřízeny.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1) Koncepce rozvoje řešeného území

- (4) Koncepce rozvoje území obce Ctiměřice je založena na principu zachování kompaktnosti obce a venkovského až příměstského charakteru obce. (Základy pro utváření urbanistické struktury a prostorové kompozice obce Ctiměřice byly formovány osídlením v minulých staletích. Charakter osídlení byl podmíněn přírodními a z toho vyplývajících ekonomickými podmínkami, tj. zemědělstvím.)
- (5) Koncepce, stanovená územním plánem, vychází ze skutečnosti, že zásadní činností, z pohledu využití pozemků v obci, bude i do budoucna bydlení a zemědělské využití krajiny.
- (6) ÚP stabilizuje hlavní dopravní osu území, kterou je silnice III. třídy položená ve směru sever – jihovýchod, která na sebe navázala zástavbu venkovských sídel a tvoří spojnici s obcí Semčice a Dobrovice. Na této ose byla přirozeným vývojem formována zástavba obce.
- (7) ÚP novou zástavbu rozvíjí podél stávajících komunikací a výrazněji v sektoru jihovýchod. Posiluje kompaktnost obce a nenavrhuje izolované rozvojové plochy.
- (8) ÚP stabilizuje centrální prostor obce u kapličky a požární nádrže a posiluje jeho společenský význam.
- (9) Rozvoj obce je limitován omezenými možnostmi rozvoje vodohospodářské infrastruktury obce.
 - Za rozhodující pro další rozvoj obce je stanoveno řešení zásobování obce pitnou vodou z veřejného vodovodu.
 - Žádoucí pro fungování obce je vybudování kanalizace a společné čistírny odpadních vod s obcí Semčice a Pěčice.
 - ÚP vymezuje vazby na osídlení a technickou infrastrukturu sousedících obcí Dobrovice (vazba na vodojem Týnec) a Semčice (společné odkanalizování území).

B.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- (10) Rozvoj obce vychází ze současné struktury zástavby a hledá kompromis mezi zástavbou původních hospodářských usedlostí s velkými zahradami, venkovskými chalupami a domy venkovského typu a mezi požadavky na tzv. bydlení městského typu. Stanovené podmínky funkčního a prostorového uspořádání území obce jsou kompromisem a odpovídají tzv. příměstskému bydlení.

- (11) Nevymezují se plochy výroby ani občanského vybavení. Bydlení je a bude dominantním způsobem využití území. Rozvoj ekonomických aktivit je možný v plochách bydlení smíšeného. Rozsah a druh těchto aktivit je vymezen pravidly/podmínkami využití ploch, která ale vždy ochraňují jako prioritní funkci bydlení.
- (12) V zájmu zachování kulturních a urbanistických hodnot území stabilizuje a ukládá obnovu soustředěné zástavby venkovských domů a usedlostí, situovaných převážně kolem centrálního prostoru s kapličkou a požární nádrže.
- (13) ÚP stanovuje podmínku dodržení optimální velikosti pozemků určených k obytné funkci, kterou se rozumí plocha pozemků v rozmezí cca 1 200 m² až 1 500 m².
- (14) Koncepce ochrany hodnot území je založena na principu vymezení stabilizačních zón a stanovení podmínek využití a činností s cílem hledat/udržovat optimální vztah mezi požadavky na rozvoj území a požadavky na ochranu hodnot území a posilování funkcí ekosystémů.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1) Urbanistická koncepce

- (15) Urbanistická koncepce stanovuje směry rozvoje a zásady pro rozvoj hlavních funkčních složek a systémů v území, jejichž provedení musí být v souladu s podrobnějšími podmínkami využití ploch.
- (16) ÚP vymezuje zastavitelné plochy a podmínky jejich zastavění.
- (17) Územní plán rozvíjí základní složky osídlení na principu polyfunkčnosti stanovuje koncepci funkčních složek a systémů takto:
- a) Bydlení
- zajišťuje formou dostavby, obnovy a novou výstavbou
 - obnovu směřuje do původní zástavby obce a k dostavbě využívá nezastavěné pozemky zahrad bývalých statků a usedlostí v zástavbě (tzv. zástavba v rozptýlu)
 - novou obytnou zástavbu řeší návrhem ploch bydlení venkovského a smíšeného
 - přednostně řeší rozvojové plochy bydlení venkovského přístupné ze stávajících komunikací a ve vazbě na zastavěné území
 - rozvojové plochy bydlení nepřístupné ze stávajících komunikací řeší s podmínkou vybudování obslužných komunikací
- b) Občanské vybavení
- nevymezuje plochy pro občanské vybavení
 - stabilizuje plochu obecního úřadu a požární zbrojnice v plochách bydlení
 - umožňuje rozvoj občanské vybavenosti typu drobného prodeje, nekapacitního ubytování a drobných služeb v plochách bydlení, v souladu s podmínkami využití ploch bydlení
- c) Ekonomické aktivity
- nevymezuje plochy pro ekonomické aktivity
 - stabilizuje stávající plochy zemědělských aktivit v plochách bydlení smíšeného (BS)
 - umožňuje rozvoj ekonomických aktivit typu drobných služeb a řemeslné výroby v rámci polyfunkčních ploch bydlení stanovením regulativu podmíněné přípustnosti
- d) Sport a rekreace
- nevymezuje plochy sportu a rekreace
 - v centrálním prostoru obce stabilizuje plochu pro krátkodobou rekreaci, resp. možnost setkávání a trávení volného času
 - rozvoj ploch a zařízení pro sport a rekreaci umožňuje v rámci ploch bydlení

- v rámci rozvojových ploch bydlení se doporučuje umístit sportovní hřiště

e) Systém zeleně

- stanovuje územně chránit a obnovovat plochy zeleně sídelní, veřejné zeleně v centru obce, podél komunikací, u zastávek a obecního úřadu
- vymezuje síť ekologicky stabilních ploch územního systému ekologické stability
- stabilizuje a doporučuje náročnější úpravu ploch veřejné zeleně v centrálním prostoru obce
- doporučuje v návrhových plochách v rámci nové zástavby řešit doprovodnou zeleň komunikací jako nedílnou součást venkovského prostředí
- stanovuje územně chránit plochy a linie krajinné zeleně, plnící současně funkci prvků územního systému ekologické stability a interakčních prvků

f) Doprava

- pro obsluhu území obce respektuje stávající síť komunikací a v ní zavedený systém hromadné dopravy
- rozšiřuje vnitřní propojení ve stávající síti komunikací pro potřeby zpřístupnění návrhových ploch bydlení
- pro vnější vazby obce Ctiměřice pokládá za klíčovou silnici III/27515
- vymezuje dobudování chodníků podél silnice III. třídy
- stabilizuje systém místních a účelových komunikací pro zpřístupnění a obsluhu ploch krajiny

g) Technická infrastruktura

- koncepce technické infrastruktury vychází z požadavku výrazného nárůstu bytové zástavby v obci

Vodní hospodářství

- stanovuje koncepci zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu s napojením na vodojem Týnec – Holé Vrchy a předpokládá minimalizaci využití lokálních zdrojů
- do doby vybudování veřejného vodovodu podmiňuje výstavbu každého jednotlivého objektu hydrologickým průzkumem
- stanovuje koncepci společného odkanalizování území obcí Ctiměřice - Semčice - Pěčice a vytváří tak podmínky k ozdravení toků a životního prostředí
- do doby vybudování veřejné kanalizace řeší odkanalizování území individuálně

Energetika

- vytváří územně technické podmínky pro zajištění dostatečné kapacity dodávky elektrické energie
- parametry energetických zařízení a způsob jejich napojení doporučuje upřesnit v době realizace v souladu se skutečnými požadavky odběru
- respektuje stávající koridory vedení VN a ochranná pásma venkovních vedení

Komunikační síť

- pro další rozvoj telefonizace území respektuje a chrání koridor vedení elektronických sítí a respektuje ochranná pásma spojových zařízení

e) Krajina

- vymezuje stabilizační zóny a stanovuje regulativy využití s cílem uchování přírodních hodnot, posilování ekologických funkcí a udržitelného využívání území

C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- (18) Zastavitelné plochy zahrnují veškeré plochy nezastavěné, avšak územním plánem k zastavění určené. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu ve výkrese č. 1. Výkres základního členění území a ve výkrese č. 2. Hlavní výkres.

Zastavitelné plochy jsou v grafické části označeny jako návrh, v textové části popsány jako zastavitelné plochy, resp. rozvojové plochy/lokality.

(19) Zastavitelné plochy jsou vymezeny/ definovány plochami s rozdílným způsobem využití a podmínkami jejich využití (viz kapitola F. Plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití).

(20) Do zastavitelných ploch jsou zařazeny tyto způsoby využití:

Bydlení venkovské BV

Smíšené obytné venkovské SV

Doprava silniční DS

Koridor pro technickou infrastrukturu CNU.TW

(21) ÚP vymezuje celkem 18 zastavitelných ploch:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra celkem [ha]	Doplňující Informace
Z.1	BV bydlení venkovské	0,24	- ochranné pásmo silnice III. třídy
Z.3	BV bydlení venkovské	0,76	- ochranné pásmo silnice III. třídy
Z.4	SV smíšené obytné venkovské	0,36	
Z.5	DS doprava silniční	0,04	
Z.6	BV bydlení venkovské	0,54	- ochranné pásmo silnice III. třídy, - manipulační pás 6 m podél potoka
Z.7	DS doprava silniční	0,19	- plochy komunikace nezbytné pro obsluhu lokalit Z.8 – Z.9 a Z.17 – Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)
Z.8	BV bydlení venkovské	0,91	- manipulační pás 6 m podél potoka
Z.9	SV smíšené obytné venkovské	0,10	- trasa dešťové kanalizace, - manipulační pás 6 m podél potoka
Z.10	BV bydlení venkovské	0,03	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV
Z.11	BV bydlení venkovské	0,46	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV
Z.12	BV bydlení venkovské	0,03	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV
Z.13	BV bydlení venkovské	0,42	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV
Z.14	DS doprava silniční	0,10	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV
Z.15	BV bydlení venkovské	0,15	-podmíněno vybudováním komunikace Z.16 - plochy sesuvů aktivní
Z.16	DS doprava silniční	0,04	- území aktivních sesuvů a pramenných vývěrů
Z.17	BV bydlení venkovské	1,11	- manipulační pás 6 m podél potoka
Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)	BV bydlení venkovské	3,40	-podmínka pořízení územní studie - ochranné pásmo vedení VN 22 kV manipulační pás 6 m podél potoka

(22) ÚP nevymezuje žádné plochy přestavby.

C.3) Systém sídelní zeleně

(23) ÚP vymezuje sídelní zeleň jako funkci ZP – Zeleň – parky a parkově upravené plochy.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- (24) Veřejná infrastruktura, která zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství, je vyznačena v Hlavním výkresu (v.č. 2).
- (25) Plochy silnic III. třídy, místní komunikace, účelové komunikace a pěší stezky v území jsou v ÚP zaneseny jako doprava silniční (DS).

D.1) Konceptce veřejná infrastruktury – veřejná prostranství a občanské vybavení

D.1.1) Veřejná prostranství

- (26) Rozložení ploch veřejných prostranství je zobrazeno v Hlavním výkresu (výkres č. 2). Předmětné plochy jsou označeny jako doprava silniční (DS).

D.1.2) Občanské vybavení

- (27) Územní plán nevymezuje samostatné plochy pro občanské vybavení.

D.2) Konceptce dopravní infrastruktury

D.2.1) Silniční doprava

- (28) ÚP vymezuje doplnění souběžného pěšího chodníku podél sběrné komunikace ve zbývajících částech průjezdného úseku obcí a dobudování skeletu tras pěších ve vazbě na novou zástavbu. v souběhu se silnicí III/ 27515 navrhuje ÚP vybudovat chodník na straně lokality Z.3 oddělený od komunikace pásem stávající liniové zeleně
- (29) ÚP stabilizuje stávající síť komunikací pro obsluhu území obce a vymezuje vnitřní propojení v této síti pro potřeby zpřístupnění návrhových ploch bydlení:
- Z.5 – *obslužná komunikace pro zastavitelnou plochu Z.4*
 - Z.7 – *obslužná komunikace pro zastavitelnou plochu Z.8, Z.9, Z.17 a Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)*
 - Z.16 – *obslužná komunikace pro zastavitelnou plochu Z.15*
 - Z.14 – *obslužná komunikace pro zastavitelnou plochu Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)*
- (30) ÚP stanovuje pro zastavitelnou plochu Z.18 (Z.18.1, Z.18.2), řešit v rámci pořízení územní studie propojovací komunikace Z.7 a Z.14 jako komunikace obslužné, technické kategorie MO 6/30.
- (31) ÚP vymezuje úpravu a rozšíření místních komunikací do návrhových/zastavitelných ploch.

D.2.2) Železniční doprava

- (32) V řešeném území se nenachází.

D.2.3) Doprava cyklistická

- (33) ÚP vymezuje cyklotrasu Semčice – Ctiměřice – Holé Vrchy v síti místních komunikací a silnicí III/27515.

D.3) Konceptce technické infrastruktury

- (34) ÚP stanovuje preferovat uložení technické infrastruktury v pozemcích komunikací.

D.3.1) Zásobování elektrickou energií

- (35) Územní plán vymezuje současný stav elektrických vedení a nenavrhuje nová vedení či trafostanice 22kV. Stávající koridor vedení VN a ochranná pásma venkovních vedení jsou respektována. Případné přeložky vedení a nové trafostanice v rozvojových plochách budou řešeny v rámci projektové přípravy těchto území.
- (36) ÚP vymezuje novou TS o výkonu 250 kVA. Parametry trafostanice a způsob jejího napojení budou upřesněny v době realizace v souladu se skutečnými požadavky odběru včetně tras vedení VN a NN.

D.3.2) Zásobování plynem

- (37) Územní plán vymezuje stávající stav a nenavrhuje zásobování obce plynem.

D.3.3) Vodní hospodářství

- (38) Zásobování pitnou vodou:

Pro rozvoj obce je navrženo vybudování veřejného vodovodu a zásobení pitnou vodou z veřejného vodovodu.

Zásobení vodou je navrženo připojením na zemní vodojem č. 772267 Týnec – Holé Vrchy.

Do doby vybudování veřejného vodovodu je výstavba každého jednotlivého objektu podmíněna hydrologickým průzkumem, který prokáže dostatečný zdroj pitné vody a současně prokáže, že nedojde k ohrožení stávajících vodních zdrojů.

- (39) Zásobování požární vodou:

Zdrojem požární vody je požární nádrž v centru obce. Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873.

- (40) Kanalizace splašková:

Pro rozvoj obce je stanoven individuální způsob likvidace odpadních vod, tj. jímání v bezodtokových jímkách s následným odvozem splašků na ČOV mimo území obce.

Územní plán chrání územní koridory pro vybudování kanalizačních stok pro společné odkanalizování obcí Ctiměřice - Semčice - Pěčice. Část koridoru je vymezena stávajícími komunikacemi a část územního koridoru je navržena jako koridor CNU.TW v souběhu s korytem potoka směrem na Semčice.

- (41) Srážkové vody:

ÚP stanovuje, že dešťové vody budou primárně vsakovány a zdrženy v území, ze zpevněných ploch budou svedeny prodlouženým, případně novým řadem dešťové kanalizace do vodoteče.

D.3.4) Nakládání s odpady

- (42) Rozvoj obce nevyvolává územní požadavky na vymezení speciálních ploch určených pro nakládání s odpady.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1) Koncepce uspořádání krajiny

- (43) Koncepce uspořádání krajiny stanovená územním plánem je vymezena v Hlavním výkresu (v.č. 2) a stanovuje způsob uspořádání a využívání krajiny a vymezuje činnosti a předpoklady pro ekologicky vyvážený rozvoj území.

E.2) Vymezení ploch změn v krajině

- (44) Územní plán nevymezuje žádné změny v krajině.

E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- (45) Územní plán vymezuje lokální biokoridor LBK.222
- (46) Územní plán vymezuje v návaznosti na plochy ÚSES a na zastavěné území interakční prvky tvořené liniemi krajinné zeleně.

E.4) Koncepce ochrany krajinného rázu

- (47) Územní plán vymezuje k registraci významný krajinný prvek Važiny (VKP 76).

E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana

- (48) Územní podmínky pro prostupnost území obce zajišťují v územním plánu plochy, koncepční prvky a trasy zeleně, koncepce veřejných prostranství, koncepce cyklistické dopravy a koncepce pěší dopravy.
- (49) Územní plán vymezuje cestní síť místních a účelových komunikací, která je závazná pro jakékoli činnosti a záměry.

E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

- (50) Územní plán vymezuje stávající vodní plochy a toky nacházející se na území obce.
- (51) ÚP nevymezuje nové vodní plochy.
- (52) Plochy pramenných vývěrů jsou v ÚP respektovány a chráněny.
- (53) Je nutná pravidelná údržba vodoteče včetně melioračních zařízení.
- (54) V řešeném území není vymezeno záplavové území.

