



## ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

# Zákolany

### TEXTOVÁ ČÁST

**Ing. arch. Michaela Štádlarová**  
**Ing. Milena Morávková**

**LISTOPAD 2021**

**POŘIZOVATEL:**

**Magistrát města Kladna - oddělení  
architektury, územního plánování a rozvoje  
města**  
adresa:  
nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:**

**Obecní úřad Zákolany**

adresa:  
Obecní úřad Zákolany  
č. p. 36  
Zákolany  
257 56

**PROJEKTANT:**

**Ing. arch. Michaela Štádlarová**  
tel.: 606 293 915  
email: [michaela\\_stadlerova@seznam.cz](mailto:michaela_stadlerova@seznam.cz)

atelier:  
Na Míčánce 2717/2g, 160 00 Praha 6

spolupráce:  
Ing. Milena Morávková - ochrana přírody a  
krajiny, ÚSES

**Obec Zákolany**

Č.j. ....

V Zákolanech dne .....

**Změna č. 1 územního plánu Zákolany**

Zastupitelstvo obce Zákolany, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 54 odst. 2, ve spojení s § 55b odst. 7 stavebního zákona, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále správní řád), ve znění pozdějších předpisů a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

změnu č. 1 územního plánu Zákolany, který nabyl účinnosti dne ..... (opatření obecné povahy Zákolany č. ....).

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění změnou č. 1 takto:

**I. Textová část****1. Článek A/ se nahrazuje zněním:****“a) Vymezení zastavěného území**

V řešeném území se k datu 3. 2. 2021 nachází 13 samostatných zastavěných území. “

**2. Článek B/ se nahrazuje zněním:****“b) Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot****b.1) Vymezení řešeného území**

Řešeným územím je správní území obce Zákolany, které tvoří katastrální území Trněný Újezd u Zákolan a Kováry. Řešené území se nachází v okrese Kladno, Středočeském kraji.

Změnou č.1 je vymezeno celkem 13 lokalit v zastavěném území s označením Z1/.... . Za lomítkem je číslo změny.

Koncepce krajiny (část území mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) je změnou č. 1 řešena nově a má označení Z1/K.

**b.2) Koncepce rozvoje řešeného území**

Územní plán si klade za cíl vytvořit územní předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce Zákolany. Cílem je reálný návrh funkčního uspořádání a využití území převážně pro účely bydlení a podnikání, včetně zabezpečení technické a dopravní obsluhy území, respektování architektonických a urbanistických hodnot, ochrany přírody a krajiny a ostatních územních limitů.

Obec Zákolany se nachází v okrese Kladno, necelých 10 km jihozápadně od Kralup nad Vltavou a 15 km severovýchodně od Kladna na křižovatce železničních tratí Kralupy – Kladno a Slaný – Hostivice. Územím prochází silnice II/101 Kralupy – Kladno. Obec Zákolany a Kováry je tvořena zástavbou rozprostřenou převážně v údolnici Zákolanského potoka. Trněný Újezd se nachází ve vyvýšené poloze nad Zákolanským potokem. V zájmovém území se nachází několik samot, z nichž nejslavnější je Slovanské hradiště Budeč.

Vlastní sídlo je umístěno mimo hlavní rozvojové osy, z hlediska ekonomiky se projevují tradiční vazby na sídla střediskového významu (Kralupy nad Vltavou, Kladno, Slaný).

Základním krajinnotvorným činitelem je zemědělství a lesní hospodářství. Podstatná část území je ovlivněna bývalou hornickou činností (dobývka uhlí). Těžba uhlí, vápence a následně i rozvoj sklářského průmyslu ovlivnil charakter zástavby.

Vlivem přírodních podmínek má zájmové území přírodně-krajinářský význam. Území je součástí přírodního parku Okolí Okoře a Budče, jsou zde vedeny prvky ÚSES regionálního a lokálního významu, jsou zde evidována maloplošně chráněná území a evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000.

V blízkém dosahu od řešeného území jsou rozmístěny významné cíle turistiky a rekreace (Budeč, Okoř). Zájmovým územím je rovněž vedena síť stávajících turistických tras. Záměrem je napojit řešené území na síť stávajících cyklotras.

Cílem územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území s ohledem na stávající přírodní hodnoty v krajině.

Územním plánem ve znění změny č.1 jsou vytvořeny podmínky zejména pro přiměřený rozvoj venkovského bydlení a smíšeného venkovského využití a jsou vytvářeny předpoklady především pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového původu). Složitě centrum obce Zákolany s ohledem na požadovanou konverzi bývalých průmyslových areálů cukrovaru, mlýna a pianky a uvažovanou další dostavbu centra je navrženo podrobněji prověřit územními studii s ohledem na význam místa.

Územním plánem ve znění změny č.1 jsou dány podmínky pro preventivní ochranu zájmového území před záplavami, podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině a podmínky pro ochranu krajinného rázu.

Územním plánem jsou dány podmínky pro rozvoj cykloturistiky a rozvoj technické infrastruktury.

### b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území

Cílem je zachovat a udržet specifický ráz malých venkovských sídel, zachovat a rozvinout hodnoty kulturní krajiny, chránit genius loci místa v souvislosti s národní kulturní památkou Slovanského hradiště Budeč s románskou rotundou sv. Petra a Pavla ve vztahu k širší krajině a ve vztahu k údolí Zákolanského potoka. Cílem je revitalizací center obcí, konverzí bývalých průmyslových areálů a novou nerušící přiměřenou zástavbou oživit území a z hlediska cestovního ruchu chránit a neporušit harmonii krajiny. Vyřešením odkanalizování území veřejnou kanalizací poskytnout obyvatelům standard bydlení adekvátní této době.

V řešeném území jsou dále jmenovitě respektovány a chráněny tyto hodnoty:

#### Vymezené archeologické zóny I. a II. stupně

##### Kulturní památky:

Číslo ÚSKP	Název	Katastr
- 1000153921	NKP Slovanské hradiště Budeč	Kováry; Trněný Újezd u Zákolan
- 1525863575	Ochranné pásmo Slovanského hradiště Budeč	Koleč; Kováry; Trněný Újezd u Zákolan
- 1000142117	Kaple sv. Isidora z druhé poloviny 18. století	Kováry

##### Drobné památky (kapličky, pomníky, kříže):

- Slovanské hradiště Budeč a okolí:
  - Centrální kříž na hřbitově u rotundy sv. Petra a Pavla,
  - Včelí boží muka sv. Václava z roku 2018 u hradiště,
  - lavička ze starého stromu věnovaná památce Olgy Havlové.
- Zákolany:
  - Kaple se zvoničkou v Zákolanech,
  - Pomník padlým v I. světové válce v Zákolanech,
  - Pomník padlým ve II. světové válce v Zákolanech,
  - památník Mistra Jana Husa v Zákolanech,
  - Pamětní kříž v prudkém svahu u cesty na Budeč v Zákolanech z roku 1898,
  - Bronzová socha Antonína Zápotockého v Zákolanech (1984),
- Trněný Újezd:
  - Kaple se zvonicí v Trněném Újezdu,
  - Pamětní kříž a pomník padlým u kaple v Trněném Újezdu.

##### Významné stavby převážně industriálního kulturního dědictví:

- pozůstatky areálu Dudova parního mlýna (zejména bytový dům č.p. 40, některé hospodářské budovy s hodnotnými částmi staveb),
- pozůstatky areálu cukrovaru Zákolany (bytový dům č.p.41, hospodářské budovy s hodnotnými částmi staveb (např. č.p.103 s výjimečnou stavebně-technickou konstrukcí zastřešení)) a dále cihelný komín na p. č. st. 110 z roku 1880 (místní industriální dominantu),
- Továrna na piana a pianina Dalibor č.p. 64 (tzv. Piánka).

##### Přírodní hodnoty

Územní plán Zákolany vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován.

Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do systému ÚSES (biocentra, biokoridory) a do významných krajinných prvků.

Návrhem ÚP je respektováno základní krajinné členění řešeného území:

- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující hluboce zaříznuté údolí Zákolanského potoka a další mělčí údolí lemující Buštěhradský, Dřetovický a Týnecký potok;
- přírodně hodnotný krajinný celek zahrnující lesní komplexy na svazích údolí, skalnaté a většinou zalesněné strmé údolní svahy, skalní výchozy s významnými skalními a stepními společenstvy, mírnější svahy s loukami a křovinatými mezemi, staré cesty a erozní rokle;
- krajinný celek zahrnující otevřenou zemědělskou krajinu na návrších a plošinách nad údolími potoků;
- kulturně historický potenciál krajiny.

V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty (popis v části odůvodnění):

- přírodní památka Kovárské stráně - předmětem ochrany jsou teplomilná bylinná a křovinná společenstva s řadou chráněných a vzácných druhů jako je hlaváček jarní a kozinec rakouský;
- přírodní památka Zákolanský potok – důvodem ochrany je biotop a populace kriticky ohrožených druhů raka kamenáče a raka říčního a dále přírodní stanoviště. Vyhlášením přírodní památky je vymezena stejnojmenná evropsky významná lokalita;
- evropsky významná lokalita CZ0213016 - Zákolanský potok
- památný strom – lípa malolistá u kostelíku v Budči (2 stromy)
- významné stromy v krajině – lípy na Budči, lípa srdčitá v lokalitě U lípy, hruška polnička na Budči

- přírodní park Okolí Okoře a Budče
- významné krajinné prvky (VKP) ze zákona - lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy
- významné krajinné prvky (VKP) navržené k registraci:
  - VKP1 Marienheim – zbytky stavení bývalé sklárny a vápenky v poli, jamník
  - VKP 2 Lado u světce – pahorek v poli s dřevinami a teplomilným společenstvem
  - VKP 3 Hájek u světce – remíz v poli s dubovým porostem a kokoříkem vonným
  - VKP 4 Řeplina - mozaika teplomilných stepních a lesostepních lad s výstupy skalek
  - VKP 5 U Brůdku - mozaika teplomilných stepních a travinnokřovinatých lad na svazích a ostrohu nad silnicí z Dřetovic.
  - VKP 6 Nad Týnci – stará úvozová cesta z Podhole přes Budeč do Týnce
  - VKP 7 Dřetovice - K Brodcům – stará úvozová cesta, součást pravěké až raně středověké cesty od Levého Hradce k Budči a Dřetovicím
  - VKP 8 Nad Kováry I. – stará úvozová cesta, součást pravěké až raně středověké cesty od Levého Hradce k Budči
  - VKP 9 Nad Kováry II. – stará úvozová cesta, součást pravěké až raně středověké cesty od Levého Hradce k Budči
  - VKP 10 Stará cesta na Hole
  - VKP 11 Vápenné pece u Hole
- významné krajinné prvky s přírodními biotopy
  - části potočních údolí se zachovalou vegetačně pestrou nivou
  - mozaiky doubrav a dubohabřin na zalesněných svazích
  - skalnaté a většinou zalesněné strmé údolní svahy
  - mírnější svahy s loukami a křovinatými mezemi
  - staré cesty a erozní rokle
  - zaniklé jámy po těžbě křídových vápenců a pozůstatky starých důlních děl uhelných dolů
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě, tj. meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí
- katastrálně neevidované drobné vodoteče a malé vodní plochy v krajině
- významná zeleň na veřejných prostranstvích
- evidované studánky a prameny
  - studánka pod javorem u Kovárských strání
  - pramen na Mokřích lukách
  - Lannova studánka “

### 3. Článek C/ se nahrazuje zněním:

#### “c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh rozvoje sídelní struktury a zhodnocení rozvojových předpokladů obce.

Hlavní devízou zájmového území je jeho krajinářská a přírodní hodnota umocněná kulturně-historickým významem Budče.

##### Trněný Újezd

Vesnice Trněný Újezd je situovaná na hraně plošiny východním směrem nad údolnicí. Díky této poloze má kompaktní tvar. Podle charakteru zástavby se jednalo o bohatou zemědělskou obec, což dokládají reprezentativní statky situované v historickém jádru. Později se obec rozšiřovala ve formě domků jižně od jádra vesnice a souběžně podél cesty směrem na Holubice a na Zákolany.

Lze konstatovat, že obec byla až do roku 1989 prakticky “zakonzervovaná”. Minimální stavební činnost spočívala převážně v úpravách a přístavbách stávajících staveb nikoli v nové výstavbě. Díky tomu si obec do současnosti zachovala svůj typický charakter středočeské zemědělské vesnice.

Vysokou urbanistickou hodnotu má historické jádro obce Trněný Újezd. Trojúhelníkovou náves tvoří průčelí a štítý statků na severní straně jádra, sýpka a kaplička. Vhodným doplněním zeleně a vhodným využitím stávající sýpky lokalita Z1/P-7 (občanská vybavenost), ale i ostatních doposud adekvátně nevyužitých a zchátralých budov zemědělských usedlostí lze tento prostor rehabilitovat na důstojné centrum obce.

##### Kováry

Historické jádro tvoří shluk zemědělských usedlostí s ojedinělou domkářskou zástavbou umístěných jižně od budečské ostrožny, při cestách v údolnici Zákolanského potoka. Centrální polohu umocňuje kaplička sv. Isidora Madridského s protilehlou farou (č.p.1). Zástavba ve formě domků, ojediněle dvojdomků se později rozšiřovala jednak do svažitéjších poloh a rovněž v údolí podél cesty na Zákolany. Ráz původně zemědělské vesnice je zčásti zachován. Největší statek č.p.16 v současnosti slouží pro účely agroturistiky - farma s chovem koní. Vhodná renovace bývalého Šestákova statku lokalita Z1/P-1 (plochy smíšené obytné - venkovské) pomůže obnovit původní ráz vesnice.

##### Zákolany

Zákolany byly ve srovnání s Kováry a Trněným Újezdem původně nejmenší vesnicí. Historické jádro tvořil shluk několika zemědělských usedlostí s ojedinělou domkářskou zástavbou umístěnou severně od budečské ostrožny, v údolnici Zákolanského potoka poblíž křižovatky cest na soutoku tří potoků (Zákolanský a jeho dva levostranné přítoky - Třebusický a Týnecký potok). Na Zákolanském potoce vznikla sestava mlýnů, z nichž největší byl Dudův mlýn umístěný

na levém břehu Zákolanského potoka - v protilehlé poloze k historickému jádru. Na něj navazovala drobnější domkářská zástavba přímo pod budečskou ostrožnou. Zástavba ve formě rodinných domků se později rozšiřovala do svažitéjších poloh a liniově podél cesty na Otovice a Koleč. Ve svažitéjších partiích na severním okraji vesnice bylo postaveno několik chat.

Do údolí byla na konci 19. století zavedena trať Kladno - Kralupy nad Vltavou a Zákolany se staly železničním dopravním uzlem s vlastním nádražím. Na Třebusickém potoce byl zbudován cukrovar, do kterého byla zavedena železniční vlečka. Rozrůstal se areál Dudova mlýna při Zákolanském potoce. S rostoucím významem obce bylo investováno do občanské vybavenosti (škola Pod Budčí, sokol), postavila se Továrna na piana a pianina Dalibor a velkorysé bytové domy pro zaměstnance pracujících ve výrobních areálech. Centrum obce tak získalo industriální charakter.

Výrobní areály v současnosti neslouží původnímu účelu. Areál Dudova mlýna se vrátil potomkům původních majitelů (budova bytového domu prochází zdařilou rekonstrukcí), majitele změnil několikrát i areál bývalého cukrovaru. Plochy obou areálů představují možnost dotvořit k dopravnímu uzlu i smysluplné centrum. Územní plán v tom smyslu navrhl plochy přestavby PZ1 a PZ2 obou areálů. Změnou č.1 je je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Další příležitostí rozvoje převážně obytné zástavby jsou doposud nezastavěné enklávy ve převážně svažitéjších partiích údolí, obklopené již stávající zástavbou. Zaplavovaná údolní niva potoka je z hlediska vymezení nové zástavby nezastavitelná.

Změnou č. 1 jsou nastaveny možnosti pro rozvoj veřejného prostranství a komerční občanské vybavenosti v historickém jádru Zákolan.

Urbanistická koncepce není změnou č. 1 zásadně měněna.

Změnou č. 1 ÚP Zákolany jsou nově navrženy dvě zastavitelné plochy v zastavěném území (zastavitelná plocha Z1/Z-2; zastavitelná plocha Z1/Z-12) a dvě přestavbové plochy v zastavěném území (plocha přestavby Z1/P-1; přestavbová plocha Z1/P-7). Dalších devět lokalit změn vychází ze stávajícího stavu využívání (vymezeno funkční využití jako stav).

Lokality změn mají označení Z1/..... Za lomítkem je číslo lokality dílčí změny.

### **c.1) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Územním plánem jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v sídle, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití.

Plochy dotčené záplavovým územím (aktivní zóna záplavového území, rozlivová plocha Q100) jsou v rámci nově řešené koncepce krajiny v grafické části označeny \* - hvězdičkou vždy za kódem regulativu. Jedná se o vymezení ploch, na nichž je kromě regulativů stanovených územním plánem nezbytné respektovat podmínky vyplývající ze zákonných ustanovení, správních rozhodnutí a opatření obecné povahy.