E.7) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

- (55) V řešeném území se nenacházejí ložiska, chráněná ložisková území ani dobývací prostory.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- (56) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití, které byly územním plánem pro obec Ctiměřice vymezeny s ohledem na charakter zástavby v území a specifické podmínky takto:

Plochy zastavitelné:

- | | |
|--|-----|
| • Bydlení venkovské | BV |
| • Smíšené obytné venkovské | SV |
| • Doprava silniční | DS |
| • Koridor vymezený nad plochami RZV územním plánem – koridor pro technickou infrastrukturu | CNU |

Plochy nezastavitelné:

- | | |
|--------------------------|----|
| • Zeleň sídelní- ostatní | ZS |
| • Zeleň krajinná | ZK |
| • Zemědělské všeobecné | AU |
| • Lesní všeobecné | LU |
| • Vodní a vodních toků | WT |

F.1) PLOCHY BYDLENÍ

(57) BV Bydlení venkovské

1 Hlavní využití

- a) bydlení v objektech bývalých statků, usedlostí a v rodinných domech venkovského typu
- b) původní venkovské přízemní, max. dvoupodlažní objekty bydlení, spojené s hospodářskými budovami případně se samostatnými hospodářskými budovami.
- c) individuální bydlení s možným využitím objektů a zahrad pro drobnou chovatelskou a pěstitelskou činnost, popřípadě drobnou zemědělskou a zahradnickou činnost.
- d) rodinné domky bez spojení s hospodářskými budovami. Tento typ zahrnuje především současnou zástavbu tzv. příměstského typu.

2 Přípustné využití

- a) Zařízení typu občanské vybavenosti a služeb nezatěžující funkci bydlení, např. zdravotní služby, ubytovací a sociální služby, pensiony, místní obchod, stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení, zařízení pro sportovní a rekreační aktivity.
- b) rekreační bydlení ve stávajících objektech
- c) oplocené zahrady původní zástavby, hospodářské budovy, garáže
- d) související pozemky dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství
- e) zeleň v zástavbě, veřejně přístupné nebo průchodné plochy

3 Podmíněně přípustné využití

- a) Ekonomické aktivity, služby, řemeslná a drobná výroba v objektu rodinného domu.
- b) Podmínkou přípustnosti činnosti je slučitelnost s bydlením a s kvalitou prostředí pro bydlení.
- c) vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně narušit přípustné a obvyklé využití ploch a pozemků souvisejících,
- d) rozsah podmíněně přípustných aktivit nesmí překročit objem hlavní obytné funkce.
- e) Podmíněně přípustné jsou rovněž činnosti a stavby zde nevyjmenované, jednoznačně souvisící s přípustným a podmíněně přípustným využitím ploch.
- f) do doby vybudování veřejného vodovodu je výstavba každého jednotlivého objektu podmíněna hydrologickým průzkumem, který prokáže dostatečný zdroj vody a současně prokáže, že nedojde k ohrožení stávajících vodních zdrojů
- g) výstavba v lokalitě Z.18 (Z.18.1, Z.18.2) je podmíněna předchozí realizací zástavby v lokalitě Z.17 a předchozím vybudováním vodovodní sítě
- h) výstavba v lokalitě Z.8 a Z.17 je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z.7
- i) výstavba v lokalitě Z.18 (část Z.18.1 i Z.18.2) je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z.14; komunikace bude řešena územní studií pro lokalitu Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)
- j) realizace lokality Z.15 je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z.16

4 Nepřípustné využití

- a) Zástavba typu řadových domů.
- b) Výstavba výrobních, skladovacích a dopravních objektů.
- c) Všechny druhy výrobních a skladových činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže) negativně ovlivňují související funkce.

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) Minimální velikost pozemků: cca 1 200 m²; preferovaná velikost: 1 200 m² až 1 500 m².
- b) Rodinné domky přizpůsobit výškově okolní zástavbě, tj. 1 – 2 podlaží s podkrovím, se sedlovou střechou nad obdélníkovým půdorysem objektu.

- c) Nové objekty, dostavby proluk, či přestavby objektů nebo nástavby musí měřítkem a charakterem respektovat vazby a charakter zástavby v lokalitě obvyklé.
- d) Hlavnímu využití se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro přípustné a podmíněně přípustné činnosti.
- e) Parkování vozidel uživatelů území a staveb musí být řešeno na vlastním pozemku.
- f) dopravní přístupnost lokalit Z.1 a Z.3 je po stávající sběrné komunikaci
- g) lokality Z.11 – Z.13 jsou přístupné po stávající místní komunikaci
- h) do doby vybudování veřejné kanalizace budou splaškové odpadní vody likvidovány individuálně, tj. jímány ve vybíracích jímkách a následně likvidovány na ČOV mimo obec
- i) dopravní přístupnost lokality Z.6 je ze stávající sběrné komunikaci, tj. silnice III/27515
- j) v zástavbě lokality Z.17 je nutné ponechat dva volné koridory o šíři cca 8 m pro trasu/průchod obslužné komunikace pro lokalitu Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)
- k) objekty v lokalitě Z.15 je nutné umístit mimo plochy aktivních sesuvů
- l) výška a hmota objektů bude přizpůsobena zástavbě v území segmentu obvyklé (neplatí pro zastavitelné plochy Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 a Z.15)

F.2) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(58) SV smíšené obytné venkovské

1 Hlavní využití

- a) pozemky bydlení v rodinných domech v kombinaci se samostatnými objekty pro provozování ekonomických aktivit typu drobné výroby, zemědělství, výrobních a nevýrobních služeb
- b) přízemní, max. dvoupodlažní venkovské objekty bydlení, doplněné o samostatné objekty s provozovny nerušících výrobních i nevýrobních služeb
- c) přízemní, max. dvoupodlažní venkovské objekty bydlení typu usedlostí a statků se samostatnými hospodářskými budovami
- d) bydlení spojené převážně s malovýrobní zemědělskou činností, hospodářským využitím objektů a dvorů a ekonomické aktivity typu služeb

2 Přípustné využití

- a) manipulační plochy pro provozované činnosti
- b) související pozemky dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství
- c) zeleň v zástavbě, veřejně přístupné nebo průchodné plochy
- d) Zařízení typu občanského vybavení a podnikatelských aktivit, drobné výroby, výrobních služeb a zemědělských aktivit.

3 Podmíněně přípustné využití

- a) Podmíněně přípustné jsou činnosti a stavby nevyjmenované, jednoznačně souvisící s hlavním nebo přípustným využitím.
- b) vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně ovlivnit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území,
- c) do doby vybudování veřejného vodovodu je výstavba každého jednotlivého objektu podmíněna hydrologickým průzkumem, který prokáže dostatečný zdroj vody a současně prokáže, že nedojde k ohrožení stávajících vodních zdrojů
- d) realizace lokality Z.9 je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z.7

4 Nepřípustné využití

- a) Všechny druhy výrobních a skladových činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně, např. zvýšením dopravní zátěže, mají negativní vliv na související využití území.

- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) Z důvodu zachování identity venkovského sídla musí být dbáno na přiměřený hmotový rozsah umísťovaných nových staveb, příp. přestaveb, dle polohy v území (tj. objem staveb, výška, typ střechy přizpůsobit okolní zástavbě, půdorys hlavní hmoty objektů ve tvaru obdélníka).
 - b) odstavení a parkování vozidel musí být vždy zajištěno na pozemku provozované stavby a činnosti.
 - m) přístupnost lokality Z.4 je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z.5
 - n) do doby vybudování veřejné kanalizace budou splaškové odpadní vody likvidovány individuálně, tj. jímány ve vybíracích jímkách a následně likvidovány na ČOV mimo obec
 - o) při dostavbě v současně zastavěném území severně od silnice III/27515 je třeba udržet charakter venkovské zástavby s typickou a obvyklou minimální velikostí pozemků cca 1200 m²
 - p) výška a hmota objektů bude přizpůsobena zástavbě v území segmentu obvyklé

F.3) PLOCHY ZELEŇ

(59) **ZS zeleň sídelní- ostatní**

- 1 Hlavní využití
 - a) plochy veřejné zeleně, zařízení mobiliáře a doprovodných aktivit, tj. jednoduchých přístřešků, dětských hracích prvků apod.
 - b) plocha umělé vodní nádrže v centru obce
- 2 Přípustné využití
 - a) Drobné sakrální stavby.
 - b) Doplnující plochy dětského hřiště.
 - c) Drobné vybavení typu laviček a informačních tabulí.
 - d) Úpravy ploch a výsadba zeleně.
- 3 Podmíněně přípustné využití
 - a) Podmíněně přípustné jsou činnosti a stavby nevyjmenované, jednoznačně souvisící s funkcí základní a nepřekračující cca 20 % celkové výměry veřejné zeleně.
 - b) Pokud to dovolují prostorové parametry, technické podmínky a podmínky ochrany vysoké/vzrostlé zeleně jsou součástí ploch sídelní zeleně:
 - stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií
 - stavby a zařízení pro telekomunikace
 - stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- 4 Nepřípustné využití
 - a) Vše, co není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
 - a) Nejsou stanoveny

(60) **ZK zeleň krajinná**

- 1 Hlavní využití
 - a) liniová zeleň podél polních cest, mezí a drobných vodotečí
 - b) plochy územního systému ekologické stability a interakční prvky.
- 2 Přípustné využití
 - a) Nezpevnění polní cesty k obsluze a údržbě území.
 - b) Drobné sakrální stavby a mobiliář.
 - c) Vedení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) **Není specifikováno**
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) **Vše, co není uvedeno jako přípustné.**
 - b) **V případě obnovy krajinné zeleně je nepřípustné použití rostlinných druhů, které neodpovídají přirozeným vegetačním poměrům.**
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) **Není specifikováno**

F.4) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(61) DS doprava silniční

- 1 **Hlavní využití**
 - a) **plochy silniční infrastruktury určené pro umístění a vedení pozemních komunikací, dopravních staveb a zařízení**
- 2 **Přípustné využití**
 - a) **Silnice základního komunikačního systému, tj. silnice III. třídy.**
 - b) **Ostatní komunikace, tj. komunikace obslužné místní.**
 - c) **Síť komunikací a cest, které zajišťují průchodnost krajiny a obsluhu území; současně jsou využitelné pro pěší turistiku a cykloturistiku.**
 - d) **Plochy a zařízení pro zajištění provozu autobusové dopravy.**
 - e) **Doprovodná a izolační zeleň, terénní úpravy pro zlepšení parametrů ploch komunikací.**
 - f) **Stavby a zařízení pro zásobování vodou a odkanalizování.**
 - g) **Stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií.**
 - h) **Stavby a zařízení pro telekomunikace a spoje.**
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - i) **Pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, jsou součástí ploch dopravních:**
 - **chodníky, pěší a cyklistické stezky,**
 - **informační systémy,**
 - **doprovodná zeleně.**
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) **není stanoveno**
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) **Pravidla pro uspořádání území jsou stanoveny v platných zákonech a předpisech.**

F.5) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(62) WT vodní a vodních toků

- 1 **Hlavní využití**
 - a) **pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití**
- 2 **Přípustné využití**
 - a) **plochy a koridory ÚSES**
 - b) **doprovodná zeleň – břehové porosty**
 - c) **nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení**

- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) není stanoveno
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) nejsou stanoveny

F.6) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(63) AU zemědělské všeobecné

- 1 **Hlavní využití**
 - a) Plochy ekosystémů vymezené stabilizační zónou krajinnou, tvořené kulturami orné půdy, trvalých travních porostů, sadů, zahrad
- 2 **Přípustné využití**
 - a) Preference prvovýrobních zemědělských činností orientovaných na výrobu rostlinnou.
 - b) Podpora krajinotvorných činností a revitalizačních opatření, ochrana rozptýlené mimolesní zeleně
 - c) Preference opatření na podporu krajinné funkce, především vodohospodářských a ekostabilizačních, a zachování kulturně historického rázu krajiny.
 - d) Zařízení a opatření meliorační.
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) Krátkodobé rekreačních aktivit, přípustné sportovně rekreační aktivity, které zajišťují údržbu krajiny a jsou nenáročné na podmíněné investice (provozování agroturistiky apod.). Přípustné jsou stavby a činnosti pro podporu funkce rekreační, tj. informační tabule, drobný mobiliář, cyklostezky, turistické stezky, lyžařské turistické trasy, vyhlídky, sakrální stavby.
 - b) Rozsáhlejší terénní úpravy omezit na nezbytné a odůvodněné případy
 - c) dočasné uložení zemin
 - d) Přípustné jsou stavby pro ekologicky vhodné zemědělství, hospodářské objekty či usedlosti vázané na obhospodařování zemědělské půdy. Výstavba je podmíněna projednanou a schválenou územně plánovací dokumentací, tj. na vymezení plochy s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek využití.
 - e) Míru zalesňování zemědělské krajiny je třeba pečlivě zvažovat. Větší míru zalesňování zemědělské krajiny (změny kultury ZPF na PUFL) je třeba vážit a podmínkou je posouzení ekologických a krajinotvorných dopadů.
 - f) dočasné stavby pro zemědělské účely, např. ohrady, přístřešky pro zajištění obsluhy sadů atp. Podmínkou je prokazatelný účel staveb.
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) stavby, které by hmotou či výškou narušovaly krajinný ráz.
 - b) skládkování odpadů
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) Ochrana rozptýlené mimolesní zeleně, podpora krajinotvorných činností a revitalizačních opatření.
 - b) Hospodářská činnost je omezená požadavky na uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační, a zachování kulturně historického rázu krajiny.

F.7) PLOCHY LESNÍ

(64) LU lesní všeobecné

- 1 **Hlavní využití**
 - a) pozemky určené k plnění funkce lesa
- 2 **Přípustné využití**
 - a) plochy a koridory ÚSES
 - b) stavby a zařízení pro lesní hospodářství
 - c) související dopravní a technická infrastruktura
 - d) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
 - e) drobné vodní plochy
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) nejsou stanoveny

F.8) PLOCHY PŘÍRODNÍ

(65) ÚSES Plochy systému ÚSES (NRBK, RBC, LBK, LBC) – překryvná funkce

- 1 **Hlavní využití**
 - a) Plochy územního systému ekologické stability, tj. biokoridorů, biocenter a interakčních prvků
- 2 **Přípustné využití**
 - a) Umisťování zařízení technické infrastruktury, pokud nebude možné realizovat jiné řešení. V těchto případech musí být zásah do ploch ÚSES omezen na nejmenší nutnou míru.
 - b) Vedení pěších cest, umisťování objektů drobné architektury a zařízení mobiliáře. Rekonstrukční zásahy do funkčních ploch ÚSES za předpokladu použití rostlinných druhů odpovídajících přirozeným vegetačním poměrům.
- 3 **Podmínky**
 - a) není stanoveno
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) Použití rostlinných druhů, které neodpovídají přirozeným vegetačním poměrům.
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání**
 - a) není stanoveno

F.9) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(66) CNU.TW Koridor vymezený nad plochami RZV územním plánem – koridor technické infrastruktury pro vodní hospodářství (překryvná funkce)

před hlavním a přípustným využitím ploch v koridoru CNU má přednost:

- a) pozemky vedení a zařízení technické infrastruktury místního a nadmístního významu
- b) Stavby, vedení a zařízení pro zásobování vodou a odkanalizování
- c) Stavby, vedení a zařízení pro zásobování elektrickou energií.
- d) Stavby, vedení a zařízení elektronických komunikačních sítí.

- e) Zařízení pro údržbu silnic.
- f) doprovodná, ochranná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné stavby a činnosti:

Pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, jsou součástí ploch CNU.TW:

- a) Drobná doplňková zařízení veřejných ploch.
- b) Přípustnost umístování samostatných nosičů zařízení telekomunikačních a radiokomunikačních je podmíněna souladem s architektonickým a krajinným rázem území.
- c) Vzhledem k tomu, že se jedná o podzemní či nadzemní vedení sítí lze, v technicky odůvodněných případech, pozemky pod a nad sítěmi využívat i nadále k hospodaření jako trvalé travní porosty či k pěstebním účelům.

v koridoru není možno provádět:

- a) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(67) Územním plánem Ctiměřice jsou vymezeny tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

Označení	Popis VPS
Technická infrastruktura	
VT.1	VODOVODNÍ PŘIVADĚČ - v trase od vodojemu Týnec k redukční šachtě
VT.2	HLAVNÍ VODOVODNÍ ŘAD - v koridoru silnice III. Třídy - v koridoru obslužných komunikací
VT.3	HLAVNÍ KANALIZAČNÍ STOKA SPLAŠKOVÁ - v koridoru silnice III. Třídy a obslužných komunikací
VT.4	HLAVNÍ KANALIZAČNÍ SBĚRAČ na společnou čistírnu obcí Ctiměřice-Semčice- Pěčice - v koridoru mimo silnici III. Třídy - v souběhu s potokem na Semčice -

G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(68) Územním plánem Ctiměřice nejsou vymezena žádná veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.

G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

(69) Územním plánem Ctiměřice nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

(70) Územním plánem Ctiměřice nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(71) Územní plán Ctiměřice nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (dle §101 stavebního zákona).

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPAŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(72) Lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

(73) Územní plán vymezuje 1 plochu s podmínkou pořízení územní studie, která je vyznačena ve Výkresu základního členění území (v.č.1).

(74) Pro rozvoj a rozhodování o změnách v ploše Z.18 (Z.18.1, Z.18.2) a Z.14 je uložena podmínka pořízení územní studie, která stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury.

Zadání pro pořízení územní studie pro zastavitelnou plochu Z.18 (Z.18.1, Z.18.2), včetně plochy Z.14	
Vymezení řešeného území	<ul style="list-style-type: none">• Území pro pořízení územní studie je vymezeno:<ul style="list-style-type: none">• lokalitou Z.18 (Z.18.1, Z.18.2), tj. zastavitelnou plochou vymezenou graficky ve výkresu č. 1 Výkres základního členění a ve výkresu č. 2 Hlavní výkres• na části parcel p.č. 830; 831; 834; 854• s řešeným územím souvisí část p.p.č. 842 pro komunikační propojení lokality na obslužnou komunikaci lokality Z.17 a část p.p.č. 830 pro komunikační propojení lokality na obslužnou komunikaci na Úherce.
Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	<ul style="list-style-type: none">• Využití ploch řešit v souladu s podmínkami pro využití ploch• Stanovit základní regulační podmínky pro jednotlivé stavební parcely a objekty.• Velikost pozemků přizpůsobit obvyklé velikosti parcel pro bydlení v obci, tj. minimální velikostí cca 1 200 m².• V souladu s podmínkami využití ploch pro bydlení venkovské řešit v území i plochy uliční zeleně, příp. sportovních a rekreačních aktivit pro volný čas obyvatel.• V souladu s koncepcí nakládání s odpady řešit plochy pro umístění kontejnerů.
Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	<ul style="list-style-type: none">• Základní prostorové uspořádání zástavby v lokalitě odvinout od návrhu sítě komunikací nezbytných pro připojení navrhovaných rodinných domků na stávající komunikace.• V návrhu zástavby zohlednit exponovanost z pohledu příjezdu od obce Semčice.• Nepřipouští se zástava typu řadových domů.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> • Zásobování lokality pitnou vodou řešit s napojením na hlavní vodovodní řad. • Odkanalizování území řešit individuálně, do doby vybudování veřejné kanalizace. • Posoudit možnosti řešení odkanalizování lokality, prověřit podmínky napojením na společnou čistírnu odpadních vod pro obce Ctiměřice - Semčice - Pěčice • Navrhnout umístění trafostanice a vedení sítí VN, NN pro zásobování elektrickou energií. • Řešit napojení rozvojové lokality Z.18 (Z.18.1, Z.18.2) do základní sítě místních obslužných komunikací, tj. propojení s komunikací Z.7 v lokalitě Z.17 a s komunikací Z.14 na Úherce. Komunikace budou řešeny jako obslužné technické kategorie MO 6/30. • Zajistit prostupnost území od lokality Z.9 do volné krajiny.
Požadavky vyplývající z podmínek v území	<ul style="list-style-type: none"> • Do doby vybudování veřejné kanalizace budou splaškové odpadní vody likvidovány individuálně, tj. jímány ve vybíracích jímkách a následně likvidovány na ČOV mimo obec.
Obsah územní studie	Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část a bude zpracována dle požadavků vyplývajících ze zákona č. 183 Sb., (stavební zákon) a příslušných platných vyhlášek.
Údaje o pořizovateli	Městský úřad Mladá Boleslav

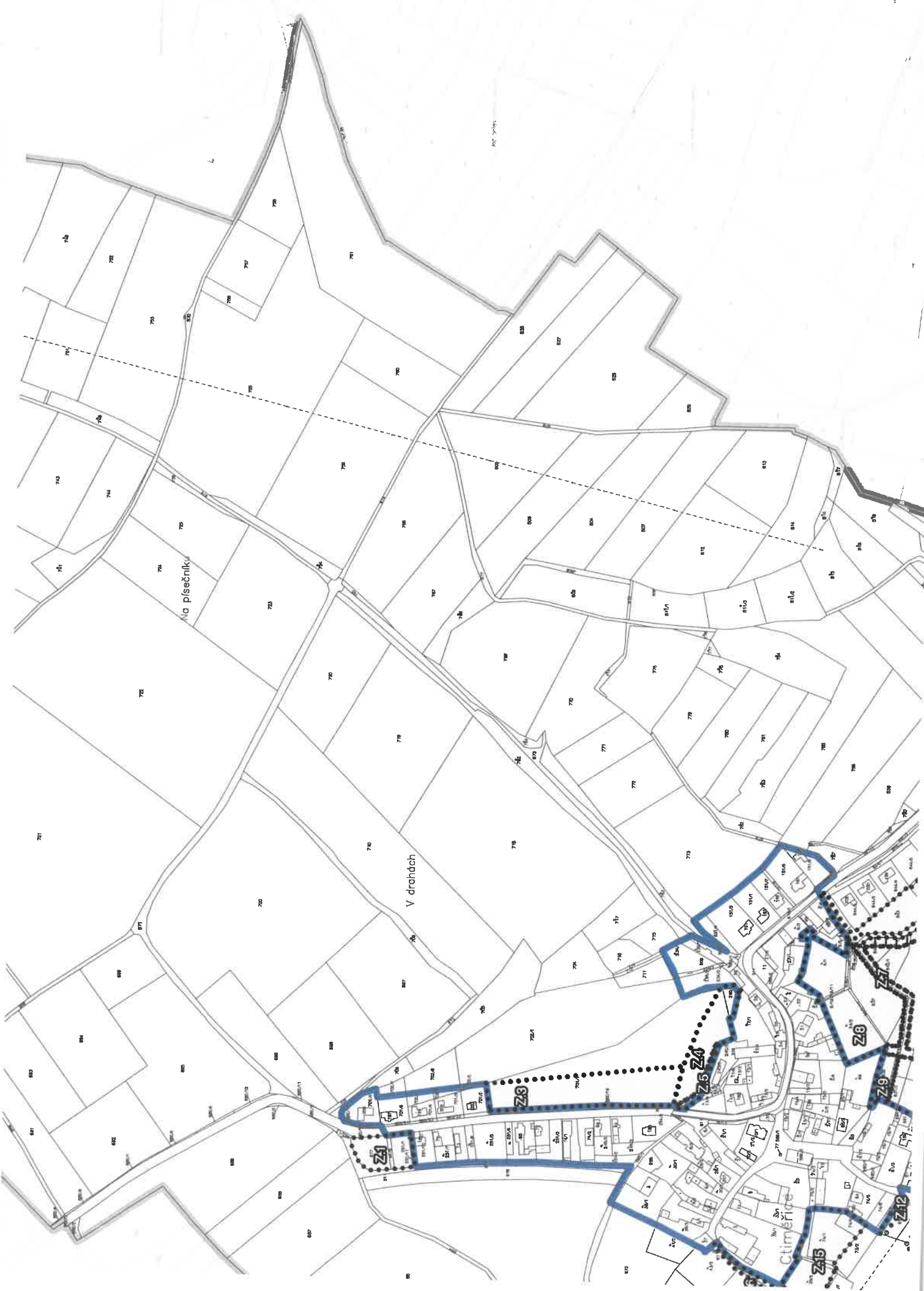
K) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

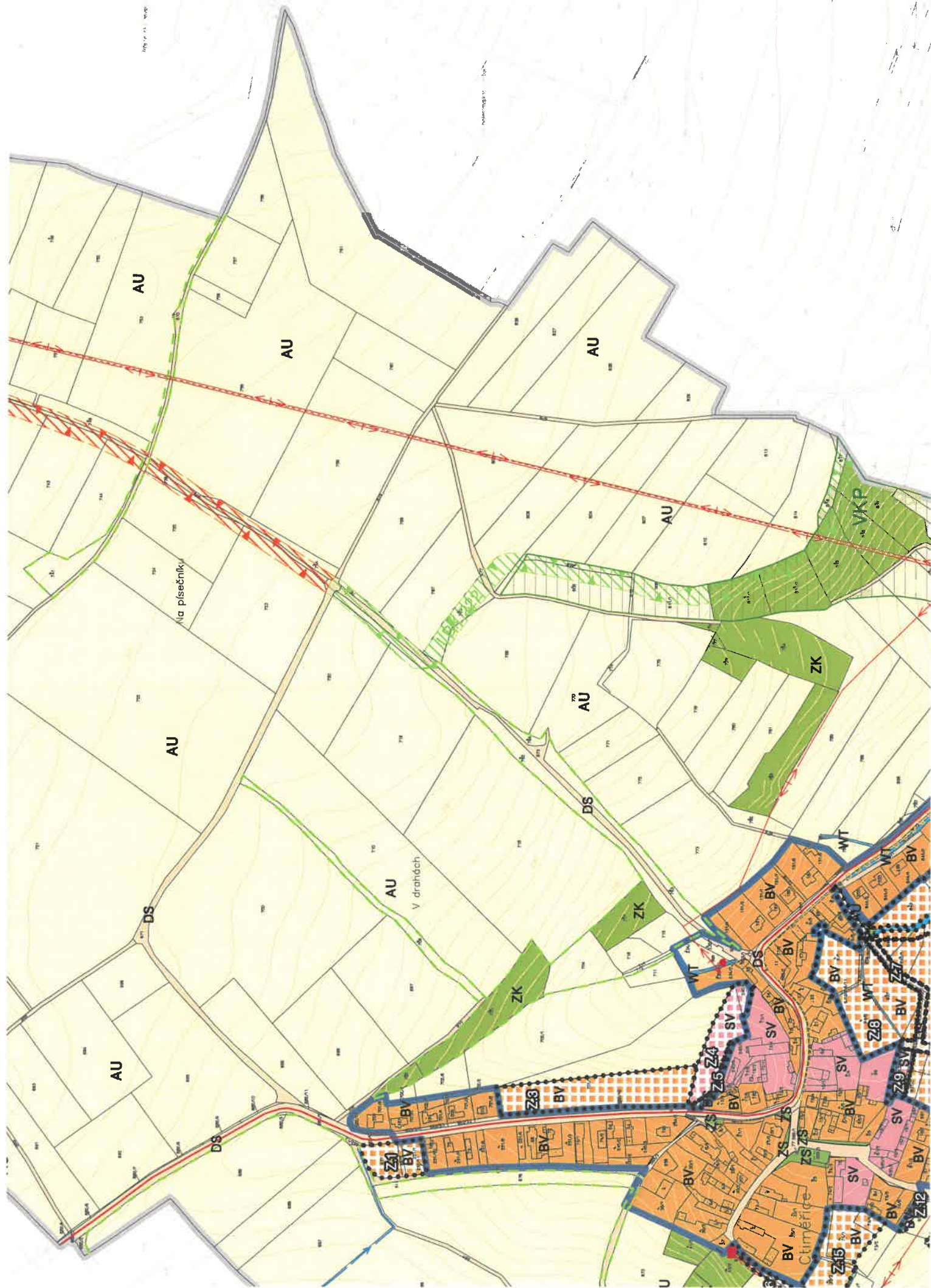
(75) Pro účely tohoto územního plánu se vymezují tyto pojmy:

- **stavbou, objektem a zařízením** veškeré nadzemní, pozemní a podzemní stavby, objekty a zařízení, určené pro činnosti přípustné v území, jejich soubory a komplexy a též jednotlivé části staveb, zařízení a objekty; z hlediska přípustnosti staveb se za nedílnou součást stavby považují též veškerá zařízení pro zajištění správy a provozu a další zázemí stavby,
- **řadovým domem** se rozumí rodinný dům se třemi byty, jehož byty spolu souvisejí alespoň jednou stěnou a současně každý byt má vlastní přístup z pozemku
- **úpravou** účelové nestavební využití pozemku převážně umělého a neprodukčního charakteru zejména zahradní úpravy, úpravy parteru, krajinářské úpravy,
- **kulturou** nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, louky, pastviny, zvláštní kultury, vodní plochy a toky,
- **typickou a obvyklou plochou pozemků** se rozumí plocha pozemků cca 1 200 m² až 1 500 m²; stanovené rozmezí vychází ze zhodnocení struktury pozemků v obci a ze statistického zpracování dat z údajů katastru nemovitostí,
- **pojmy zde neuvedené** se v územním plánu užívají ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování a stavebního řádu. V případě pochybnosti se použije výklad uváděný obecně závaznými právními předpisy popř. odbornou literaturou včetně výkladových slovníků.

L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- (76) Textová část ÚP Ctiměřice (technické části změny č.1) obsahuje 17 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu, předsádku s údaji o pořizovateli, zhotoviteli a projektantovi.
- (77) Grafickou část ÚP Ctiměřice (technické části změny č.1) tvoří 4 výkresy:
- | | | |
|-----|---|--------|
| 1 | Výkres základního členění území | 1:5000 |
| 2 | Hlavní výkres | 1:5000 |
| 3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5000 |
| OD1 | Koordinační výkres | 1:5000 |

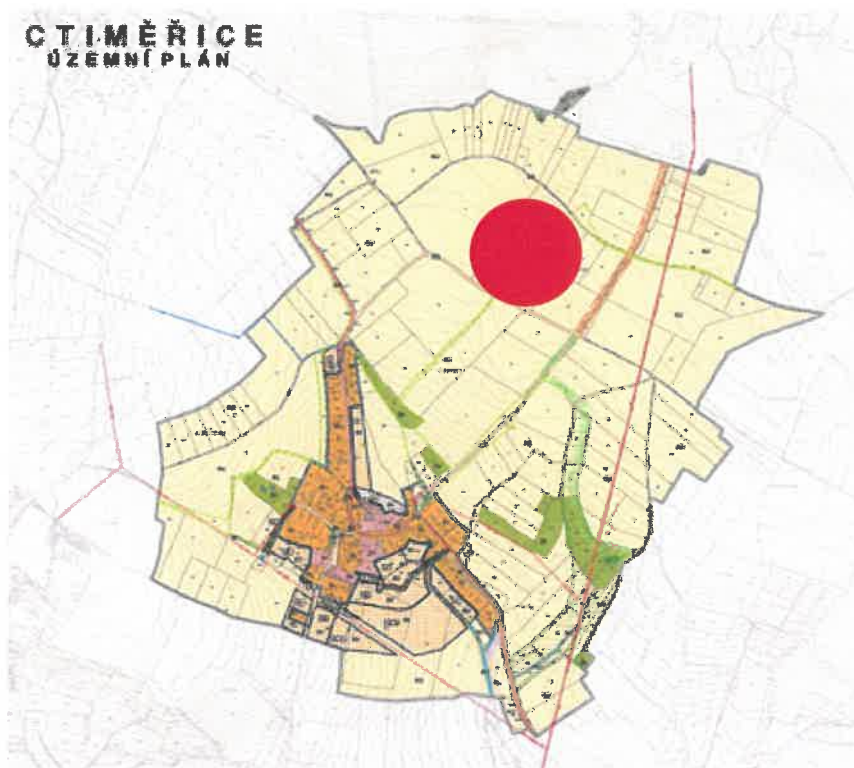






Obec Ctiměřice

CTIMĚŘICE 4,
294 46 CTIMĚŘICE



Změna č.1 ÚP Ctiměřice

upraveno pro vydání

04/2024

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Správní orgán, který změnu č. 1 ÚP Ctiměřic vydal usnesením č.... ze dne jako opatření obecné povahy č.....:	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Zastupitelstvo obce Ctiměřice	
Datum nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP:	
..... 2024	
Pořizovatel:	
Obecní úřad Ctiměřice	(otisk úředního razítka)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení:	
Mgr. Marie Bičáková	
Funkce:	starostka obce

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE

-TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1- KONVERZE ÚP CTIMĚŘICE

-NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP CTIMĚŘICE:

1. ZMĚNA Č. 1 ÚP CTIMĚŘICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZY Č.1

1: 5 000

2 – HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1

1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP CTIMĚŘICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

OD1 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1: 7 500

OD2 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č.1

1: 5 000

POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD CTIMĚŘICE

CTIMĚŘICE 4, 294 46 SEMČICE, IČO: 00509361

STAROSTKA: Mgr. MARIE BIČÁKOVÁ

TEL. 326 388 162

e-mail obec.ctimerice@seznam.cz;

<https://www.ctimerice.cz>

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL



PRISVICH, s.r.o.

NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053

KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4

JEDNATEL ING. LADISLAV VICH

TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053

e-mail prisvich@prisvich.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT ZMĚNY



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021

KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2

VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR

ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ

ING.ARCH.JAKUB KOLÍN

TEL.,FAX 224 919 889

e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL ÚP CTIMĚŘICE

ING. ARCH. HANA DRDOVÁ,

RNDr. IVETA LUKÁŠOVÁ

(září 2009)

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

ODD.ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK

TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

1. ZMĚNA Č. 1 ÚP CTIMĚŘICE

- TEXTOVÁ ČÁST

XXXXXXX- NEPODSTATNÉ ÚPRAVY PŘED VYDÁNÍM 04/2024

1) Technickou částí změny č. 1 se nahrazuje textová část platného ÚP Ctiměřice v celém rozsahu (viz technická část změny č. 1) a na jejím podkladě je provedena věcná změna č.1 ÚP Ctiměřice

2) Věcnou částí změny č. 1 není dotčena textová část ÚP Ctiměřice (ve znění technické části změny č. 1) v těchto kapitolách:

- a) Vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno
- b) Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- d) Koncepce veřejné infrastruktury
- e) Koncepce uspořádání krajiny
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- k) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech
- l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

3) Změnou č. 1 je doplněna a upravena textová část ÚP Ctiměřice v těchto kapitolách následujícím způsobem:

c) Urbanistická koncepce

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 1 se znění čtvrtého odstavce kapitoly upravuje na (zvýrazněná hodnota nahrazuje původní hodnotu):

*„ÚP vymezuje celkem **19** zastavitelných ploch:“*

Změnou č. 1 se na konec tabulky zastavitelných ploch doplňuje řádek:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra celkem [ha]	Doplňující Informace
Z.19	VE výroba energie z obnovitelných zdrojů	4,75	-podmínka navrácení ploch do ZPF po ukončení funkce fotovoltaické elektrárny

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č. 1 se na konec kapitoly doplňuje odstavec ve znění:

„F.10) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**(67) VE výroba energie z obnovitelných zdrojů**

- 1 **Hlavní využití**
 - a) **pozemky pro umístění fotovoltaických elektráren – technologické zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektřiny**
 - b) **plocha zemědělská všeobecná – po ukončení využití zastavitelné plochy Z.19 pro umístění fotovoltaické elektrárny k následnému navrácení plochy do původního funkčního stavu (ZPF)**
- 2 **Přípustné využití**
 - a) **pozemky související dopravní a technické infrastruktury**
 - b) **plochy zemědělské**
 - c) **plochy zeleně**
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) **není stanoveno**
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) **veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím**
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) **prostorové členění ploch bude v největší možné míře respektovat měřítko a charakter okolní krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu**
 - b) **po obvodu plochy vymežit pás izolační zeleně o šíři 5 m**
 - c) **vypouští se oplocení bude provedeno z barevně nekонтastního drátěného pletiva, do výšky 2 m, se spodními oky umožňujícími migraci drobných živočichů**
 - d) **nedojde ke skrytce ornice, po ukončení provozu solární elektrárny bude pozemek uveden do původního stavu a navrácen do ZPF**
 - e) **podíl zastavěných a zpevněných ploch maximálně 40 %, podíl ploch zatravněných minimálně 60 %**
 - f) **výška staveb maximálně 4 m“**

Změnou č.1 se do odstavce F.6) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ, (63) AU zemědělské všeobecné doplňuje do přípustného využití bod ve znění:

„e) energetická vedení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů“

4) Technickou částí změny č. 1 se nahrazuje grafická část platného ÚP Ctiměřice v celém rozsahu (viz technická část změny č. 1) a na jejím podkladě je provedena věcná změna č.1 ÚP Ctiměřice.