Plochy jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a prostorového obrazu sídla na:

#### **Plochy bydlení**

BH - bydlení - v bytových domech

BI - bydlení - v rodinných domech

#### **Plochy rekreace**

RI - rekreace - plochy pro rodinnou rekreaci

#### **Plochy občanského vybavení**

OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura

OM – občanské vybavení – komerční zařízení malé a střední

OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

OH - občanské vybavení - hřištitovy

#### **Plochy veřejných prostranství (PV)**

##### **Plochy smíšené obytné**

SC - plochy smíšené obytné - v centru obce

SO - plochy smíšené obytné

SV - plochy smíšené obytné - venkovské

##### **Plochy dopravní infrastruktury**

DS – dopravní infrastruktura - silniční

DZ - dopravní infrastruktura - drážní

##### **Plochy technické infrastruktury**

TI - technická infrastruktura ČOV (vymezeno pouze pro návrh ČOV)

##### **Plochy výroby a skladování**

VL - výroba a skladování - lehký průmysl

##### **Plochy sídelní zeleně**

ZS - zezeň - soukromá a vyhrazená

ZV - zezeň - na veřejných prostranstvích

**Plochy nezastavěného území****Plochy rekreace v nezastavěném území**

RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru

**Plochy dopravní infrastruktury v nezastavěném území**

DS1 – dopravní infrastruktura - ostatní komunikace

**Plochy vodní a vodohospodářské****W - plochy vodní a vodohospodářské**

WZ - plochy zamokřené

**Plochy zemědělské****NZ - plochy zemědělské**

NZX - plochy zemědělské – specifické

NZ-Z - plochy zemědělské – zahrady, sady a záhumenky

**Plochy lesní**

NL - plochy lesní

NO - lesní porost

**Plochy přírodní**

NP - plochy přírodní

NP-K - plochy přírodní na území PP Kovárské stráně

**Plochy smíšené nezastavěného území**

NSP - plochy smíšené nezastavěného území

Překryvná funkce je stanovena pro:

-vymezené skladebné části ÚSES (RBK, LBC, LBK, IP)

-významné krajinné prvky (VKP)

-plochy krajinařských opatření (K)

-cyklotrasy

-pěší stezky (C)

-koňské stezky (KS)

Změnou č.1 územního plánu Zákolany jsou vymezeny stávající plochy bydlení:

Označení plochy:	Z1/ 9
Funkční využití:	plochy bydlení - v rodinných domech (BI)
Hlavní využití:	plocha v zastavěném území zahrnující předpolí rodinného domu č.p.8 v Kovárech

Označení plochy:	Z1/ 18
Funkční využití:	plochy bydlení - v rodinných domech (BI)
Hlavní využití:	plocha v zastavěném území zahrnující zázemí rodinného domu č.p.14 v Trněném Újezdu

Další plochy změny (náprava vymezení funkčního využití území související s veřejnou infrastrukturou a rekreací) jsou popsány v příslušných kapitolách.

**c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

ÚP Zákolany jsou vymezeny zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění).

Z hlediska vlivů morfologie terénu, krajinného působení v dálkových pohledech, možností napojení na urbanistickou strukturu stávajícího sídla, dostupnost sítí technické infrastruktury a možnosti dopravní obsluhy se jedná o plochy s nejvyšším rozvojovým potenciálem.

ÚP Zákolany jsou vymezeny plochy přestavby. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro transformaci funkcí zanedbaných, nevyužívaných nebo nevhodně využívaných ploch či ploch s nevhodnou prostorovou strukturou.

Změnou č. 1 ÚP Zákolany jsou nově navrženy dvě zastavitelné plochy v zastavěném území a dvě přestavbové plochy v zastavěném území.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou vymezeny graficky ve výkresech ÚP Zákolany (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití a regulace prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.****Zákolany - zastavitelné plochy**

ZZ0	ČOV Zákolany
	Funkční využití plochy: technická infrastruktura

Respektovat stanovené záplavové území.

- ZZ1 LOKALITA U KATOVNY  
Funkční využití plochy: bydlení v rodinných domech  
specifické podmínky:  
Lokalitu prověřit územní studií.
- ZZ2 LOKALITA NAD FOTBALOVÝM HŘIŠTĚM  
Funkční využití plochy: bydlení v rodinných domech  
specifické podmínky:  
- před zahájením výstavby rodinných domů je třeba zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající lokalitě pro bydlení.
- ZZ3 LOKALITA U VYSTRKOVA 1  
Funkční využití plochy: smíšené obytné  
specifické podmínky: respektovat vodní zdroj a přístupovou komunikaci k bytovým domům v katastru sousední obce Otovice
- ZZ4 LOKALITA U VYSTRKOVA 2  
Funkční využití plochy: smíšené obytné  
specifické podmínky:
- ZZ6 LOKALITA NAD MLÝNEM  
Funkční využití plochy: smíšené obytné v centru obce  
Lokalitu prověřit územní studií.
- ZZ9 LOKALITA NA HÁJÍCH 2-3 PARCELY PRO VÝST. RD  
Funkční využití plochy: bydlení v rodinných domech

Změnou č. 1 ÚP Zákolany je navržena zastavitelná plocha Z1/Z-2

Označení plochy:	Z1/ Z-2
Funkční využití:	plochy smíšené obytné (SO)
Hlavní využití:	pozemky v zastavěném území navazující na stávající stavební pozemky u silnice a umožňující rozšíření zástavby až k veřejné komunikaci

Změnou č. 1 ÚP Zákolany navržena zastavitelná plocha Z1/Z-12

Označení plochy:	Z1/ Z-12
Funkční využití:	veřejná prostranství (PV)
Hlavní využití:	pozemky v zastavěném území v centru Zákolan (lokalita Za Piánkou) určené pro veřejné prostranství, parkovací stání, zeleň a doplňkovou občanskou vybavenost

#### **Zákolany - plochy přestavby**

- PZ1 BÝVALÝ CUKROVAR  
Funkční využití plochy: smíšené obytné v centru obce;  
specifické podmínky:  
Lokalitu prověřit územní studií.
- PZ2 BÝVALÝ MLÝN  
Funkční využití plochy: smíšené obytné v centru obce; zeleň - na veřejných prostranstvích  
specifické podmínky:  
Lokalitu prověřit územní studií. Respektovat stanovené záplavové území.
- PZ4 LOKALITA KOLONIE  
Funkční využití plochy: plochy smíšené obytné  
Plocha určená pro smíšené využití - pro občanskou vybavenost, bydlení, dům pro seniory apod.

#### **Trněný Újezd - zastavitelné plochy**

- ZT1 LOKALITA U topůlKU  
Funkční využití plochy: bydlení v rodinných domech
- ZT2 LOKALITA NAD VSÍ  
Funkční využití plochy: bydlení v rodinných domech

#### **Trněný Újezd - plochy přestavby**



PT1 LOKALITA STATKY  
 Funkční využití plochy: smíšené obytné - venkovské (SV)  
 Plocha určená pro smíšené venkovské využití - pro hospodaření na venkově, bydlení, občanskou vybavenost apod.

Změnou č. 1 ÚP Zákolany je navržena přestavbová plocha Z1/P-7.

Označení plochy: Z1/ P-7  
 Funkční využití: plochy občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)  
 Hlavní využití: Bývalá sýpka v centrální části Trněného Újezdu určená pro nové funkční využití sloužící veřejnosti (multifunkční kulturní centrum).

#### **Kováry - zastavitelné plochy**

ZK1 LOKALITA NAD SILNICÍ  
 Funkční využití plochy: bydlení v rodinných domech  
 specifické podmínky:  
 Lokalitu prověřit územní studií.

ZK2 LOKALITA NA LUKÁCH  
 Funkční využití plochy: smíšené obytné

#### **Kováry - plochy přestavby**

Změnou č. 1 ÚP Zákolan je navržena plocha přestavby Z1/P-1

Označení plochy: Z1/ P-1  
 Funkční využití: plochy smíšené obytné - venkovské (SV)  
 Hlavní využití: plocha pro smíšené využití v centrální části Kovár (bývalý Šestákův statek) určená pro hospodaření, komerční občanskou vybavenost, bydlení  
 Specifické podmínky: Respektovat stanovené záplavové území.

#### **c.3) Vymezení systému sídelní zeleně**

Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy zeleně - na veřejných prostranstvích (ZV) s cílem chránit stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích - jedná se o parčík v centru Zákolan a zeleň u Zákolanského potoka. Plochy plochy zeleně - na veřejných prostranstvích (ZV) jsou navrženy v rámci přestavbové plochy PZ2.

Do systému ploch sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) jsou územním plánem zahrnuty okrajové části venkovských zahrad a sadů na svažitých územích a zahrady při Zákolanském potoce.