Grafická část ÚP Ctiměřice se změnou č. 1 upravuje a doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů (ve znění technické části změny č. 1) takto:

VÝŘEZY STÁVAJÍCÍCH VÝKRESŮ:

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1 | 1: 5 000 |
| 2 | HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č. 1 | 1: 5 000 |

5) Údaje o počtu listů změny č. 1 ÚP Ctiměřice a počtu výkresů k němu připojené grafické části

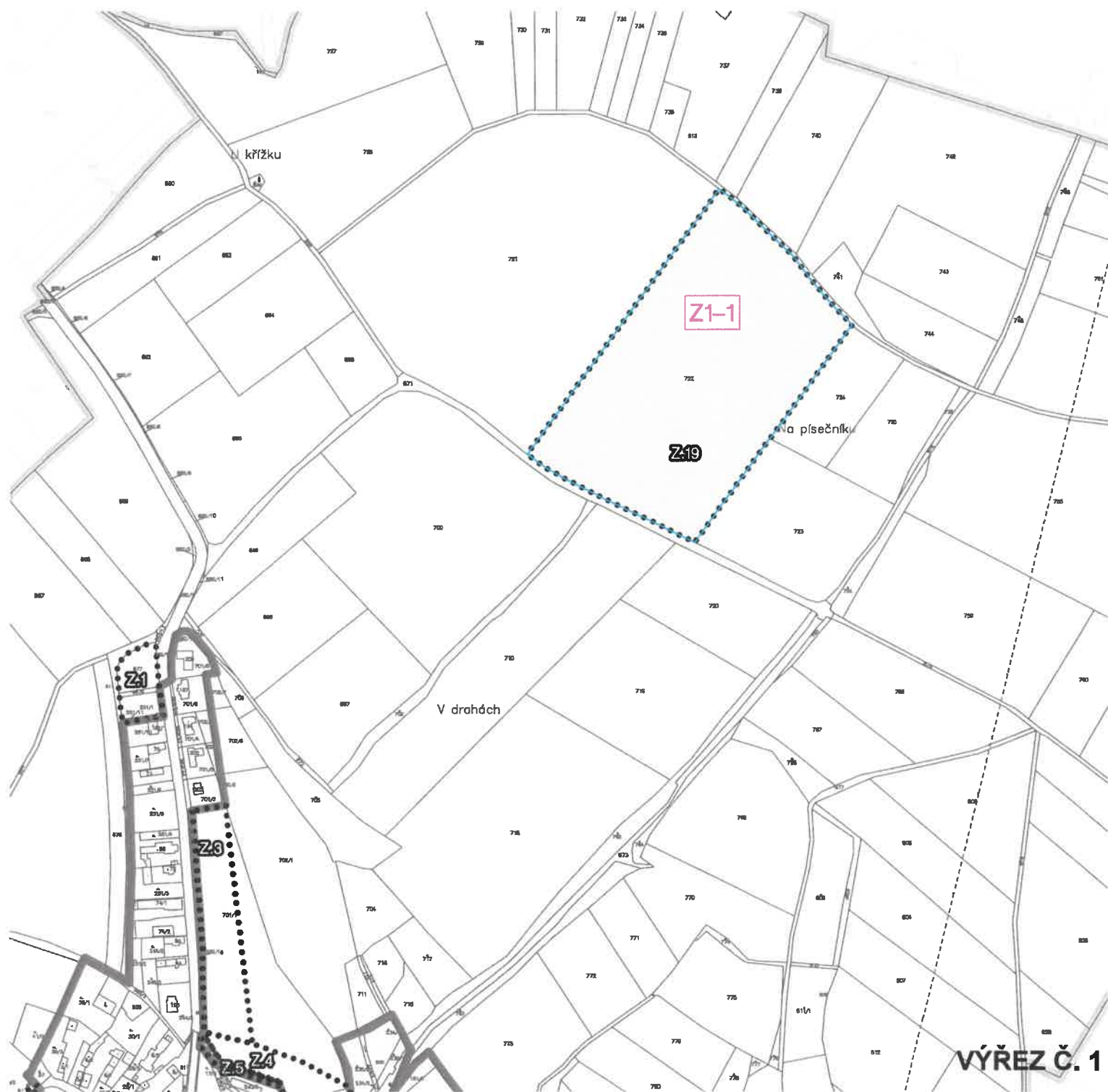
Technická část změny č.1 (Konverze ÚP Ctiměřice):

19 listů textové části, 4 samostatné výkresy grafické části

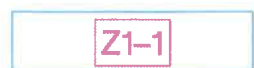
Věcná část změny č.1:

Změna: 3 listy textové části, 2 výkresy grafické části,

Odůvodnění: 12 listů textové části + 18 listů kapitoly 2.11, 2 výkresy grafické části



LEGENDA

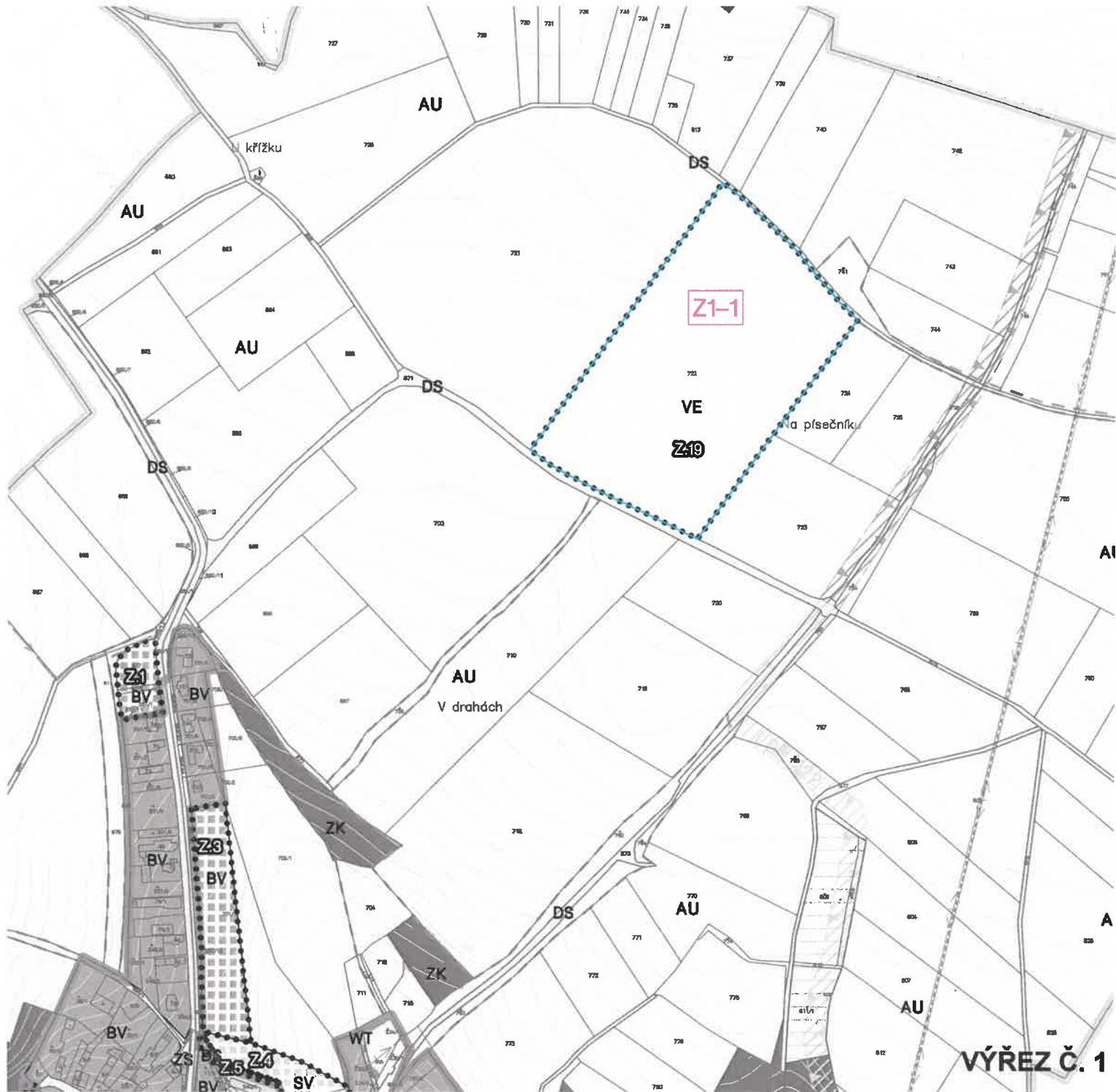


LOKALITA ZMĚNY Č. 1

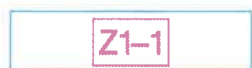
ZASTAVITELNÁ PLOCHA DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 1

1

ZMĚNA Č. 1 ÚP CTIMĚŘICE
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č. 1 1 : 5000



LEGENDA



LOKALITA ZMĚNY Č. 1



ZASTAVITELNÁ PLOCHA DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 1

STAV NÁVRH



VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ

2

ZMĚNA Č. 1 ÚP CTIMĚŘICE
HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č. 1 1 :5000



odůvodnění změny č.1 ÚP Ctiměřice

2.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP CTIMĚŘICE- OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

2.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	2
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	3
2.2.	Vyhodnocení splnění zadání změny č.1, resp. vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, a splnění pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Ctiměřice před vydáním	3
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny	4
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	8
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	8
2.6.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	8
2.7.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF	9
2.8.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	9
2.9.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	9
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	11
2.11.	Textová část ÚP Ctiměřice (po konverzi) s vyznačením změn	(samostatné stránkování)

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY:

OD1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:7500
OD2	PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ 1	1: 5000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP CTIMĚŘICE

- TEXTOVÁ ČÁST

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Ctiměřice je tvořeno katastrálním územím Ctiměřice, jehož výměra je 166 ha.

Obec Ctiměřice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Ctiměřice (dále také jen „ÚP Ctiměřice“ nebo pouze „ÚP“), vydaný 1. září 2009 a účinný 16. září 2009. V dalším období nebyla zpracována žádná změna územního plánu.

Zastupitelstvo obce Ctiměřice dne 5. června 2023 usnesením č. 2/2023 schválilo Zprávu o uplatňování územního plánu Ctiměřice. Zadání změny č. 1 je součástí Zprávy.

Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 1 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce.

Řešené území je součástí ORP města Mladá Boleslav, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona a jsou průběžně aktualizovány.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Území obce se nenachází v rozvojových oblastech, v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní infrastruktury, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrech vymezených v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR“), **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019 a **Aktualizace č. 5** schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833 a **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2021 a **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 542 ze dne 19. července 2023. Dne 1. 3. 2024 nabyla účinnosti **7. aktualizace PÚR ČR**, která se správního území obce Ctiměřice netýká (zrušeny čl. 180 a 190 PÚR ohledně průplavního spojení Odra – Dunaj – Labe).

Obec se **nachází** ve specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené Aktualizací č. 4 PÚR ČR.

Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování na úrovni obcí PÚR nestanovuje.

Vyhodnocení souladu s aktualizací PÚR ČR:

Změna č. 1 nenarušuje podmínky a úkoly pro územní plánování v souvislosti se specifickou oblastí SOB9, vymezenou Aktualizací č. 4 PÚR ČR. Zlepšování parametrů území v souvislosti s úkoly pro oblast SOB9 není předmětem změny č. 1.

Pro řešení Změny Č. 1 ÚP Ctiměřice nevyplývají z Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6 a 7 PÚR ČR žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro

zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32. Tyto obecné republikové priority územního plánování jako zejména:

- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením
 - chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
 - zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- jsou ve změně Č. 1 ÚP Ctiměřice respektovány.

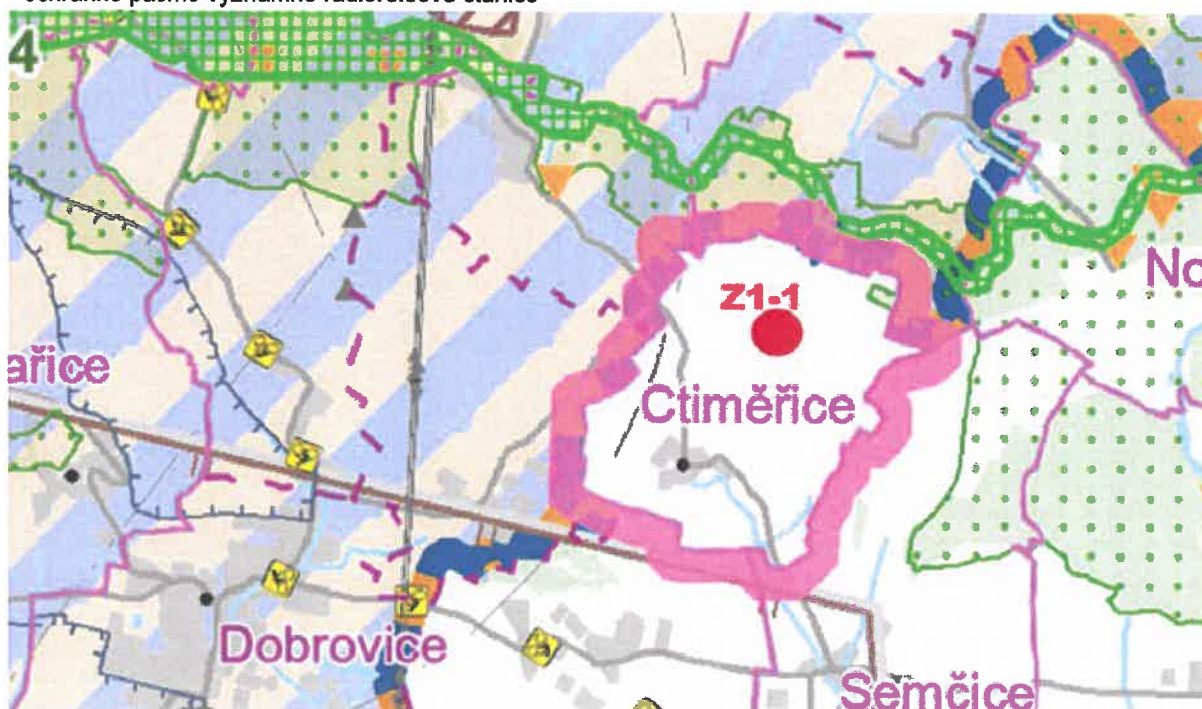
Vyhodnocení souladu s aktualizací ZÚR Středočeského kraje:

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - **ZÚR Stč. kraje**, byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, účinné od **26. srpna 2015**. Dne **26. dubna 2018** byla vydána **2. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **4. září 2018**. Dne **30. května 2022** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace ZÚR Stč. Kraje**. Dne **3. listopadu 2022** nabyla účinnosti **6. aktualizace ZÚR Středočeského kraje**. **3. aktualizace ZÚR Stč. kraje** byla vydána usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 035-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023**, **10. aktualizace ZÚR Stč. kraje** byla vydána usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 036-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023**, **11. aktualizace ZÚR Stč. kraje** byla vydána dne **18. 9. 2023** usnesením 040-27/2023/ZK a **8. aktualizací ZÚR Stč. kraje**, která byla vydána dne **18. 9. 2023**.

Soulad návrhu změny č.1 s nadřazenou územně plánovací dokumentací je prokázán ve výkresové části (koordinační výkres) a v textové části tohoto odůvodnění. Jednotlivé jevy a jejich limity vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje v úplném znění po 8. aktualizaci (ZÚR) jsou uvedeny a popsány v této kapitole níže.

Koordinační výkres ZÚR Stč. kraje, úplné znění po 8. aktualizaci (níže výřez) obsahuje tyto jevy a limity:

- ostatní silnice
- vodní toky
- přírodní park Chlum
- aktivní sesuvné území < 10 ha
- ochranné pásmo významné radioreléové stanice



Pro řešení změny č. 1 ÚPO Ctiměřice nevyplyvají ze ZÚR žádné požadavky. Jevy a limity koordinačního výkresu ZÚR byly převzaty do výkresu změny č. OD1 – koordinační výkres.

Změna č. 1 je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP Ctiměřice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚP Ctiměřice, se změnou č. 1 zásadně nemění.

Koncepce je doplněna o vymezení zastavitelné plochy VE (výroba energie z obnovitelných zdrojů) nezávisle na urbanistické koncepci sídla. Urbanistická struktura sídla tak nebude ovlivněna.

Technickou částí změny č. 1 dochází ke konverzi ÚP do formátu *Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, Verze 2.1.2023*.

Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny.