Plochy sídelní zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) jsou jako stav vymezeny změnou č. 1 územního plánu v rámci ploch:

Označení plochy: Z1/ 13  
 Funkční využití: zeleň - soukromá a vyhrazená (ZS)  
 Hlavní využití: pozemky v zastavěném území Zákolan určené pro zahradu, s podmínkou respektovat stanovené záplavové území.

Označení plochy: Z1/ 14  
 Funkční využití: zeleň - soukromá a vyhrazená (ZS)  
 Hlavní využití: pozemky v zastavěném území Zákolan určené pro zahradu, podmínkou respektovat stanovené záplavové území.

Označení plochy: Z1/ 15  
 Funkční využití: zeleň - soukromá a vyhrazená (ZS)  
 Hlavní využití: pozemky v zastavěném území Kovár určené pro zahradu, podmínkou respektovat stanovené záplavové území."

#### **4. Článek D/ se nahrazuje zněním:**

"d) **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení plocha koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

##### **d.1) Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravy se nemění.

##### **Letecká doprava**

Ve správním území Zákolany jsou sledovány zájmy ochrany letecké dopravy a zájmy obrany státu. Řešené území se nachází:

- v ochranném pásmu (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení sektor B veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně.
- v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení sektor A+B neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody.  
Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (Kbely).  
Ochranná pásma musí být respektována.

### **Železniční doprava**

Územím obce Zákolany prochází jednokolejná, neelektrifikovaná, železniční trať č. 093 Kladno - Kralupy nad Vltavou. Tato je řazena v kategorii dráhy celostátní. Pro potřeby osobní dopavy na trati slouží železniční stanice Zákolany. Trasa kopíruje Týnecký a Zákolanský potok (sever). Do východní části řešeného území (bývalý cukrovar) je vedena dnes nevyužívaná vlečková kolej.

V údolnici Třebusického a Zákolanského potoka (jih) je vedena jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 121 Hostivice - Podlešín. Pro potřeby osobní dopavy na trati slouží železniční stanice Kováry a Zákolany zastávka.

Obě trati se v Zákolanech kříží. Územní plán považuje obě trati, vlečku a stávající plochy drážních pozemků územně za dlouhodobě stabilizované. Stavby jsou součástí vymezené dopravní infrastruktury - drážní (DZ). Ochranné pásmo dráhy musí být respektováno.

#### Návrh změny č. 1 ÚP:

Změnou č.1 ÚP Zákolany Z1/17 je v Zákolanech vymezena stávající plocha dopravní infrastruktura - drážní (DZ). Plocha je stabilní součástí dráhy (ochranná zeleň).

### **Silniční doprava**

- Nosnou komunikační trasou je silnice II. třídy a to II/101 - Kladno - I/7 - Kralupy nad Vltavou. Silnice prochází přes řešené území z Dřetovic, přes Kováry, Zákolany směrem na Otovice a Kralupy nad Vltavou. Trasa je vedena z velké části přes zastavěné území Kovár a Zákolan.
- Systém silničních tras doplňuje trasa silnice III. třídy III/00723, která od místa křížení se silnicí II/101 v Zákolanech zajišťuje přepravní vazby ve směru na Trněný Újezd (přes zastavěné území vesnice) a dále směrem na Velké Přílepy.
- Za Trněným Újezdem se na silnici III/00723 napojuje silnice III/24015 zajišťující přepravní vazby ve směru na Holubice.
- V krátkém úseku prochází částí zastavěného území Zákolan od místa křížení se silnicí II/101 silnice III/10144 ve směru na Koleč.
- Od Buštěhradu je vedena silnice III. třídy č. 00721 směrem ke křížení s II/101 (u viaduktu).
- Trasy silnic II. a III. třídy je třeba považovat za dlouhodobě stabilizované (v rámci běžné silniční údržby budou prováděny pouze místní opravy, bude zajišťováno uvolnění rozhledových polí v trase i křižovatkách a šířkové uspořádání průjezdního průřezu bude postupně upravováno pro vedení minimální silniční kategorie S 7,5/70 u silnic II. třídy a S7,5/50 u silnic III. třídy).

### **Navazující síť místních a účelových komunikací**

- Na páteřní skelet průjezdních úseků silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce, za stabilizovaný.
- Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna převážně prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť.  
U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických souvislostí navrhne rovněž novou komunikační strukturu lokality.
- Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících musí odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany.
- V navazujících dokumentacích dopravního řešení bude v rámci zastavěného území vždy preferován pohyb chodců před plynulým pohybem motoristů.

### **Doprava v klidu**

Při realizaci nově navrhovaných objektů je třeba počítat se zajištěním odpovídajících potřebných počtů odstavných a parkovacích stání v rámci vlastních pozemků a to dle skutečně navrhovaných kapacit objektů.

Pro dopravu v klidu může být využita i změnou navržená zastavitelná plocha Z1/Z-12 v centru Zákolan (lokalita Za piánkou) určená pro veřejné prostranství, parkovací stání, zeleň a doplňkovou občanskou vybavenost.

### **Hromadná doprava osob**

- Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky hromadné dopavy osob, a to v rámci železniční osobní dopavy a autobusové dopavy.
- Územní plán respektuje současné umístění zastávek železniční osobní dopavy.
- V zájmovém území je šest zastávek autobusů v nichž operují dvě autobusové linky (přeprava ve směru Slaný, Praha, Libčice nad Vltavou). Územní plán respektuje současné umístění zastávek autobusové osobní dopavy.

Obsluha prostředky hromadné dopavy je vyhovující a zůstane zachována.

pozn.: V rámci nově řešené koncepce krajiny Z1/K je vymezena překryvná funkce pro cyklotrasy, pěší stezky a koňské stezky. Popis cestní sítě je uveden v kap. e.4) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny.

## d.2) Technická infrastruktura

### Odvodnění území, srážkové odpadní vody

Srážkové odpadní vody budou v zastavěných územích zvládnány následovně: u jednotlivých nemovitostí (u nových bezprostředně, u starých postupně) s přednostním použitím vsaku nebo akumulčních prvků (s následným využíváním např. pro zavlažování zeleně).

Nevsáknuté srážkové vody, zejména z komunikací, nadále budou do nejbližšího recipientu částečně oddílnou dešťovou kanalizací a částečně systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče.

### Splaškové odpadní vody

Obec Zákolany včetně Kovár a Trněného Újezdu nemá v současnosti vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu.

Územní plán navrhuje koncepci oddílné splaškové kanalizace podle zpracované projektové dokumentace<sup>1</sup>. V rámci plochy ZZO bude umístěna centrální čistírna odpadních vod (ČOV) Zákolany. ČOV Zákolany je dimenzována na pokrytí potřeb likvidace splaškových odpadních vod z obcí Zákolany (Kováry, Trněný Újezd), Koleč (Mozolín Týnec). ČOV je řešena pro 1950 EO (Qd=304,2m<sup>3</sup>/d). Pro další rozvoj je připravena územní rezerva na 100% výkonu instalovaného.

ČOV Zákolany je navržena jako mechanicko-biologická s mikrobublinnou aktivací. Objekt ČOV bude osazen nad hladinu Q100, okolí objektu bude navážkou zvýšeno tak, aby nemohlo být při průchodu stoleté vody zaplaveno. Odpad z ČOV bude vyústěn do Zákolanského potoka. ČOV bude napojena dopravně místní komunikací v její těsné blízkosti.

Příslušná stoková síť je navržena v souladu s množstvím odváděných splaškových vod.

Vlivem stavby kanalizací a ČOV dojde ke zlepšení kvality podpovrchových vod a to snížením dotace splaškových odpadních z průsaků ze stávajících žump do podpovrchových vod z místních vodotečí.

Do doby výstavby ČOV bude problematika likvidace odpadních vod kombinací výstavby domovních mikročistíren s odtokem do vodoteče a výstavby nových nebo rekonstrukcí stávajících akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.

(samoty)

Na samotách bude i nadále zachován stávající systém (tam, kde jsou septiky, budou tyto zrekonstruovány na bezodtokové jímky nebo budou nahrazeny novými bezodtokovými jímkami).

### Zásobování pitnou vodou

Zákolany jsou zásobeny pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu a to zásobním řadem napojeným přímo na řad systému skupinového vodovodu KSKM (Kladno - Slaný - Kralupy nad Vltavou - Mělník) DN 700 VDJ Kozinec – VDJ a ČS Buštěhrad. Kováry jsou napojeny odbočkou na řad PVC DN 150 pro farmu v obci Koleč. Tento řad DN 150 odbočuje z řadu KSKM DN 700 mezi vdj. Kozinec a ČS Buštěhrad. Trněný Újezd je napojen na systém skupinového vodovodu KSKM z řadu DN 700 VDJ Kozinec – ČS Buštěhrad odbočkou společnou i pro Otovice.