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 územního plánu Ctiměřice je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ZMĚNY č.1, RESP.VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM A SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY č. 1 ÚP CTIMĚŘICE PŘED VYDÁNÍM

V návrhu změny č. 1 jsou zohledněny požadavky, vyplývající ze Zprávy o uplatňování územního plánu Ctiměřice

1. Změna č.1 se skládá z technické části změny č.1 (konverze ÚP do jednotného standardu a uvedení ÚP do souladu s platnými předpisy) a vlastní změny č.1.
2. Územní plán byl v rámci technické části změny uveden do souladu s jednotným standardem (*Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, Verze 2.1.2023*) a s vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb.
3. Územní plán byl uveden do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PÚR, ZÚR).
4. Změnou č. 1 byla vymezena 1 změnová lokalita Z1-1 o způsobu využití VE pro fotovoltaickou elektrárnu jako nová zastavitelná plocha Z.19 a do textové části byly doplněny regulativy způsobu využití plochy VE – výroba energie z obnovitelných zdrojů.
5. Do regulativů ploch zemědělských všeobecných (AU), obklopujících řešenou lokalitu, bylo doplněno přípustné využití pro energetická vedení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů.
6. Výkresová část ÚP byla uvedena do souladu s textovou částí ÚP.
7. Do textové části odůvodnění byl vložen (kap 2.10) odstavec Zvláštní zájmy Ministerstva obrany na základě požadavků Ministerstva obrany.

8. Na základě požadavků Ministerstva životního prostředí byly do grafické části (technická část, výkres č. OD1 – koordinační výkres) a textové části odůvodnění změny č. 1 zapracovány limity sesuvných území.
9. Na základě požadavků Státního pozemkového úřadu bylo do grafické části (technická část, výkres č. OD1 – koordinační výkres) a textové části odůvodnění změny č. 1 zapracováno hlavní odvodňovací zařízení.

V návrhu změny č. 1 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z Pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 ÚP Ctiměřice před vydáním

- VP*1. V kapitole f) textové části návrhu Změny č. 1 bylo v článku 67 „VE výroba energie z obnovitelných zdrojů“ upraveno znění odstavce 3 „Podmíněně přípustné využití“ na „a) není stanoveno“ a do odstavce 1 „Hlavní využití“ článku 67 byla doplněna odrážka: „b) plocha zemědělská všeobecná – po ukončení využití zastavitelné plochy Z.19 pro umístění fotovoltaické elektrárny k následnému navrácení plochy do původního funkčního stavu (ZPF)“.
- VP*2. V odstavci 5 „Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ článku 67 „VE výroba energie z obnovitelných zdrojů“ kapitola f) textové části návrhu Změny č. 1 bylo upraveno znění písm. b) na znění „b) po obvodu plochy vymezit pás izolační zeleně o šíři 5 m“ a byly doplněna písm. e) a f) ve znění „e) podíl zastavěných a zpevněných ploch maximálně 40 %, podíl ploch zatravněných minimálně 60 %“ a „f) výška staveb maximálně 4 m“.
- VP*3. Subkapitola 2.1.2 „VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 byla doplněna o soulad s PÚR ČR po Aktualizaci č. 7 a o soulad se ZÚR Středočeského kraje po 11. aktualizaci.
- VP*4. V textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 (viz zde) je uvedeno, jak byly splněny „Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Ctiměřice před vydáním“.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ

Důvodem pořízení změny č. 1 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Ctiměřice č.2/2023, dle kterého má být do územního plánu doplněna plocha pro fotovoltaickou elektrárnu a současně dojít ke konverzi územního plánu Ctiměřic do jednotného standardu. Konverze byla zpracována v rámci „technické části změny“ a na jejím podkladě byly provedeny faktické změny v lokalitě Z1-1 formou výřezů dotčených výkresů a formou textu s vyznačením změn (kapitola 2.11.tohoto odůvodnění).

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo v rámci technické částí změny (konverze do jednotného standardu) aktualizováno k 1. 4. 2023. Od vydání územního plánu došlo k úplné zástavbě zastavitelné plochy Z2 a k částečné zástavbě zastavitelných ploch Z3, Z6 a Z13.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 1 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Ctiměřice.

Technickou částí změny dochází ke konverzi platného ÚP do jednotného standardu, věcnou částí dochází k vymezení 1 nové zastavitelné plochy pro fotovoltaickou elektrárnu v lokalitě změny Z1-1.

Níže popis úprav, provedených v rámci Technické změny (šedě vlevo vyznačený text)

Technickou částí změny č. 1 dochází ke konverzi ÚP do formátu **Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, Verze 2.1.2023**

(dále v textu označeno zkráceně jako „Standard“).

Konkrétně se jedná o tyto úpravy grafické a textové části ÚP:

Grafické zobrazení a názvosloví jednotlivých prvků ÚP bylo uvedeno do souladu se *Standardem*.

konverze značení ploch RZV:

Původní značení	Původní název	Nové značení	Nový název
BV	bydlení venkovské	BV	bydlení venkovské
BS	bydlení smíšené	SV	smíšené obytné venkovské
D	dopravní infrastruktura	DS	doprava silniční
TI	technická infrastruktura	CNU	koridor pro technickou infrastrukturu
ZS	zeleň sídelní	ZS	zeleň sídelní ostatní
-	zeleň krajinná	ZK	zeleň krajinná
-	plochy ZPF	AU	zemědělské všeobecné
-	plochy PUPFL	LU	lesní všeobecné
-	vodní toky	WT	vodní a vodních toků

Zastavitelné plochy

Značení formátu Z1 bylo převedeno na formát **Z.1**.

ÚSES

Značení formátu LBK 222 bylo převedeno na formát **LBK.222**

VPS

Značení formátu V 02 bylo převedeno na formát **VT.1**.

Územní studie

Plocha územní studie bylo označena jako **US.1**.

Koridory technické infrastruktury

Koridory vymezené v platném ÚP pro technickou infrastrukturu jsou vymezeny jako funkční plocha TI v rozsahu nad rámec prostorových potřeb liniových sítí. Koridory byly tedy převedeny na překryvné vymezení dle metodiky jako koridor vymezený nad plochami RZV územním plánem CNU.TW.

Stabilizační zóny

Stabilizační zóny vymezené platným ÚP byly změnou č. 1 vypuštěny s ohledem na nesoulad s Metodikou. Urbanizační stabilizační zóna stanovuje územní rezervu podél celého okolí zastavěného území. Metodika stanovuje jasné podmínky pro vymezení ploch územních rezerv, se kterými není ÚP v souladu s ohledem na absenci stanovení podmínek pro využití rezerv v ÚP.

Textová část

Technickou částí změny č. 1 byla aktualizována a upravena struktura textu, popisné části, obsažené v textu a tabulkách, byly vypuštěny.

Regulativy funkčních ploch byly upraveny a uvedeny do souladu s Metodikou a platnými předpisy. Podmínky využití ploch a další požadavky byly převedeny z tabulek „Segmentů“ uvedených v platném ÚP do příslušných regulativů ploch s rozdílným způsobem využití.

Byla vložena kapitola *K) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech* v souladu s platnou legislativou.

Do kapitoly technické a dopravní infrastruktury byly vloženy odstavce o vymezení koridoru CNZ.TW

Technickou částí změny č. 1 dochází dále k:

- **aktualizaci zastavěného území k 1. 4. 2023.**

- **aktualizaci stavu v území:**

Některé plochy ZS vymezené platným ÚP v zastavěném území byly zahrnuty do funkce DS s ohledem na charakter lokalit bez významné zeleně. Část ploch ZS byla přičleněna k funkci BV vzhledem k poloze na soukromé zahradě. Byl aktualizován stav vodovodního přivaděče od vodojemu Holé Vrchy, který byl již realizován, byla také vymezena linie hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ).

- **uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.**

- **zobrazení důležitých jevů do koordinačního výkresu na základě požadavků dotčených orgánů.**

- **vypuštění 2 výkresů grafické části ÚP č. 4 Výkres koncepce technické infrastruktury a č. 5 Stanovení pořadí změn v území – etapizace.** Výkres č. 4 je vypuštěn z důvodu duplicity zobrazených jevů s jevy zobrazenými ve výkresu č. 2 Hlavní výkres a z důvodu zobrazení jevů z principu patřících do grafické části odůvodnění. Výkres etapizace byl vypuštěn s ohledem na duplicitu stanovených podmínek, které splňují daný účel již ve formě regulativů funkce BV v rámci platného ÚP.

Věcnou částí změny č. 1 dochází k:

- Vymezení lokality Z1-1 měnící funkční využití z funkce AU (plochy zemědělské všeobecné) na VE (výroba energie z obnovitelných zdrojů) a vymezující novou zastavitelnou plochu Z.19.
- Doplnění regulativů ploch RZV o novou funkci VE.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny: Změna vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území.

Přírodní hodnoty území:

ZMĚNA č. 1 ÚP CTIMĚŘICE – PŘEHLED LOKALIT					
označení lokality změny, č.poz. -k.ú Ctiměřice,	Označení zastavitelné plochy	rozloha lokality (ha)	Stávající způsob využití dle ÚP	změnou navrhovaný způsob využití	rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z1-1 722	Z.19	4,75	AU – zemědělské všeobecné	VE – výroba energie z obnovitelných zdrojů Zastavitelná plocha Z.19	+4,75

Nezastavěné území je změnou č. 1 dotčeno v podobě vymezení zastavitelné plochy Z.19 pro fotovoltaickou elektrárnu ve volné krajině. Regulativy funkce VE stanovují požadavky na respektování měřítka a charakteru okolní krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a přírodních hodnot. Další regulativy snižují dopad na krajinný ráz stanovením požadavků na nekontrastní oplocení a doplnění zeleně po obvodu plochy.

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, lokality řešené změnou nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 1 respektována. Koncepce je doplněna o vymezení zastavitelné plochy pro fotovoltaickou elektrárnu ve volné krajině. Vzhledem k charakteru a poloze plochy zůstává urbanistická koncepce sídla Ctiměřice nedotčena a vymezená plocha je na ní nezávislá. Členění území a klasifikace zastavitelných ploch (převedených do jednotného standardu) podle platného ÚP Ctiměřice zůstává zachována (se směnou formátu číslování).

Změna č. 1 vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu Z.19 pro fotovoltaickou elektrárnu ve funkci VE.

V rámci technické části změny došlo k aktualizaci stavu v území:

Některé plochy ZS vymezené platným ÚP v zastavěném území byly zahrnuty do funkce DS s ohledem na charakter lokalit bez významné zeleně. Část ploch ZS byla přičleněna k funkci BV vzhledem k poloze na soukromé zahradě.

Zastavitelná plocha Z.16 pro dopravu silniční (DS) a navazující stabilizovaná plocha komunikace (dle platného ÚP) byla vymezena jako návrhová plocha DS vzhledem k charakteru polní cesty.

Systém sídelní zeleně není změnou č. 1 dotčen. V případě aktualizace stavu v území nedochází ke změně koncepce vymezení ploch zeleně.

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou č. 1 nemění.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se změnou č. 1 nemění.

Změna doplňuje zastavitelnou plochu Z.19 pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů-fotovoltaickou elektrárnu.

Jsou respektována navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem. Změnou byl aktualizován stav vodovodního přivaděče od vodojemu Holé Vrchy, který byl již realizován.

Změnou č. 1 byla v grafické části ÚP vymezena linie hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ) v jihovýchodní části řešeného území.

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

Koncepce uspořádání krajiny je změnou č. 1 doplněna o vymezení zastavitelné plochy Z.19 pro fotovoltaickou elektrárnu ve volné krajině. Regulativy funkce VE stanovují požadavky na respektování měřítka a charakteru okolní krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Dále regulativy stanovují požadavky na uvedení plochy do původního stavu po ukončení funkce fotovoltaické elektrárny a zachování ornice na místě. Další regulativy snižují dopad na krajinný ráz stanovením požadavků na nekontrastní oplocení a doplnění zeleně po obvodu plochy.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Technickou částí změny č. 1 byly regulativy funkčních ploch upraveny v souvislosti s uvedením textové části ÚP do souladu s Metodikou a platnými předpisy, jejich faktický obsah zůstává beze změny.

Regulativy ploch RZV jsou změnou č. 1 doplněny o regulativy funkce VE v znění:

„F.10) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(67) VE výroba energie z obnovitelných zdrojů

- 1 Hlavní využití**
 - a) *pozemky pro umístění fotovoltaických elektráren – technologické zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektřiny*
 - b) *plocha zemědělská všeobecná – po ukončení využití zastavitelné plochy Z.19 pro umístění fotovoltaické elektrárny k následnému navrácení plochy do původního funkčního stavu (ZPF)*
- 2 Přípustné využití**
 - a) *pozemky související dopravní a technické infrastruktury*
 - b) *plochy zemědělské*
 - c) *plochy zeleně*
- 3 Podmíněně přípustné využití**
 - a) *není stanoveno*
- 4 Nepřípustné využití**
 - a) *veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím*
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) *prostorové členění ploch bude v největší možné míře respektovat měřítko a charakter okolní krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu*
 - b) *po obvodu plochy vymezit pás izolační zeleně o šíři 5 m*
 - c) *oplocení bude provedeno z barevně nekонтastního drátěného pletiva, do výšky 2 m, se spodními oky umožňujícími migraci drobných živočichů*
 - d) *nedojde ke skrytce ornice, po ukončení provozu solární elektrárny bude pozemek uveden do původního stavu a navrácen do ZPF*
 - e) *podíl zastavěných a zpevněných ploch maximálně 40 %, podíl ploch zatravněných minimálně 60 %*
 - f) *výška staveb maximálně 4 m“*

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č. 1 nevymezuje žádné nové VPS ani VPO.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č. 1 nevymezuje nové plochy, pro které je možné uplatnit předkupní právo.

STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Řešené území Změnou nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Lze vyloučit významný vliv předkládané koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení změny ÚP Ctiměřice č. 1 zjištěny.

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné problémové jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny.

2.6. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č.1 nevymezuje žádné prvky regulačního plánu.

2.7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

Změnou č. 4 dochází k záboru ZPF v lokalitě změny Z1-1.

tabulka záborů zemědělské půdy											
LOKALITY ZÁBORŮ ZPF:											
označení lokality změny (zastavitelné plochy)	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)*
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z1-1 (Z.19)	VE	4,75			4,75			4,75	-	ANO	

Celkový zábor činí 4,75 ha. Jedná se o zábor na půdě s nižší, III. třídou ochrany pro veřejný zájem zásobování elektrickou energií z obnovitelných zdrojů. Regulativy funkce VE stanovují požadavky na zachování funkčnosti ZPF v zastavitelné ploše Z.19 a její navrácení do původního stavu. Jedná se tedy o **dočasný zábor** bez porušení funkčnosti půdního fondu v území, odůvodněný způsobem využití pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů.

K záboru PUPFL nedochází.

2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 1 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP A VYDANÝCH ZMĚNÁCH

Od vydání ÚP došlo k úplné zástavbě zastavitelné plochy Z2 a k částečné zástavbě zastavitelných ploch Z3, Z6 a Z13. Pro bydlení zůstávají v obci značné kapacity o rozsahu výrazně převyšujícím nad plochami dosud zastavěnými. Zastavěné území je využito účelně a dochází k jeho postupnému

rozšiřování realizací zástavby v zastavitelných plochách. V území nevystává potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení. Změnou č.1 nedochází k rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení, dochází k vymezení zastavitelné plochy pro fotovoltaickou elektrárnu funkce VE v dosud nezastavěném území, avšak s podmínkou navrácení území do původního stavu (navrácení do ZPF) po ukončení funkce fotovoltaické elektrárny. Jedná se o veřejný zájem na zajišťování produkce elektrické energie.

2.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Ctiměřice.

Požární ochrana:

Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 1 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu.

Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou, a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje.

Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).

Civilní ochrana:

Pro zpracování změny č. 1 nebyly stanoveny žádné požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu. Případné požadavky civilní ochrany budou řešeny při projektové přípravě staveb.

Základní požadavky civilní ochrany jsou:

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území obce Ctiměřice se nenachází v prostoru ohroženém průlomovou vlnou zvláštní povodně.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č. 1 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provoz, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č. 1 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č. 1 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území

Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 1 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není součástí Změny č. 1.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

(dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Informace „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ je uvedena pod legendou koordinačního výkresu.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Změnou č. 1 není tato problematika dotčena - v řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenacházejí žádná ložiska nerostných surovin.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Změnou č. 1 se nenavrhují žádná opatření a stavby vstupující do přírodního koryta vodotečí v řešeném území, a nebude se snižovat jejich průtočná schopnost územím. Jiné požadavky se nestanovují. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují, vyjma sesuvných území, která jsou v územním plánu zakresleny a respektovány. Jedná se o dočasně uklidněné svahové nestability přírodního původu s označením CGS1312014 a CGS1312015.

2.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Technická část změny:

19 listů textové části, 4 samostatné výkresy grafické části

Věcná část změny:

3 listy textové části, 2 výkresy grafické části,

Odůvodnění změny:

12 listů textové části + 18 listů kapitoly 2.11, 2 výkresy grafické části

2.11. TEXTOVÁ ČÁST ÚP CTIMĚŘICE (PO KONVERZI) S VYZNAČENÍM ZMĚN

Technickou částí změny č. 1 bude po vydání změny č.1 nahrazena textová část ÚP Ctiměřice v plném rozsahu. Uvedení struktury celého textu územního plánu, včetně názvosloví, do souladu s platnou legislativou nebylo možné provést změnovou formou s vyznačením úprav.

Text s vyznačením změn provedených věcnou částí změny č. 1 byl tedy zpracován na podkladě textu technické části změny č. 1.

Změnový text viz níže.