Na stávající část rozvodné vodovodní sítě mohou být připojeny rozvojové lokality.

(samoty)

Samoty jsou zásobeny vodou z domovních studní. Zde bude i nadále zachován stávající systém - studny na vlastních pozemcích.

### Zásobování požární vodou

V řešeném území je potřeba požární vody kryta kombinovaně: odběrem odběrem vody ze Zákolanského potoka a hydranty osazenými na veřejném vodovodu.

Navržené řady veřejného vodovodu budou pro účely zásobování požární vodou řešeny v souladu s normovými hodnotami. V lokalitách, které nebudou pokrytelné požární vodou z požárních vodovodů, v navazujícím řízení musí být vytvořeny podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrní místa z vodních ploch atd.).

### Elektrifikace - přenosová síť

Územním plánem je respektováno venkovní vedení přenosové sítě VVN 110 kV procházející jižní částí katastrálního území Kováry.

### Elektrifikace

Požadavky na zvýšení příkonů, popř. nové odběry budou řešeny postupně podle vznikajícího požadavku a finančních možností úpravou stávajících distribučních sítí (posílením stávajících trafostanic).

Obec Zákolany je napájena z hlavního vrchního vedení 22 kV – DRÍ-KRA, které vede severozápadně od obce. Nad obcí je z tohoto vedení odbočeno další vrchní vedení 22 kV, ze kterého jsou napájeny trafostanice v Trněném Újezdě, Zákolanech a Kovárech. Návrhem je respektováno nadzemní vedení VN 22 kV a trafostanic, případné přeložky s ohledem na nové stavební počiny v sídle jsou možné.

Případné nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v částech procházejících sídlem v podzemní trase kabelem VN 22 kV.

### Zásobování zemním plynem

<sup>1</sup> (Dokumentace pro stavební povolení ČOV Zákolany 06/2009, Ing. Jiří Jodl)

Distribuce plynu v řešeném území je realizována středotlakými plynovody z VTL RS Otovice. Zemní plyn je přiváděn do Zákolan od Otovic hlavním plynovodním přivaděčem umístěným podél silnice II/101. Hlavní řad přichází do centra obce na křižovatku v centru Zákolan, kde se dělí na dvě části. Severní větev, která míjí objekt bývalého cukrovaru a pokračuje do sousedních vesnic Koleč a Blevice.

Z tohoto potrubí odbočuje STL plynovod do místní části obce Koleč Mozolín. Jižní větev se obrací k zákolanskému náměstí, za nímž se toto potrubí dělí na dvě větve STL plynovodů, které dopravují zemní plyn do zákolanských obecních částí Kováry a Trněný Újezd. Z uvedených hlavních řadů odbočují do jednotlivých ulic a komunikací plynovody nižších dimenzí, takže veškerá stávající zástavba v obci je plošně pokryta plynovody a má možnost odběru zemního plynu.

#### **Telekomunikace**

Kabelová síť v obci je napojena na ATÚ Otovice. Územním plánem jsou respektována stávající podzemní telekomunikační vedení místní telekomunikační i dálkové sítě. Všechna stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou.

#### **Veřejné osvětlení a místní rozhlas**

V rámci tras venkovního vedení distribuční sítě NN je paralelně realizována síť VO (veřejného osvětlení). Část rozvodu veřejného osvětlení je v trase podzemního kabelového vedení. V obci je funkční síť místního rozhlasu.

#### **d.3) Občanské vybavení**

Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy zahrnující stávající funkční zařízení občanského vybavení veřejné vybavenosti :

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

Změnou č.1 územního plánu Zákolany jsou navrženy plochy pro rozvoj občanského vybavení:

<u>Označení plochy:</u>	Z1/ P-7
<u>Funkční využití:</u>	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
<u>Hlavní využití:</u>	stavba bývalé sýpky v centrální části Trněného Újezdu určená pro nové funkční využití sloužící veřejnosti (multifunkční kulturní centrum).

Změnou č.1 územního plánu Zákolany jsou vymezeny stávající plochy občanského vybavení:

<u>Označení plochy:</u>	Z1/ 5
<u>Funkční využití:</u>	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
<u>Hlavní využití:</u>	pozemky v zastavěném území zahrnující východní část hřiště na jihozápadě Trněného Újezdu

okrajovou

<u>Označení plochy:</u>	Z1/ 8
<u>Funkční využití:</u>	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
<u>Hlavní využití:</u>	stavba bývalého hrobníkova domu nyní sloužící pro veřejnou vybavenost související s provozem NKP Slovanské hradiště Budeč (zázemí průvodců)

Vzhledem k důležitosti zařízení staveb občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umístována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území a v plochách rozvoje.

#### **d.4) Veřejná prostranství**

- Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství (PV) zahrnující převážně komunikační systém s centrálními prostranstvími.
- Při úpravách parteru veřejných prostranství původní historické zástavby je nezbytné zohlednit jeho kulturně-historické a přírodní hodnoty.
- Další veřejně přístupné pozemky budou navrhovány podrobnějšími územními studiemi podmíněnými změnou č. 1 územního plánu.

Změnou č. 1 ÚP Zákolany navržena zastavitelná plocha Z1/Z-12

<u>Označení plochy:</u>	Z1/ Z-12
<u>Funkční využití:</u>	veřejná prostranství (PV)
<u>Hlavní využití:</u>	pozemky v zastavěném území v centru Zákolan (lokalita Za piánkou) určené pro veřejné prostranství, parkovací stání, zeleň a doplňkovou občanskou vybavenost

#### **d.5) Nakládání s odpady**

Územní plán Zákolany nevymezuje plochy na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelná a přestavbové plochy."

## 5. Článek E/ se nahrazuje zněním:

### “e) Koncepte uspořádání krajiny

Koncepte krajiny (část území mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) je změnou č. 1 řešena nově a má označení Z1/K.

#### **e.1) Promítnutí koncepte uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Cílem koncepte uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území.

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Změnou č. 1 ÚP Zákolany jsou plochy nezastavěného území aktualizovány a zpřesněny a to zejména na základě nového vymezení pozemků v rámci Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Kováry a Trněný Újezd a dokončení digitalizace katastrální mapy. Rovněž v souvislosti se zapracováním regionálního systému ekologické stability z nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje je změněno vymezení ploch nezastavěného území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

Plochy rekreace v nezastavěném území

#### **RN - rekreace – na plochách přírodního charakteru**

plocha je vymezena za účelem zajištění podmínek pro tábořiště sezonního charakteru v nezastavěném území.

#### **Plochy dopravní infrastruktury v nezastavěném území**

**DS1 – plochy dopravní infrastruktury - ostatní komunikace** jsou vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajinou pro účely zajištění přístupnosti vybraných staveb, obsluhy souvisejících zemědělských, lesních a dalších pozemků a pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (vedení cyklistických a pěších turistických tras a naučných stezek). **Kromě zpřístupnění pozemků ostatní komunikace plní další funkce v krajině, tzn. půdoochranou, vodohospodářskou, ekologickou, zajišťují lepší prostupnost krajiny.**

#### **Plochy vodní a vodohospodářské**

**W - plochy vodní a vodohospodářské** zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

**WZ - plochy zamokřené** zahrnují mokřady, močály, bažiny a prameniště s trvale vysokou hladinou podzemní vody. Jsou vymezeny za účelem ochrany a zachování mokřadních společenstev.

#### **Plochy zemědělské**

**NZ - plochy zemědělské** zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

**NZX - plochy zemědělské – specifické** zahrnují louky pro senoseč a pastviny pro výběh koní s využitím pro provoz jezdeckého sportu.

**NZ-Z - plochy zemědělské – zahrady, sady a záhumenky** jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití na plochách, které souvisejí se zastavěným územím a jsou využívány převážně jako oplocené zahrady a sady nebo jako tzv. záhumenky.

#### **Plochy lesní**

**NL - plochy lesní** zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Základní podmínky na těchto plochách se řídí lením zákonem.

**NO - lesní porost - plochy mimolesní zeleně** mající charakter lesa. Plochy zahrnují dřeviny rostoucí mimo les na ostatní ploše jiné, neplodné; staré opuštěné sady a zahrady s porosty charakteru lesa ap. Základní podmínky na těchto plochách se řídí zákonem o ochraně přírody a krajiny.

#### **Plochy přírodní**

**NP - plochy přírodní** zahrnují pozemky zvláště chráněných území, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, významných krajinných prvků, prostory lokálních biocenter a další přírodně cenné lokality, výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

**NP-K - plochy přírodní na území PP Kovárské stráže**

#### **Plochy smíšené nezastavěného území**

**NSP - plochy smíšené nezastavěného území** zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území lze zahrnout i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

### e.2) Plochy krajinářských opatření

Změnou č. 1 ÚP Zákolany jsou vymezeny plochy krajinářských opatření – změny nestavební povahy.

Vodohospodářská opatření v nivě Zákolanského potoka:

K01 Mokrý luka – území vhodné pro umístění jezírek

K02 U hřiště - vodní plocha/tůň

K03 Pod nádražím - vodní plocha/tůň

K16 Pod sady – území vhodné pro umístění jezírek

V dalším řízení bude nutno záměry prověřit podrobným biologickým / zoologickým průzkumem s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Do Změny č. 1 územního plánu jsou převzaty plochy krajinářských opatření z Plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav (KoPÚ) v k.ú. Kováry a k.ú. Trněný Újezd:

Cesty v krajině

Nově navrhované polní cesty vycházejí z části z tras původních polních cest, zajišťují zpřístupnění pozemků a propojení cest v sousedních katastrech. Jedná se o cesty hlavní, vedlejší a doplňkové.

K04 Vedlejší polní cesta a pěší stezka C07 propojuje Kováry s k.ú. Dřetovice ve směru východ – západ, mezi poli k zpřístupnění pozemků v lokalitě Na Tějnici. Současně pěší cesta C07.

K05 Pěší stezka C20 využívá přístup ze silnice II tř. na Dřetovice, pokračuje ve směru na severozápad do svahu, v lokalitě U Brůdku, napojení k současně cestě na Budeč.

K06 Vedlejší polní cesta doplňková. Zpřístupňuje pozemky vlastníků v lokalitě V Rovinách.

K07 Vedlejší polní cesta a pěší stezka C10 k lokalitě Na Kopci zpřístupňující pozemky směrem k Trněnému Újezdu.

K08 Vedlejší polní cesta k lokalitě Na Kopci zpřístupňující pozemky směrem ke Svrkyni.

K09 Vedlejší polní cesta doplňková a pěší stezka C17 zpřístupňující pozemky v lokalitě Na Rovinách a U Zadního háje.

K10 Vedlejší polní cesta napojující se na místní komunikaci na Blevice a směřující vlevo ke katastrální hranici.

Ochrana a tvorba krajiny, ÚSES

K11 Lokální biocentrum LBC 11 Na dlouhých navržené k založení. Plochu o rozloze 3 ha doporučeno zalesnit.

K12 Lokální biokoridor LBK 1 U zadního háje – U katovky. Na orné půdě nutno doplnit do požadované funkční šíře min. 15 m

K13 Lokální biokoridor LBK 4 Dřetovický potok. Navržena revitalizace toku, tzn. vyčištění a odstranění padlých dřevin v průtočném profilu toku a doplnění výsadby do mezer.

K14 Lokální biokoridor LBK 5 U Libochoviček navazuje na systém vymezený v Dřetovicích a Libochovičkách. Místy nutno doplnit do požadované šíře 15 m.

K15 Lokální biokoridor LBK 9 Na kopci. V polní trati v místech původní cestní sítě zde je nutno biokoridor zcela nově založit v požadované šíři 15 m, tzn. zatravnit a doplnit zelení.

K18 U Dřetovického viaduktu - úprava místa významné události

Změnou č. 1 územního plánu jsou do nezastavěného území vráceny níže uvedené plochy, které byly vymezeny jako rozvojové v rámci územního plánu. Jedná se o tyto změny:

- Zastavitelná plocha ZT3 Lokalita Na Skalech zrušena, nově zařazena do nezastavěného území - plochy zemědělské (NZ);
- Zastavitelná plocha ZT4 Točna autobusu HD zrušena, nově zařazena do nezastavěného území – plocha zemědělské (NZ);
- Zastavitelná plocha ZK3 Lokalita u Dřetovického viaduktu zrušena, nově zařazena do plochy smíšené plochy smíšené nezastavěného území dotčené záplavovým územím (NSP\*).

Plochy opatření jsou vymezeny graficky ve výkrese č. 2 Změny č. 1 ÚP Zákolany (Hlavní výkres). Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### e.3) Územní systém ekologické stability

Územní plán Zákolany závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), a to na regionální a lokální úrovni. Skladebné části ÚSES jsou ve změně ÚP vyznačeny jako překryvná vrstva nad funkčními plochami.

ÚSES je síť skladebných částí – biocentra, biokoridorů, které na lokální úrovni spolupůsobí s významnými krajinovými prvky a s významnými krajinotvornými prvky. Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. Podle prostorové funkčnosti se rozlišují skladebné prvky funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, navržené k založení). Skladebné části ÚSES, tj. biocentra, biokoridory a významné krajinové prvky jsou nezastavitelným územím. Umístování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům;

- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného prvku ÚSES – viz kap. f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Řešeným územím procházejí dva regionální biokoridory:

- regionální biokoridor RK 1120 Okoř – Minická skála, je dán částečně tokem Zákolanského potoka a porosty na svahu nad pravým břehem toku, šířka RBK je 50 m. Biokoridor propojuje regionální biocentra RBC 1864 Minickou skálu (okres Mělník) s RBC 1468 Okoř (okres Praha – západ). Jedná se o složený biokoridor, v jehož trase jsou vložena lokální biocentra LBC 3, LB4, LBC 5, LBC 9.
- regionální biokoridor RK 1135 Třebusice – RK 1120 je veden po svazích Týnice k Třebušicím, šířka RBK je 50 m. Biokoridor propojuje RBC 1469 Třebusice s RK 1120 Okoř – Minická skála. Jedná se o složený biokoridor, v jehož trase jsou vložena lokální biocentra LBC 12 a LBC 13.

Regionální systém je doplněn prvky lokálními - biocentry, biokoridory a interakčními prvky:

#### Lokální biocentra

- LBC 1 U zadního háje - funkční, rozloha 4,57 ha
- LBC 2 Pod nádražím - funkční, rozloha 1,86 ha
- LBC 3 Na skalech nad vsí - funkční, rozloha 5,65 ha
- LBC 4 Na mokřích lukách - funkční, rozloha 6,71 ha
- LBC 5 Hájek u Kříže - částečně funkční, rozloha 2,13 ha v řešeném území
- LBC 6 U katovky - funkční, rozloha 4,84 ha
- LBC 7 Pod Budčí - funkční, rozloha 4,33 ha v řešeném území
- LBC 8 K Dřetovicím - částečně funkční, rozloha 4,45 ha
- LBC 9 Na hájích - funkční, rozloha 3,24 ha
- LBC 10 Na vinici - funkční, rozloha 6,63 ha
- LBC 11 Na dlouhých - navržené, rozloha 3,0 ha
- LBC 12 Svatá Anna – funkční, rozloha 3,05 ha
- LBC 13 Pod sady – funkční, rozloha 3,93 ha

#### Lokální biokoridory

- LBK 1 U zadního háje - U katovky - částečně funkční, délka 630 m
- LBK 2 Na rovinách k Blevicím - částečně funkční, délka k hranici k.ú. 243 m
- LBK 3 K Tejnici - navržený, délka k hranici 401 m
- LBK 4 Dřetovický potok - převážně funkční, délka k hranici 651 m, mezi
- LBK 5 U Libochoviček - částečně funkční, délka po hranici 395 m
- LBK 7 RBK 1120 - Na vinici, funkční, délka 300 m
- LBK 8 Na vinici - Hájek u Kříže, funkční, 380 m
- LBK 9 Na kopci - částečně funkční, délka 1520 m
- LBK 10 Na Týnici – funkční, délka 240 m
- LBK 11 Pod Budčí – Na mokřích lukách, funkční, délka 308 m
- LBK 12 Na mokřích lukách – Pod sady – částečně funkční, délka 665 m
- LBK 13 Zákolanský potok – Pod nádražím – převážně nefunkční, délka 689 m

#### Interakční prvky

jedná se o prvky v krajině, které nedosahují požadovaných parametrů biocenter a biokoridorů, přesto však plní významnou roli, zejména umožňují trvalou existenci organismů v méně stabilní krajině. Funkci interakčních prvků v krajině plní i významné krajinné prvky navržené k registraci (VKP1 - VPK11).

- IP1 Hájek u Katovky
- IP2 Remízky u Katovky
- IP3 Remízky nad Zákolany
- IP4 U Kříže nad Zákolany
- IP5 U Budče
- IP6 Lada nad Kováry
- IP7 Na kopci
- IP8 U lípy
- IP9 Zákolanský potok – Vystrkov**

#### **e.4) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny**

##### Cestní síť

Plochy lesní a zemědělské jsou částečně přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována. Stávající cestní síť je doplněna dalšími cestami (obnova zaniklých cest).