2.11 TEXTOVÁ ČÁST ÚP CTIMĚŘICE (PO KONVERZI) S VYZNAČENÍM ZMĚN

Červeně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci změny č.1 oproti technické části změny (konverzi)

xxxxxxx- doplněno změnou č.1

xxxxxx - vypuštěno změnou č.1

XXXXXXXX- NEPODSTATNÉ ÚPRAVY PŘED VYDÁNÍM 04/2024

A – textová část obsah:

A) Vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	1
B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
B.1) Koncepce rozvoje řešeného území	1
B.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	1
C) Urbanistická koncepce	2
C.1) Urbanistická koncepce	2
C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	3
C.3) Systém sídelní zeleně	4
D) Koncepce veřejné infrastruktury.....	5
D.1) Koncepce veřejná infrastruktury – veřejná prostranství a občanské vybavení	5
D.1.1) Veřejná prostranství	5
D.1.2) Občanské vybavení	5
D.2) Koncepce dopravní infrastruktury	5
D.2.1) Silniční doprava	5
D.2.2) Železniční doprava	5
D.2.3) Doprava cyklistická	5
D.3) Koncepce technické infrastruktury	5
D.3.1) Zásobování elektrickou energií	6
D.3.2) Zásobování plynem	6
D.3.3) Vodní hospodářství	6
D.3.4) Nakládání s odpady	6
E) Koncepce uspořádání krajiny.....	6
E.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	6
E.2) Vymezení ploch změn v krajině	6
E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)	7
E.4) Koncepce ochrany krajinného rázu.....	7
E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana.....	7
E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi.....	7
E.7) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin.....	7
F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	7
F.1) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
F.2) PLOCHY REKREACE	
F.2) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
F.3) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
F.4) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
F.5) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
F.6) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
F.8) PLOCHY ZELENĚ	
F.7) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
F.8) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	

- F.9) PLOCHY LESNÍ
- F.10) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- F.11) PLOCHY PŘÍRODNÍ

G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 15

- G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 15
- G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 15
- G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu 15
- G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit 15

H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 16

I) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 16

J) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 16

K) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.....17

L) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....17

B – grafická část obsah:

Grafickou část ÚP Ctiměřice (technické části změny č.1) tvoří 4 výkresy:

1	Výkres základního členění území	1:5000
2	Hlavní výkres	1:5000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000
Příloha:		
OD1	Koordinační výkres	1:5000

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

- (1) Zastavěné území obce Ctiměřice se územním plánem ve znění technické části změny č.1 vymezuje ke dni 1.4.2023.
- (2) Hranice zastavěného území je vymezena v grafické části ÚP, a zobrazena ve výkresech:
 - č. 1. Výkres základního členění území
 - č. 2. Hlavní výkres
- (3) Zastavěné území obce tvoří funkčně a dispozičně celistvé urbanizované území tvořené pozemky zastavěnými a pozemky nezastavěnými, které se zastavěnými souvisí a slouží pro účely, k nimž byly stavby zřízeny.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1) Koncepce rozvoje řešeného území

- (4) Koncepce rozvoje území obce Ctiměřice je založena na principu zachování kompaktnosti obce a venkovského až příměstského charakteru obce. (Základy pro utváření urbanistické struktury a prostorové kompozice obce Ctiměřice byly formovány osídlením v minulých staletích. Charakter osídlení byl podmíněn přírodními a z toho vyplývajícími ekonomickými podmínkami, tj. zemědělstvím.)
- (5) Koncepce, stanovená územním plánem, vychází ze skutečnosti, že zásadní činností, z pohledu využití pozemků v obci, bude i do budoucna bydlení a zemědělské využití krajiny.
- (6) ÚP stabilizuje hlavní dopravní osu území, kterou je silnice III. třídy položená ve směru sever – jihovýchod, která na sebe navázala zástavbu venkovských sídel a tvoří spojnici s obcí Semčice a Dobrovice. Na této ose byla přirozeným vývojem formována zástavba obce.
- (7) ÚP novou zástavbu rozvíjí podél stávajících komunikací a výrazněji v sektoru jihovýchod. Posiluje kompaktnost obce a nenavrhuje izolované rozvojové plochy.
- (8) ÚP stabilizuje centrální prostor obce u kapličky a požární nádrže a posiluje jeho společenský význam.
- (9) Rozvoj obce je limitován omezenými možnostmi rozvoje vodohospodářské infrastruktury obce.
 - Za rozhodující pro další rozvoj obce je stanoveno řešení zásobování obce pitnou vodou z veřejného vodovodu.
 - Žádoucí pro fungování obce je vybudování kanalizace a společné čistírny odpadních vod s obcí Semčice a Pěčice.
 - ÚP vymezuje vazby na osídlení a technickou infrastrukturu sousedících obcí Dobrovice (vazba na vodojem Týnec) a Semčice (společné odkanalizování území).

B.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- (10) Rozvoj obce vychází ze současné struktury zástavby a hledá kompromis mezi zástavbou původních hospodářských usedlostí s velkými zahradami, venkovskými chalupami a domy venkovského typu a mezi požadavky na tzv. bydlení městského typu. Stanovené podmínky funkčního a prostorového uspořádání území obce jsou kompromisem a odpovídají tzv. příměstskému bydlení.

- (11) Nevymezují se plochy výroby ani občanského vybavení. Bydlení je a bude dominantním způsobem využití území. Rozvoj ekonomických aktivit je možný v plochách bydlení smíšeného. Rozsah a druh těchto aktivit je vymezen pravidly/podmínkami využití ploch, která ale vždy ochraňují jako prioritní funkci bydlení.
- (12) V zájmu zachování kulturních a urbanistických hodnot území stabilizuje a ukládá obnovu soustředěné zástavby venkovských domů a usedlostí, situovaných převážně kolem centrálního prostoru s kapličkou a požární nádrže.
- (13) ÚP stanovuje podmínku dodržení optimální velikosti pozemků určených k obytné funkci, kterou se rozumí plocha pozemků v rozmezí cca 1 200 m² až 1 500 m².
- (14) Koncepce ochrany hodnot území je založena na principu vymezení stabilizačních zón a stanovení podmínek využití a činností s cílem hledat/udržovat optimální vztah mezi požadavky na rozvoj území a požadavky na ochranu hodnot území a posilování funkcí ekosystémů.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1) Urbanistická koncepce

- (15) Urbanistická koncepce stanovuje směry rozvoje a zásady pro rozvoj hlavních funkčních složek a systémů v území, jejichž provedení musí být v souladu s podrobnějšími podmínkami využití ploch.
- (16) ÚP vymezuje zastavitelné plochy a podmínky jejich zastavění.
- (17) Územní plán rozvíjí základní složky osídlení na principu polyfunkčnosti stanovuje koncepci funkčních složek a systémů takto:
- a) Bydlení
- zajišťuje formou dostavby, obnovy a novou výstavbou
 - obnovu směřuje do původní zástavby obce a k dostavbě využívá nezastavěné pozemky zahrad bývalých statků a usedlostí v zástavbě (tzv. zástavba v rozptylu)
 - novou obytnou zástavbu řeší návrhem ploch bydlení venkovského a smíšeného
 - přednostně řeší rozvojové plochy bydlení venkovského přístupné ze stávajících komunikací a ve vazbě na zastavěné území
 - rozvojové plochy bydlení nepřístupné ze stávajících komunikací řeší s podmínkou vybudování obslužných komunikací
- b) Občanské vybavení
- nevymezuje plochy pro občanské vybavení
 - stabilizuje plochu obecního úřadu a požární zbrojnice v plochách bydlení
 - umožňuje rozvoj občanské vybavenosti typu drobného prodeje, nekapacitního ubytování a drobných služeb v plochách bydlení, v souladu s podmínkami využití ploch bydlení
- c) Ekonomické aktivity
- nevymezuje plochy pro ekonomické aktivity
 - stabilizuje stávající plochy zemědělských aktivit v plochách bydlení smíšeného (BS)
 - umožňuje rozvoj ekonomických aktivit typu drobných služeb a řemeslné výroby v rámci polyfunkčních ploch bydlení stanovením regulativu podmíněné přípustnosti
- d) Sport a rekreace
- nevymezuje plochy sportu a rekreace
 - v centrálním prostoru obce stabilizuje plochu pro krátkodobou rekreaci, resp. možnost setkávání a trávení volného času
 - rozvoj ploch a zařízení pro sport a rekreaci umožňuje v rámci ploch bydlení

- v rámci rozvojových ploch bydlení se doporučuje umístit sportovní hřiště

e) Systém zeleně

- stanovuje územně chránit a obnovovat plochy zeleně sídelní, veřejné zeleně v centru obce, podél komunikací, u zastávek a obecního úřadu
- vymezuje síť ekologicky stabilních ploch územního systému ekologické stability
- stabilizuje a doporučuje náročnější úpravu ploch veřejné zeleně v centrálním prostoru obce
- doporučuje v návrhových plochách v rámci nové zástavby řešit doprovodnou zeleň komunikací jako nedílnou součást venkovského prostředí
- stanovuje územně chránit plochy a linie krajinné zeleně, plnící současně funkci prvků územního systému ekologické stability a interakčních prvků

f) Doprava

- pro obsluhu území obce respektuje stávající síť komunikací a v ní zavedený systém hromadné dopravy
- rozšiřuje vnitřní propojení ve stávající síti komunikací pro potřeby zpřístupnění návrhových ploch bydlení
- pro vnější vazby obce Ctiměřice pokládá za klíčovou silnici III/27515
- vymezuje dobudování chodníků podél silnice III. třídy
- stabilizuje systém místních a účelových komunikací pro zpřístupnění a obsluhu ploch krajiny

g) Technická infrastruktura

- koncepce technické infrastruktury vychází z požadavku výrazného nárůstu bytové zástavby v obci

Vodní hospodářství

- stanovuje koncepci zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu s napojením na vodojem Týnec – Holé Vrchy a předpokládá minimalizaci využití lokálních zdrojů
- do doby vybudování veřejného vodovodu podmiňuje výstavbu každého jednotlivého objektu hydrologickým průzkumem
- stanovuje koncepci společného odkanalizování území obcí Ctiměřice - Semčice - Pěčice a vytváří tak podmínky k ozdravení toků a životního prostředí
- do doby vybudování veřejné kanalizace řeší odkanalizování území individuálně

Energetika

- vytváří územně technické podmínky pro zajištění dostatečné kapacity dodávky elektrické energie
- parametry energetických zařízení a způsob jejich napojení doporučuje upřesnit v době realizace v souladu se skutečnými požadavky odběru
- respektuje stávající koridory vedení VN a ochranná pásma venkovních vedení

Komunikační sítě

- pro další rozvoj telefonizace území respektuje a chrání koridor vedení elektronických sítí a respektuje ochranná pásma spojových zařízení

e) Krajina

- vymezuje stabilizační zóny a stanovuje regulativy využití s cílem uchování přírodních hodnot, posilování ekologických funkcí a udržitelného využívání území

C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- (18) Zastavitelné plochy zahrnují veškeré plochy nezastavěné, avšak územním plánem k zastavění určené. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu ve výkrese č. 1. Výkres základního členění území a ve výkrese č. 2. Hlavní výkres.

Zastavitelné plochy jsou v grafické části označeny jako návrh, v textové části popsány jako zastavitelné plochy, resp. rozvojové plochy/lokality.

(19) Zastavitelné plochy jsou vymezeny/ definovány plochami s rozdílným způsobem využití a podmínkami jejich využití (viz kapitola F. Plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití).

(20) Do zastavitelných ploch jsou zařazeny tyto způsoby využití:

Bydlení venkovské BV

Smišené obytné venkovské SV

Doprava silniční DS

Koridor pro technickou infrastrukturu CNU.TW

(21) ÚP vymezuje celkem ~~18~~ 19 zastavitelných ploch:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Výměra celkem [ha]	Doplňující Informace
Z.1	BV bydlení venkovské	0,24	- ochranné pásmo silnice III. třídy
Z.3	BV bydlení venkovské	0,76	- ochranné pásmo silnice III. třídy
Z.4	SV smíšené obytné venkovské	0,36	
Z.5	DS doprava silniční	0,04	
Z.6	BV bydlení venkovské	0,54	- ochranné pásmo silnice III. třídy, - manipulační pás 6 m podél potoka
Z.7	DS doprava silniční	0,19	- plochy komunikace nezbytné pro obsluhu lokalit Z.8 – Z.9 a Z.17 – Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)
Z.8	BV bydlení venkovské	0,91	- manipulační pás 6 m podél potoka
Z.9	SV smíšené obytné venkovské	0,10	- trasa dešťové kanalizace, - manipulační pás 6 m podél potoka
Z.10	BV bydlení venkovské	0,03	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV
Z.11	BV bydlení venkovské	0,46	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV
Z.12	BV bydlení venkovské	0,03	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV
Z.13	BV bydlení venkovské	0,42	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV
Z.14	DS doprava silniční	0,10	- ochranné pásmo vedení VN 22 kV
Z.15	BV bydlení venkovské	0,15	-podmíněno vybudováním komunikace Z.16 - plochy sesuvů aktivní
Z.16	DS doprava silniční	0,04	- území aktivních sesuvů a pramenných vývěrů
Z.17	BV bydlení venkovské	1,11	- manipulační pás 6 m podél potoka
Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)	BV bydlení venkovské	3,40	-podmínka pořízení územní studie - ochranné pásmo vedení VN 22 kV manipulační pás 6 m podél potoka
Z.19	Ve výroba energie z obnovitelných zdrojů	4,75	-podmínka navrácení ploch do ZPF po ukončení funkce fotovoltaické elektrárny

(22) ÚP nevymezuje žádné plochy přestavby.

C.3) Systém sídelní zeleně

(23) ÚP vymezuje sídelní zeleň jako funkci ZP – Zeleň – parky a parkově upravené plochy.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- (24) Veřejná infrastruktura, která zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství, je vyznačena v Hlavním výkresu (v.č. 2).
- (25) Plochy silnic III. třídy, místní komunikace, účelové komunikace a pěší stezky v území jsou v ÚP zaneseny jako doprava silniční (DS).

D.1) Koncepce veřejná infrastruktury – veřejná prostranství a občanské vybavení

D.1.1) Veřejná prostranství

- (26) Rozložení ploch veřejných prostranství je zobrazeno v Hlavním výkresu (výkres č. 2). Předmětné plochy jsou označeny jako doprava silniční (DS).

D.1.2) Občanské vybavení

- (27) Územní plán nevymezuje samostatné plochy pro občanské vybavení.

D.2) Koncepce dopravní infrastruktury

D.2.1) Silniční doprava

- (28) ÚP vymezuje doplnění souběžného pěšího chodníku podél sběrné komunikace ve zbývajících částech průjezdného úseku obcí a dobudování skeletu tras pěších ve vazbě na novou zástavbu. v souběhu se silnicí III/ 27515 navrhuje ÚP vybudovat chodník na straně lokality Z.3 oddělený od komunikace pásem stávající liniové zeleně
- (29) ÚP stabilizuje stávající síť komunikací pro obsluhu území obce a vymezuje vnitřní propojení v této síti pro potřeby zpřístupnění návrhových ploch bydlení:
- Z.5 – *obslužná komunikace pro zastavitelnou plochu Z.4*
 - Z.7 – *obslužná komunikace pro zastavitelnou plochu Z.8, Z.9, Z.17 a Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)*
 - Z.16 – *obslužná komunikace pro zastavitelnou plochu Z.15*
 - Z.14 – *obslužná komunikace pro zastavitelnou plochu Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)*
- (30) ÚP stanovuje pro zastavitelnou plochu Z.18 (Z.18.1, Z.18.2), řešit v rámci pořízení územní studie propojovací komunikace Z.7 a Z.14 jako komunikace obslužné, technické kategorie MO 6/30.
- (31) ÚP vymezuje úpravu a rozšíření místních komunikací do návrhových/zastavitelných ploch.

D.2.2) Železniční doprava

- (32) V řešeném území se nenachází.

D.2.3) Doprava cyklistická

- (33) ÚP vymezuje cyklotrasu Semčice – Ctiměřice – Holé Vrchy v síti místních komunikací a silnicí III/27515.

D.3) Koncepce technické infrastruktury

- (34) ÚP stanovuje preferovat uložení technické infrastruktury v pozemcích komunikací.

D.3.1) Zásobování elektrickou energií

- (35) Územní plán vymezuje současný stav elektrických vedení a nenavrhuje nová vedení či trafostanice 22kV. Stávající koridor vedení VN a ochranná pásma venkovních vedení jsou respektována. Případné přeložky vedení a nové trafostanice v rozvojových plochách budou řešeny v rámci projektové přípravy těchto území.
- (36) ÚP vymezuje novou TS o výkonu 250 kVA. Parametry trafostanice a způsob jejího napojení budou upřesněny v době realizace v souladu se skutečnými požadavky odběru včetně tras vedení VN a NN.

D.3.2) Zásobování plynem

- (37) Územní plán vymezuje stávající stav a nenavrhuje zásobování obce plynem.

D.3.3) Vodní hospodářství

- (38) Zásobování pitnou vodou:

Pro rozvoj obce je navrženo vybudování veřejného vodovodu a zásobení pitnou vodou z veřejného vodovodu.

Zásobení vodou je navrženo připojením na zemní vodojem č. 772267 Týnec – Holé Vrchy.

Do doby vybudování veřejného vodovodu je výstavba každého jednotlivého objektu podmíněna hydrologickým průzkumem, který prokáže dostatečný zdroj pitné vody a současně prokáže, že nedojde k ohrožení stávajících vodních zdrojů.

- (39) Zásobování požární vodou:

Zdrojem požární vody je požární nádrž v centru obce. Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873.

- (40) Kanalizace splašková:

Pro rozvoj obce je stanoven individuální způsob likvidace odpadních vod, tj. jímání v bezodtokových jímkách s následným odvozem splašků na ČOV mimo území obce.

Územní plán chrání územní koridory pro vybudování kanalizačních stok pro společné odkanalizování obcí Ctiměřice - Semčice - Pěčice. Část koridoru je vymezena stávajícími komunikacemi a část územního koridoru je navržena jako koridor CNU.TW v souběhu s korytem potoka směrem na Semčice.

- (41) Srážkové vody:

ÚP stanovuje, že dešťové vody budou primárně vsakovány a zdrženy v území, ze zpevněných ploch budou svedeny prodlouženým, případně novým řadem dešťové kanalizace do vodoteče.

D.3.4) Nakládání s odpady

- (42) Rozvoj obce nevyvolává územní požadavky na vymezení speciálních ploch určených pro nakládání s odpady.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1) Koncepte uspořádání krajiny

- (43) Koncepte uspořádání krajiny stanovená územním plánem je vymezena v Hlavním výkresu (v.č. 2) a stanovuje způsob uspořádání a využívání krajiny a vymezuje činnosti a předpoklady pro ekologicky vyvážený rozvoj území.

E.2) Vymezení ploch změn v krajině

- (44) Územní plán nevymezuje žádné změny v krajině.

E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- (45) Územní plán vymezuje lokální biokoridor LBK.222
- (46) Územní plán vymezuje v návaznosti na plochy ÚSES a na zastavěné území interakční prvky tvořené liniemi krajinné zeleně.

E.4) Koncepce ochrany krajinného rázu

- (47) Územní plán vymezuje k registraci významný krajinný prvek Važiny (VKP 76).

E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana

- (48) Územní podmínky pro prostupnost území obce zajišťují v územním plánu plochy, koncepční prvky a trasy zeleně, koncepce veřejných prostranství, koncepce cyklistické dopravy a koncepce pěší dopravy.
- (49) Územní plán vymezuje cestní síť místních a účelových komunikací, která je závazná pro jakékoli činnosti a záměry.

E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

- (50) Územní plán vymezuje stávající vodní plochy a toky nacházející se na území obce.
- (51) ÚP nevymezuje nové vodní plochy.
- (52) Plochy pramenných vývěrů jsou v ÚP respektovány a chráněny.
- (53) Je nutná pravidelná údržba vodoteče včetně melioračních zařízení.
- (54) V řešeném území není vymezeno záplavové území.

E.7) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

- (55) V řešeném území se nenacházejí ložiska, chráněná ložisková území ani dobývací prostory.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- (56) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití, které byly územním plánem pro obec Ctiměřice vymezeny s ohledem na charakter zástavby v území a specifické podmínky takto:

Plochy zastavitelné:

- | | |
|--|-----|
| • Bydlení venkovské | BV |
| • Smíšené obytné venkovské | SV |
| • Doprava silniční | DS |
| • Koridor vymezený nad plochami RZV územním plánem – koridor pro technickou infrastrukturu | CNU |

Plochy nezastavitelné:

- | | |
|--------------------------|----|
| • Zeleň sídelní- ostatní | ZS |
| • Zeleň krajinná | ZK |
| • Zemědělské všeobecné | AU |
| • Lesní všeobecné | LU |
| • Vodní a vodních toků | WT |

F.1) PLOCHY BYDLENÍ

(57) BV Bydlení venkovské

1 Hlavní využití

- a) bydlení v objektech bývalých statků, usedlostí a v rodinných domech venkovského typu
- b) původní venkovské přízemní, max. dvoupodlažní objekty bydlení, spojené s hospodářskými budovami případně se samostatnými hospodářskými budovami.
- c) individuální bydlení s možným využitím objektů a zahrad pro drobnou chovatelskou a pěstitelskou činnost, popřípadě drobnou zemědělskou a zahradnickou činnost.
- d) rodinné domky bez spojení s hospodářskými budovami. Tento typ zahrnuje především současnou zástavbu tzv. příměstského typu.

2 Přípustné využití

- a) Zařízení typu občanské vybavenosti a služeb nezatěžující funkci bydlení, např. zdravotní služby, ubytovací a sociální služby, pensiony, místní obchod, stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení, zařízení pro sportovní a rekreační aktivity.
- b) rekreační bydlení ve stávajících objektech
- c) oplocené zahrady původní zástavby, hospodářské budovy, garáže
- d) související pozemky dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství
- e) zeleň v zástavbě, veřejně přístupné nebo průchodné plochy

3 Podmíněně přípustné využití

- a) Ekonomické aktivity, služby, řemeslná a drobná výroba v objektu rodinného domu.
- b) Podmínkou přípustnosti činnosti je slučitelnost s bydlením a s kvalitou prostředí pro bydlení.
- c) vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně narušit přípustné a obvyklé využití ploch a pozemků souvisejících,
- d) rozsah podmíněně přípustných aktivit nesmí překročit objem hlavní obytné funkce.
- e) Podmíněně přípustné jsou rovněž činnosti a stavby zde nevyjmenované, jednoznačně souvisící s přípustným a podmíněně přípustným využitím ploch.
- f) do doby vybudování veřejného vodovodu je výstavba každého jednotlivého objektu podmíněna hydrologickým průzkumem, který prokáže dostatečný zdroj vody a současně prokáže, že nedojde k ohrožení stávajících vodních zdrojů
- g) výstavba v lokalitě Z.18 (Z.18.1, Z.18.2) je podmíněna předchozí realizací zástavby v lokalitě Z.17 a předchozím vybudováním vodovodní sítě
- h) výstavba v lokalitě Z.8 a Z.17 je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z.7
- i) výstavba v lokalitě Z.18 (část Z.18.1 i Z.18.2) je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z.14; komunikace bude řešena územní studií pro lokalitu Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)
- j) realizace lokality Z.15 je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z.16

4 Nepřípustné využití

- a) Zástavba typu řadových domů.
- b) Výstavba výrobních, skladovacích a dopravních objektů.
- c) Všechny druhy výrobních a skladovacích činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže) negativně ovlivňují souvisící funkce.

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) Minimální velikost pozemků: cca 1 200 m²; preferovaná velikost: 1 200 m² až 1 500 m².
- b) Rodinné domky přizpůsobit výškově okolní zástavbě, tj. 1 – 2 podlaží s podkrovím, se sedlovou střechou nad obdélníkovým půdorysem objektu.

- c) Nové objekty, dostavby proluk, či přestavby objektů nebo nástavby musí měřítkem a charakterem respektovat vazby a charakter zástavby v lokalitě obvyklé.
- d) Hlavnímu využití se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro přípustné a podmíněně přípustné činnosti.
- e) Parkování vozidel uživatelů území a staveb musí být řešeno na vlastním pozemku.
- f) dopravní přístupnost lokalit Z.1 a Z.3 je po stávající sběrné komunikaci
- g) lokality Z.11 – Z.13 jsou přístupné po stávající místní komunikaci
- h) do doby vybudování veřejné kanalizace budou splaškové odpadní vody likvidovány individuálně, tj. jímány ve vybíracích jímkách a následně likvidovány na ČOV mimo obec
- i) dopravní přístupnost lokality Z.6 je ze stávající sběrné komunikaci, tj. silnice III/27515
- j) v zástavbě lokality Z.17 je nutné ponechat dva volné koridory o šíři cca 8 m pro trasu/průchod obslužné komunikace pro lokalitu Z.18 (Z.18.1, Z.18.2)
- k) objekty v lokalitě Z.15 je nutné umístit mimo plochy aktivních sesuvů
- l) výška a hmota objektů bude přizpůsobena zástavbě v území segmentu obvyklé (neplatí pro zastavitelné plochy Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 a Z.15)

F.2) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(58) SV smíšené obytné venkovské

1 Hlavní využití

- a) pozemky bydlení v rodinných domech v kombinaci se samostatnými objekty pro provozování ekonomických aktivit typu drobné výroby, zemědělství, výrobních a nevýrobních služeb
- b) přízemní, max. dvoupodlažní venkovské objekty bydlení, doplněné o samostatné objekty s provozovny nerušících výrobních i nevýrobních služeb
- c) přízemní, max. dvoupodlažní venkovské objekty bydlení typu usedlostí a statků se samostatnými hospodářskými budovami
- d) bydlení spojené převážně s malovýrobní zemědělskou činností, hospodářským využitím objektů a dvorů a ekonomické aktivity typu služeb

2 Přípustné využití

- a) manipulační plochy pro provozované činnosti
- b) související pozemky dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství
- c) zeleň v zástavbě, veřejně přístupné nebo průchodné plochy
- d) Zařízení typu občanského vybavení a podnikatelských aktivit, drobné výroby, výrobních služeb a zemědělských aktivit.

3 Podmíněně přípustné využití

- a) Podmíněně přípustné jsou činnosti a stavby nevyjmenované, jednoznačně souvisící s hlavním nebo přípustným využitím.
- b) vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně ovlivnit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území,
- c) do doby vybudování veřejného vodovodu je výstavba každého jednotlivého objektu podmíněna hydrologickým průzkumem, který prokáže dostatečný zdroj vody a současně prokáže, že nedojde k ohrožení stávajících vodních zdrojů
- d) realizace lokality Z.9 je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z.7

4 Nepřípustné využití

- a) Všechny druhy výrobních a skladových činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně, např. zvýšením dopravní zátěže, mají negativní vliv na související využití území.

- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) Z důvodu zachování identity venkovského sídla musí být dbáno na přiměřený hmotový rozsah umísťovaných nových staveb, příp. přestaveb, dle polohy v území (tj. objem staveb, výška, typ střechy přizpůsobit okolní zástavbě, půdorys hlavní hmoty objektů ve tvaru obdélníka).
 - b) odstavení a parkování vozidel musí být vždy zajištěno na pozemku provozované stavby a činnosti.
 - m) přístupnost lokality Z.4 je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z.5
 - n) do doby vybudování veřejné kanalizace budou splaškové odpadní vody likvidovány individuálně, tj. jímány ve vybíracích jímkách a následně likvidovány na ČOV mimo obec
 - o) při dostavbě v současně zastavěném území severně od silnice III/27515 je třeba udržet charakter venkovské zástavby s typickou a obvyklou minimální velikostí pozemků cca 1200 m²
 - p) výška a hmota objektů bude přizpůsobena zástavbě v území segmentu obvyklé

F.3) PLOCHY ZELENĚ

(59) **ZS zeleň sídelní- ostatní**

- 1 **Hlavní využití**
 - a) plochy veřejné zeleně, zařízení mobiliáře a doprovodných aktivit, tj. jednoduchých přístřešků, dětských hracích prvků apod.
 - b) plocha umělé vodní nádrže v centru obce
- 2 **Přípustné využití**
 - a) Drobné sakrální stavby.
 - b) Doplnující plochy dětského hřiště.
 - c) Drobné vybavení typu laviček a informačních tabulí.
 - d) Úpravy ploch a výsadba zeleně.
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) Podmíněně přípustné jsou činnosti a stavby nevyjmenované, jednoznačně souvisící s funkcí základní a nepřekračující cca 20 % celkové výměry veřejné zeleně.
 - b) Pokud to dovolují prostorové parametry, technické podmínky a podmínky ochrany vysoké/vzrostlé zeleně jsou součástí ploch sídelní zeleně:
 - stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií
 - stavby a zařízení pro telekomunikace
 - stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) Vše, co není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) Nejsou stanoveny

(60) **ZK zeleň krajinná**

- 1 **Hlavní využití**
 - a) liniová zeleň podél polních cest, mezí a drobných vodotečí
 - b) plochy územního systému ekologické stability a interakční prvky.
- 2 **Přípustné využití**
 - a) Nezpevnění polní cesty k obsluze a údržbě území.
 - b) Drobné sakrální stavby a mobiliář.
 - c) Vedení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) **Není specifikováno**
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) **Vše, co není uvedeno jako přípustné.**
 - b) **V případě obnovy krajinné zeleně je nepřípustné použití rostlinných druhů, které neodpovídají přirozeným vegetačním poměrům.**
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) **Není specifikováno**

F.4) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(61) DS doprava silniční

- 1 **Hlavní využití**
 - a) **plochy silniční infrastruktury určené pro umístění a vedení pozemních komunikací, dopravních staveb a zařízení**
- 2 **Přípustné využití**
 - a) **Silnice základního komunikačního systému, tj. silnice III. třídy.**
 - b) **Ostatní komunikace, tj. komunikace obslužné místní.**
 - c) **Síť komunikací a cest, které zajišťují průchodnost krajiny a obsluhu území; současně jsou využitelné pro pěší turistiku a cykloturistiku.**
 - d) **Plochy a zařízení pro zajištění provozu autobusové dopravy.**
 - e) **Doprovodná a izolační zeleň, terénní úpravy pro zlepšení parametrů ploch komunikací.**
 - f) **Stavby a zařízení pro zásobování vodou a odkanalizování.**
 - g) **Stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií.**
 - h) **Stavby a zařízení pro telekomunikace a spoje.**
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - i) **Pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, jsou součástí ploch dopravních:**
 - **chodníky, pěší a cyklistické stezky,**
 - **informační systémy,**
 - **doprovodná zeleně.**
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) **není stanoveno**
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) **Pravidla pro uspořádání území jsou stanoveny v platných zákonech a předpisech.**

F.5) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(62) WT vodní a vodních toků

- 1 **Hlavní využití**
 - a) **pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití**
- 2 **Přípustné využití**
 - a) **plochy a koridory ÚSES**
 - b) **doprovodná zeleň – břehové porosty**
 - c) **nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení**

- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) není stanoveno
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) nejsou stanoveny

F.6) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(63) AU zemědělské všeobecné

- 1 **Hlavní využití**
 - a) Plochy ekosystémů vymezené stabilizační zónou krajinnou, tvořené kulturami orné půdy, trvalých travních porostů, sadů, zahrad
- 2 **Přípustné využití**
 - a) Preference prvovýrobních zemědělských činností orientovaných na výrobu rostlinnou.
 - b) Podpora krajinotvorných činností a revitalizačních opatření, ochrana rozptýlené mimolesní zeleně
 - c) Preference opatření na podporu krajinné funkce, především vodohospodářských a ekostabilizačních, a zachování kulturně historického rázu krajiny.
 - d) Zařízení a opatření meliorační.
 - e) energetická vedení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) Krátkodobé rekreačních aktivit, přípustné sportovně rekreační aktivity, které zajišťují údržbu krajiny a jsou nenáročné na podmíněné investice (provozování agroturistiky apod.). Přípustné jsou stavby a činnosti pro podporu funkce rekreační, tj. informační tabule, drobný mobiliář, cyklostezky, turistické stezky, lyžařské turistické trasy, vyhlídky, sakrální stavby.
 - b) Rozsáhlejší terénní úpravy omezit na nezbytné a odůvodněné případy
 - c) dočasné uložení zemin
 - d) Přípustné jsou stavby pro ekologicky vhodné zemědělství, hospodářské objekty či usedlosti vázané na obhospodařování zemědělské půdy. Výstavba je podmíněna projednanou a schválenou územně plánovací dokumentací, tj. na vymezení plochy s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek využití.
 - e) Míru zalesňování zemědělské krajiny je třeba pečlivě zvažovat. Větší míru zalesňování zemědělské krajiny (změny kultury ZPF na PUFL) je třeba vážit a podmínkou je posouzení posoudit ekologických a krajinotvorných dopadů.
 - f) dočasné stavby pro zemědělské účely, např. ohrady, přístřešky pro zajištění obsluhy sadů atp. Podmínkou je prokazatelný účel staveb.
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) stavby, které by hmotou či výškou narušovaly krajinný ráz.
 - b) skládkování odpadů
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) Ochrana rozptýlené mimolesní zeleně, podpora krajinotvorných činností a revitalizačních opatření.
 - b) Hospodářská činnost je omezená požadavky na uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační, a zachování kulturně historického rázu krajiny.

F.7) PLOCHY LESNÍ

(64) LU lesní všeobecné

- 1 **Hlavní využití**
 - a) pozemky určené k plnění funkce lesa
- 2 **Přípustné využití**
 - a) plochy a koridory ÚSES
 - b) stavby a zařízení pro lesní hospodářství
 - c) související dopravní a technická infrastruktura
 - d) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
 - e) drobné vodní plochy
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) nejsou stanoveny

F.8) PLOCHY PŘÍRODNÍ

(65) ÚSES Plochy systému ÚSES (NK, RC, LK, LC) – překryvná funkce

- 1 **Hlavní využití**
 - a) Plochy územního systému ekologické stability, tj. biokoridorů, biocenter a interakčních prvků
- 2 **Přípustné využití**
 - a) Umisťování zařízení technické infrastruktury, pokud nebude možné realizovat jiné řešení. V těchto případech musí být zásah do ploch ÚSES omezen na nejmenší nutnou míru.
 - b) Vedení pěších cest, umisťování objektů drobné architektury a zařízení mobiliáře. Rekonstrukční zásahy do funkčních ploch ÚSES za předpokladu použití rostlinných druhů odpovídajících přirozeným vegetačním poměrům.
- 3 **Podmínky**
 - a) není stanoveno
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) Použití rostlinných druhů, které neodpovídají přirozeným vegetačním poměrům.
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání**
 - a) není stanoveno

F.9) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(66) CNU.TW Koridor vymezený nad plochami RZV územním plánem – koridor technické infrastruktury pro vodní hospodářství (překryvná funkce)

před hlavním a přípustným využitím ploch v koridoru CNU má přednost:

- a) pozemky vedení a zařízení technické infrastruktury místního a nadmístního významu
- b) Stavby, vedení a zařízení pro zásobování vodou a odkanalizování
- c) Stavby, vedení a zařízení pro zásobování elektrickou energií.
- d) Stavby, vedení a zařízení elektronických komunikačních sítí.