Na základě Plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav k.ú. Kováry a k.ú. Trněný Újezd jsou do Změny č.1 ÚP Zákolany zapracovány stávající i nově navrhované cesty a cesty vedené dle KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace (označené kódem DS1).

Nově navržené polní cesty vycházejí z části z tras původních polních cest, zajišťují zpřístupnění pozemků a propojení cest v sousedních katastrech. Jedná se o plochy změn v krajině K04 až K10.

Platný územní plán eviduje cesty pro pěší a koňské cesty, tyto cesty nelze ve většině případů používat jako polní cesty, protože jsou úzké, popřípadě se ztrácejí v terénu, nebo procházejí pozemky přes které nelze projet zemědělskou mechanizací (lesní komplexy). Nejsou tedy využity ke zpřístupnění pozemků vlastníkům. Změnou č. 1 ÚP je zpřesněno a doplněno vymezení pěších stezek. Zákres pěších a koňských cest obsahuje koordinační výkres.

#### Pěší stezky / pěší cesty:

C02	Pěší cesta Zákolany – Kováry v údolí Zákolanského potoka
C03	Pěší cesta náves Zákolany – Koleč
C04	Pěší cesta náves Zákolany – Otovice v údolí Zákolanského potoka
C06	Pěší cesta okolo hřbitova na Budči
C07	Pěší cesta Budeč směr Dřetovice
C08	Pěší stezky Kováry – Budeč lesem
C09	Pěší cesta Kováry – viadukt na Dřetovice
C10	Pěší cesta Kováry – Trněný Újezd přes kopec
C11	Pěší stezka Na kopci – Řeplina – Trněný Újezd – kaplička v Zákolanech
C12	Pěší cesta v Trněném Újezdu na Strachově
C13	Pěší cesta Trněný Újezd – nádraží Zákolany
C14	Pěší cesta Zákolany - Mozolín
C15	Pěší cesta Zákolany směr Blevice – Na rovinách
C16	Pěší cesty Kováry – Hole, Kováry - tábořiště v Podholí
C17	Pěší cesta Na rovinách – směr Zěměchy
C18	Lávka pro pěší přes kolejiště na nádraží v Zákolanech
C19	Pěší stezka Brůdek – Dřetovice
C20	Pěší stezka od Dřetovického viaduktu směrem na Budeč
C21	Pěší stezka z Kovár přes Řeplinu na Trněný Újezd
C22	Pěší stezka v trase historického úvozu Kováry – Velký kopec
C23	Pěší cesta Kováry – Budeč – Zákolany
C24	Pěší cesta za fotbalovým hřištěm
C25	Pěší cesta údolím Zákolanského potoka k Okoří (červeně značená turistická stezka)
C26	Pěší cesta Na Vysoké – Hole
C27	Pěší cesta k tábořišti v Podholí
C28	Pěší cesta Podholí – Hole
C29	Pěší cesta Na rovinách, zkratka do Blevic

#### Cyklostezky, cyklotrasy, turistické trasy

Územním plánem jsou stabilizovány stávající cyklotrasy a turistické trasy:

- cyklotrasa č. 0077 Praha-Dejvice – Horoměřice – Velké Přílepy – Zákolany – Budeč – Okoř
- červeně značená turistická stezka: Horoměřice - Kralupy n.Vlt. Současně je v souběhu s červeně značenou turistickou trasou navržena cyklostezka (VD3), která navazuje na projekt "Přemyslovské cesty" touto trasou s označením "Po stopách železnice".
- zeleně značená turistická trasa Zákolany – Buštěhrad – Běloky - Tuchoměřice

#### Hipostezy

Územní plán navrhuje koňské stezky v souběhu s pěšími komunikacemi a v samostatných trasách. Koňské stezky jsou změnou č. 1 ÚP Zákolany stabilizovány.

#### Koňské stezky

KS1	Koňská stezka od brodu v Podholí směrem na Hole
KS2	Koňská stezka od brodu v Podholí – Na Mokřích lukách
KS3	Koňská stezka Na Mokřích lukách směr Budeč
KS4	Koňská stezka Na Mokřích lukách, Kováry, Trněný Újezd
KS5	Koňská stezka Na Vinici – Na kopci

Prostupnost krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků v nezastavěném území (ve volné krajině). Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat nebo lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadb dřevin. Ani tyto však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou.

#### **e.5) Protierozní ochrana**

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky) a cestní síť stabilizovaná i navržená k obnově včetně doprovodné zeleně. Vzhledem k tomu, že plošinná část území intenzivně zemědělsky obdělávaná je velmi náchylná k půdní erozi, zejména v zimním období na zamrzlém podkladu půdy a v době přívalových srážek, je třeba v krajině zachovat všechny dosud dochované terasy, dále ponechávat zatravněné pruhy kolem cest i v pásu kolem lesa a orat po vrstevnici. Detailní řešení protierozní ochrany bylo předmětem komplexních pozemkových úprav.



Výstavbou nových polních cest (plochy změn v krajině K05 až K10) dojde k přerušení dlouhých svahů a pomocí doprovodných příkopů je povrchová voda sváděna do zatravněných částí, kde je vyšší vsakovací schopnost půdy. Další protierozní opatření je řešeno jako zasakovací travnaté pásy v okolí vesnice a dlouhých táhlých svahů ve východní části území. Dalším opatřením je výsadba zeleně podél stávajících i navrhovaných cest, obnova remízků v plochách smíšených nezastavěného území a svedení vody z cest do zasakovacích pásů podél cest.

#### **e.6) Ochrana před povodněmi**

Řešené území spadá do širšího povodí Vltavy, území je odvodňováno Zákolanským potokem, který v řešeném území zleva přibírá potoky Buštěhradský (zvaný též Libochovický), Dřetovický a Týnecký, ten v Mozolíně přibírá zleva potok Třebusický.

Pro Zákolanský potok je stanoveno záplavové území sdělením Krajského úřadu Středočeského úřadu v rozsahu Q5, Q20, Q100 a AZZU v ř. km 0,000 – 16,962.

Pro Týnecký potok je stanoveno záplavové území návrhem opatření obecné povahy Magistrátu města Kladna v rozsahu Q5, Q20, Q100 a AZZU v ř. km 0,000 – 12,752.

Pro Dřetovický potok je stanoveno zátopové území Rozhodnutím o vodohospodářském souhlasu ONV v Kladně v rozsahu velkých vod Q1, Q10, Q100 v ř. km 0,000 – 12,150.

Pro Buštěhradský potok je stanoveno záplavové území stanoveno na návrh správce toku Opatřením obecné povahy Magistrátu města Kladna v rozsahu Q5, Q20, Q100 a AZZU v ř. km 0,000 – 7,931.

Vymezené záplavové území - aktivní i rozlivová zóna je vyznačena v grafické příloze, je jedním z limitů vyplývajících ze správních rozhodnutí a zákona, které je nutno respektovat.

Změna č. 1 územního plánu specifikuje Plochy dotčené záplavovým územím AZ, Q100 (v grafice se jedná o plochy označené hvězdičkou \* za kódem). V těchto plochách je kromě regulativů stanovených územním plánem nezbytné respektovat podmínky dle aktuálně platné legislativy a dle vydaných opatření obecné povahy o vymezení záplavového území.

#### **Omezení v záplavových územích**

*(1) V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.*

*(2) V aktivní zóně je dále zakázáno*

*a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,*

*b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,*

*c) zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,*

*d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení; to neplatí pro zřizování táborů sestávajících pouze ze stanů, které byly před stanovením aktivní zóny záplavového území v tomto místě zřizovány a které lze v případě povodňového nebezpečí neprodleně odstranit.*

*(3) Mimo aktivní zónu v záplavovém území stanoví vodoprávní úřad podle povodňového nebezpečí nebo povodňového ohrožení opatření obecné povahy omezující podmínky. Při změně podmínek je může stejným postupem změnit nebo zrušit. Takto postupuje i v případě, není-li aktivní zóna stanovena.*

Závěry vyplývající z těchto limitů platí jak pro zastavitelné území a přestavbové plochy, tak pro stávající stabilizované plochy v zastavěném území.