- e) Zařízení pro údržbu silnic.
- f) doprovodná, ochranná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné stavby a činnosti:

Pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, jsou součástí ploch CNU.TW:

- a) Drobná doplňková zařízení veřejných ploch.
- b) Přípustnost umístění samostatných nosičů zařízení telekomunikačních a radiokomunikačních je podmíněna souladem s architektonickým a krajinným rázem území.
- c) Vzhledem k tomu, že se jedná o podzemní či nadzemní vedení sítí lze, v technicky odůvodněných případech, pozemky pod a nad sítěmi využívat i nadále k hospodaření jako trvalé travní porosty či k pěšebním účelům.

v koridoru není možno provádět:

- a) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím

F.10) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(67) VE výroba energie z obnovitelných zdrojů

1 Hlavní využití

- a) pozemky pro umístění fotovoltaických elektráren – technologické zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektřiny
- b) plocha zemědělská všeobecná – po ukončení využití zastavitelné plochy Z.19 pro umístění fotovoltaické elektrárny k následnému navrácení plochy do původního funkčního stavu (ZPF)

2 Přípustné využití

- a) pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- b) plochy zemědělské
- c) plochy zeleně

3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) prostorové členění ploch bude v největší možné míře respektovat měřítko a charakter okolní krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu
- b) po obvodu plochy vymezit pás izolační zeleně o šíři 5 m
- c) vypuštění oplocení bude provedeno z barevně nekонтastního drátěného pletiva do výšky 2 m se spodními oky umožňujícími migraci drobných živočichů
- d) nedojde ke skrytce ornice, po ukončení provozu solární elektrárny bude pozemek uveden do původního stavu a navrácen do ZPF
- e) podíl zastavěných a zpevněných ploch maximálně 40%, podíl ploch zatravněných minimálně 60%
- f) výška staveb maximálně 4 m

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(68) Územním plánem Ctiměřice jsou vymezeny tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

Označení	Popis VPS
Technická infrastruktura	
VT.2	HLAVNÍ VODOVODNÍ ŘAD - v koridoru silnice III. Třídy - v koridoru obslužných komunikací
VT.3	HLAVNÍ KANALIZAČNÍ STOKA SPLAŠKOVÁ - v koridoru silnice III. Třídy a obslužných komunikací
VT.4	HLAVNÍ KANALIZAČNÍ SBĚRAČ na společnou čistírnu obcí Ctiměřice-Semčice- Pěčice - v koridoru mimo silnici III. Třídy - v souběhu s potokem na Semčice -

G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(69) Územním plánem Ctiměřice nejsou vymezena žádná veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.

G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

(70) Územním plánem Ctiměřice nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

(71) Územním plánem Ctiměřice nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(72) Územní plán Ctiměřice nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (dle §101 stavebního zákona).

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPAŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(73) Lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

(74) Územní plán vymezuje 1 plochu s podmínkou pořízení územní studie, která je vyznačena ve Výkresu základního členění území (v.č.1).

(75) Pro rozvoj a rozhodování o změnách v ploše Z.18 (Z.18.1, Z.18.2) a Z.14 je uložena podmínka pořízení územní studie, která stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury.

Zadání pro pořízení územní studie pro zastavitelnou plochu Z.18 (Z.18.1, Z.18.2), včetně plochy Z.14	
Vymezení řešeného území	<ul style="list-style-type: none"> Území pro pořízení územní studie je vymezeno: <ul style="list-style-type: none"> lokalitou Z.18 (Z.18.1, Z.18.2), tj. zastavitelnou plochou vymezenou graficky ve výkrese č. 1 Výkres základního členění a ve výkrese č. 2 Hlavní výkres na částí parcel p.č. 830; 831; 834; 854 s řešeným územím souvisí část p.p.č. 842 pro komunikační propojení lokality na obslužnou komunikaci lokality Z.17 a část p.p.č. 830 pro komunikační propojení lokality na obslužnou komunikaci na Úherce.
Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	<ul style="list-style-type: none"> Využití ploch řešit v souladu s podmínkami pro využití ploch Stanovit základní regulační podmínky pro jednotlivé stavební parcely a objekty. Velikost pozemků přizpůsobit obvyklé velikosti parcel pro bydlení v obci, tj. minimální velikosti cca 1 200 m². V souladu s podmínkami využití ploch pro bydlení venkovské řešit v území i plochy uliční zeleně, příp. sportovních a rekreačních aktivit pro volný čas obyvatel. V souladu s koncepcí nakládání s odpady řešit plochy pro umístění kontejnerů.
Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	<ul style="list-style-type: none"> Základní prostorové uspořádání zástavby v lokalitě odvinout od návrhu sítě komunikací nezbytných pro připojení navrhovaných rodinných domků na stávající komunikace. V návrhu zástavby zohlednit exponovanost z pohledu příjezdu od obce Semčice. Nepřipouštět se zástava typu řadových domů.
Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> Zásobování lokality pitnou vodou řešit s napojením na hlavní vodovodní řad. Odkanalizování území řešit individuálně, do doby vybudování veřejné kanalizace. Posoudit možnosti řešení odkanalizování lokality, prověřit podmínky napojením na společnou čistírnou odpadních vod pro obce Ctiměřice - Semčice - Pěčice Navrhnout umístění trafostanice a vedení sítě VN, NN pro zásobování elektrickou energií. Řešit napojení rozvojové lokality Z.18 (Z.18.1, Z.18.2) do základní sítě místních obslužných komunikací, tj. propojení s komunikací Z.7 v lokalitě Z.17 a s komunikací Z.14 na Úherce. Komunikace budou řešeny jako obslužné technické kategorie MO 6/30. Zajistit přístupnost území od lokality Z.9 do volné krajiny.
Požadavky vyplývající z podmínek v území	<ul style="list-style-type: none"> Do doby vybudování veřejné kanalizace budou splaškové odpadní vody likvidovány individuálně, tj. jímány ve vybíracích jímkách a následně likvidovány na ČOV mimo obec.
Obsah územní studie	Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část a bude zpracována dle požadavků vyplývajících ze zákona č. 183 Sb., (stavební zákon) a příslušných platných vyhlášek.
Údaje o pořizovateli	Městský úřad Mladá Boleslav

K) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

(76) Pro účely tohoto územního plánu se vymezují tyto pojmy:

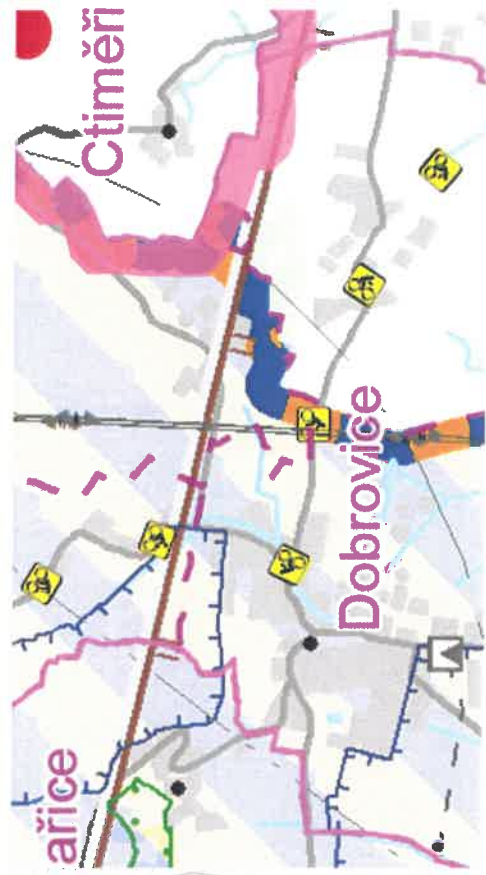
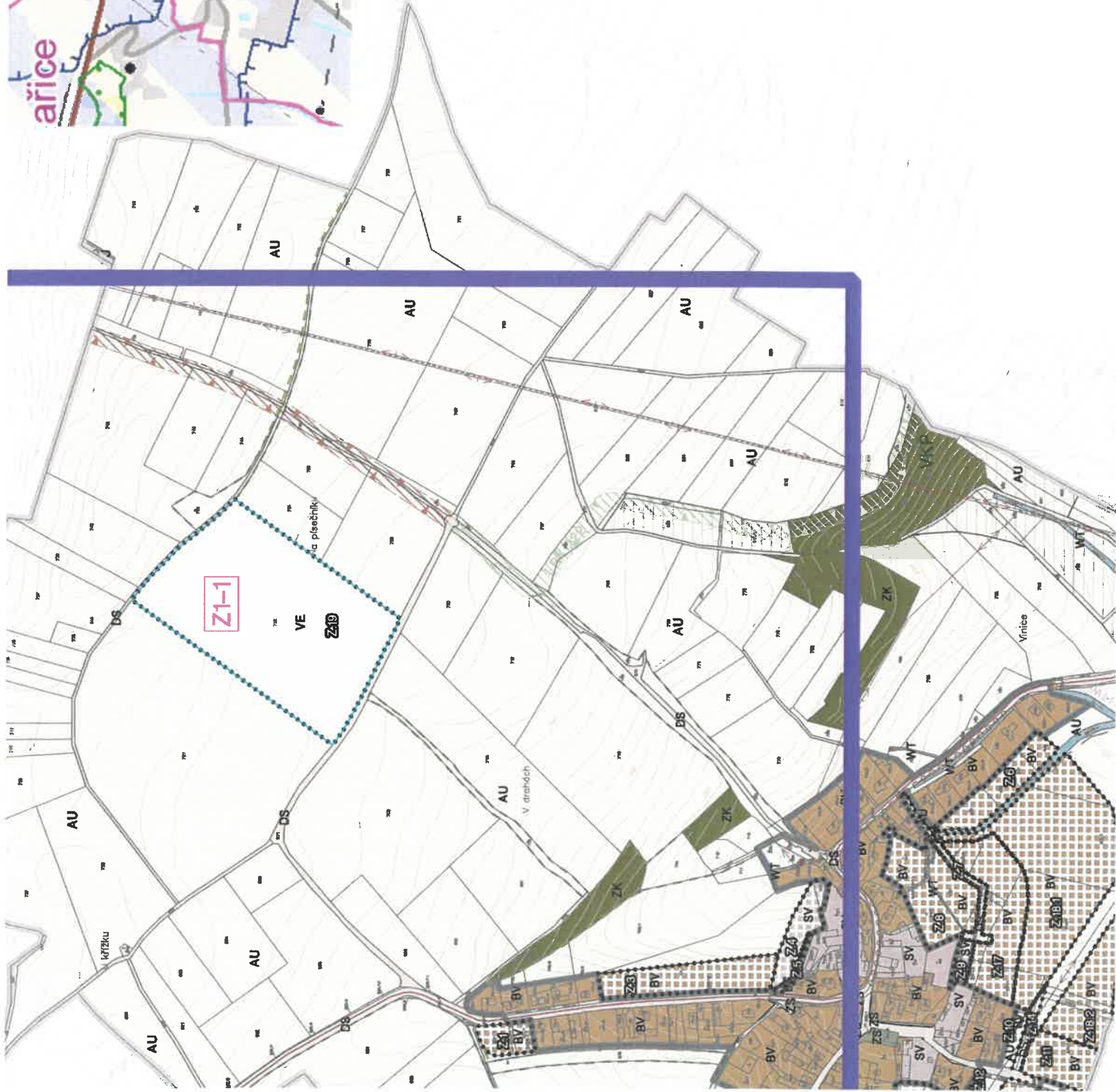
- **stavbou, objektem a zařízením** veškeré nadzemní, pozemní a podzemní stavby, objekty a zařízení, určené pro činnosti přípustné v území, jejich soubory a komplexy a též jednotlivé části staveb, zařízení a objekty; z hlediska přípustnosti staveb se za nedílnou součást stavby považují též veškerá zařízení pro zajištění správy a provozu a další zázemí stavby,
- **řadovým domem** se rozumí rodinný dům se třemi byty, jehož byty spolu souvisejí alespoň jednou stěnou a současně každý byt má vlastní přístup z pozemku
- **úpravou** účelové nestavební využití pozemku převážně umělého a neprodukčního charakteru zejména zahradní úpravy, úpravy parteru, krajinářské úpravy,
- **kulturou** nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, louky, pastviny, zvláštní kultury, vodní plochy a toky,
- **typickou a obvyklou plochou pozemků** se rozumí plocha pozemků cca 1 200 m² až 1 500 m²; stanovené rozmezí vychází ze zhodnocení struktury pozemků v obci a ze statistického zpracování dat z údajů katastru nemovitostí,
- **pojmy zde neuvedené** se v územním plánu užívají ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování a stavebního řádu. V případě pochybnosti se použije výklad uváděný obecně závaznými právními předpisy popř. odbornou literaturou včetně výkladových slovníků.

L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

(77) Textová část ÚP Ctiměřice (technické části změny č.1) obsahuje 17 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu, předsádku s údaji o pořizovateli, zhotoviteli a projektantovi.

(78) Grafickou část ÚP Ctiměřice (technické části změny č.1) tvoří 4 výkresy:

1	Výkres základního členění území	1:5000
2	Hlavní výkres	1:5000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000
OD1	Koordinační výkres	1:5000



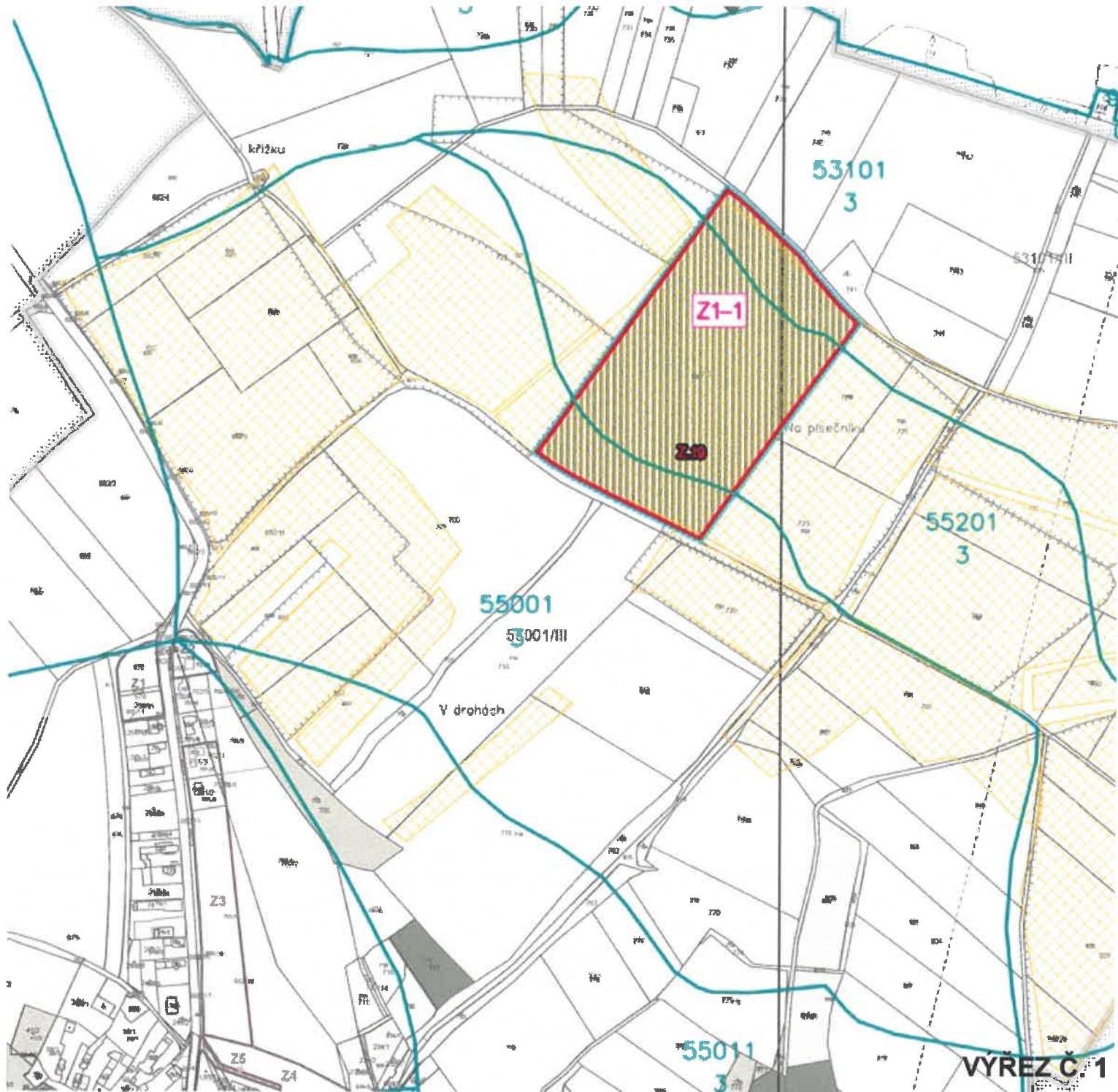
VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY
VÝKRESU ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ZÚR



HRANICE K.Ú. CTIMĚŘ

OZNAČENÍ LOKALIT Z

UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GR



LEGENDA



LOKALITA ZMĚNY Č. 1



ZASTAVITELNÁ PLOCHA DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 1



DOČASNÝ ZÁBOR PRO FOTOVOLTAICKOU ELEKTRÁRNU
DOPLNĚNÝ ZMĚNOU Č. 1



HRANICE A OZNAČENÍ BPEJ



ÚZEMÍ ODVODNĚNÉ / MELIOROVANÉ

OD2

ZMĚNA Č. 1 ÚP CTIMĚŘICE

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - VÝŘEZ Č. 1 1 : 5000