Do záplavového území zasahují zastavitelné plochy a plochy přestavby:

Zákolany: ZZ0 ČOV Zákolany, ZZ4 Lokalita U Vystrkova 2; přestavbová plocha PZ2 Bývalý mlýn, Plochy navržené změnou č. 1 ÚP: plochy zeleně Z1/Z-13, Z1/Z-14;

Kováry: ZK2 Lokalita Na lukách;

Plochy navržené změnou č. 1 ÚP: plocha zeleně Z1/15, přestavbová plocha Z1/P-1 (bývalý Šestákův statek)

Protipovodňová opatření ve funkčním a prostorovém uspořádání území:

- v případě nezbytnosti situování staveb (v rámci zastavěného území) do území ohroženém povodněmi, musí stavebně-technická opatření stanovit odpovídající rozsah, konstrukční řešení a způsob výstavby;
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodních toků smíšeným funkcím (NSP\* plochy smíšené nezastavěného území dotčené záplavovým územím);
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následně využití vody pro závlivku v době přísušku);

- v lokalitách, kde byly provedeny investice do půdy (odvodnění, závlahy) a které jsou součástí rozvojových ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích;
- pro zvýšení retenční schopnosti území jsou navržena vodohospodářská opatření v údolní nivě Zákolanského potoka. Do návrhu jsou převzaty dvě vodní plochy/tůně v lokalitách U hřiště (K02), Pod nádražím (K03). Změnou Z1/K jsou dále vymezena území vhodná pro stavbu jezírek na Mokřých lukách (K01) a Pod sady (K16). V následném řízení bude zpracován zoologický průzkum.

#### e.7) Rekreace

Rekreace se příležitostně uskutečňuje formou pobytové krátkodobé rekreace (chataření, chalupaření). Rekreační aktivity spočívají především v turistice.

Územním plánem jsou vymezeny plochy pro rodinnou rekreaci (RI) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci. Zahrnují chaty a chatové osady ve volné krajině.

Změnou Č. 1 ÚP je vymezena plocha rekreace:

Označení plochy:	Z1/ 16
Funkční využití:	rekreace - plochy pro rodinnou rekreaci (RI)
Hlavní využití:	plochy v zastavěném území zahrnující stavby pro rodinnou rekreaci

- Územním plánem jsou vymezeny plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro sezonní letní tábor v údolí Zákolanského potoka v Podholí.

V nezastavěném území (v krajině) není možné umísťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci (viz podmínky využití ploch - kap. f), ani mobilní obytné objekty (buňky, maringotky, obytné přívěsy).

Nezastavěné území bude sloužit i nadále pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku, cyklistiku a hipoturistiku, pro kterou budou využívány vymezené cesty v krajině.

#### e.8) Nerostné suroviny

V řešeném území se nevyskytují ložiska nerostných surovin.

V širším území se těžilo černé uhlí, jeho těžba byla ukončena v r. 1966. Rozsah těžby v současné době indikují pouze potenciálně poddolovaná území. Poddolovaná území se nacházejí v severní části, nad obcí Zákolany a dále v širokém okolí obcí Koleč, Blevice a Otovice. Část rozvojové lokality ZZ1 se nachází na poddolovaném území č. 2050 - Blevice.

Hlavní důlní díla se nacházejí v oblasti poddolování převážně na pozemcích zemědělského půdního fondu, mimo zastavěné území. HDD jsou respektována a nedochází ke střetu s rozvojem."

## 6. Článek F/ se nahrazuje zněním:

### "f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy dotčené záplavovým územím (aktivní zóna záplavového území, rozlivová plocha Q100) jsou v rámci nově řešené koncepce krajiny v grafické části označené \* - hvězdičkou vždy za kódem regulativu. Jedná se o vymezení ploch, na nichž je kromě regulativů stanovených územním plánem nezbytné respektovat podmínky vyplývající ze zákonných ustanovení, správních rozhodnutí a opatření obecné povahy.

Závěry vyplývající z těchto limitů platí jak pro zastavitelné území a přestavbové plochy, tak pro stávající stabilizované plochy v zastavěném území.

Územní plán Zákolany vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

### Plochy bydlení

#### BH - bydlení - v bytových domech

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně bytových domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití:	stavby bytových domů,
Přípustné využití:	veřejná prostranství, včetně dětských hřišť, související zemědělsky využívané pozemky (zahrady a záhumenky), související dopravní a technická infrastruktura, včetně samostatně stojících garáží pro osobní automobily.
Podmíněně přípustné využití:	občanské vybavení se stavbami a zařízeními, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	<b>Nástavby staveb jsou nepřipustné.</b>

**BI - bydlení - v rodinných domech**

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití:	stavby rodinných domů,
Přípustné využití:	související zahrady a další zemědělské pozemky. stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 100 m <sup>2</sup> . Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
Prostorové uspořádání:	Nová zástavba v zastavěném území bude přizpůsobena struktuře a charakteru původní okolní zástavby včetně její výškové hladiny. Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa. V případě dělení stavebních pozemků v zastavěném území musí nově oddělený pozemek mít minimální výměru 700 m <sup>2</sup> a zbývající část pozemku, na které je umístěna stavba pro bydlení musí splnit minimální výměru 700 m <sup>2</sup> .

Prostorové uspořádání pro zastavitelnou plochu ZZ1:

Velikost pozemků pro rodinné domy:	minimálně 700 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha hlavní stavbou:	250 m <sup>2</sup>
Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch:	min. 70%
Výšková regulace:	maximálně 2 nadzemní podlaží, nebo maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví

Prostorové uspořádání pro ostatní zastavitelné plochy:

Velikost pozemků pro rodinné domy:	minimálně 900 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha hlavní stavbou:	250 m <sup>2</sup>
Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch:	min. 70%
Výšková regulace:	maximálně 2 nadzemní podlaží, nebo maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví

**Plochy rekreace****RI - rekreace - plochy pro rodinnou rekreaci**

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

Hlavní využití:	stavby pro rodinnou rekreaci,
Přípustné využití:	související zahrady a další zemědělské pozemky související dopravní a technická infrastruktura, související veřejná prostranství včetně dětských hřišť vše ostatní.
Nepřípustné využití:	
Prostorové uspořádání:	
Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch:	min. 90%
<b>Výšková regulace:</b>	<b>max. 1 nadzemní podlaží, případně s podkrovím</b>

**RN - rekreace – na plochách přírodního charakteru**

plocha je vymezena za účelem zajištění podmínek pro tábořiště sezonního charakteru v nezastavěném území

Hlavní využití:	tábořiště sezonního charakteru, které slouží oddechu, sportu, rekreaci a pobytu v přírodě v nezastavěném území
Další přípustné využití:	víceúčelové travnaté hřiště, rekreační louky, ohniště, přírodní koupaliště, úprava vodních toků, stezky pro pěší a související dopravní a technická infrastruktura, které nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelné s přírodním charakterem území, s ochranou přírody a krajiny, dočasné oplocení dřevěnými ohradníky.

Nepřípustné využití:	jakákoliv výstavba, která nemá přímou souvislost s provozem tábořiště nebo nezbytnou veřejnou infrastrukturou
Prostorové uspořádání:	Koeficient nepevněných ozeleněných ploch: min. 90%

### Plochy občanského vybavení

#### OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení veřejného charakteru a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití: stavby a zařízení občanského vybavení veřejného charakteru (sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)

Přípustné využití: veřejná prostranství (včetně dětských hřišť, veřejné zeleně ap.), související technická a dopravní infrastruktura včetně odstavných a parkovacích ploch),

Podmíněně přípustné využití: Do ploch lze zahrnout stavby bytů (služebních, pohotovostních a vlastníka provozovny), pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty (mezi přílehlé objekty patří všechny obytné stavby určující charakter místa).

#### OM - občanské vybavení - komerční zařízení malé a střední

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení komerčního charakteru a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití: stavby a zařízení občanského vybavení komerční občanské vybavenosti (sloužící například pro obchodní prodej, administrativu, ubytování, stravování, služby).

Přípustné využití: veřejná prostranství (včetně dětských hřišť, veřejné zeleně ap.), související technická a dopravní infrastruktura včetně odstavných a parkovacích ploch),

Podmíněně přípustné využití: Do ploch lze zahrnout stavby bytů (služebních, pohotovostních a vlastníka provozovny), pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení,

Nepřípustné využití: vše ostatní.

podmínky prostorového uspořádání:

**Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty (mezi přílehlé objekty patří všechny obytné stavby určující charakter místa).**

#### OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních a rekreačních staveb a zařízení.

Hlavní využití: Stavby a zařízení občanského vybavení pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu,

Přípustné využití: stavby a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných s hlavním využitím (např. penziony, zařízení veřejného stravování), veřejná prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť, doprovodná a ochranná/izolační zeleň,

související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

**Prostorové uspořádání: Podmínky nejsou stanoveny.**

#### OH - občanské vybavení - hřbitovy

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání církevních staveb a pohřebišť.

Hlavní využití: veřejná pohřebišť, církevní a jiné náboženské stavby.

Přípustné využití: stavby a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných s hlavním využitím (např. WC); veřejná prostranství, včetně veřejně přístupné a ochranné zeleně, související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

**Prostorové uspořádání: Podmínky nejsou stanoveny.**

#### Plochy veřejných prostranství

Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleně, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

#### PV - veřejná prostranství

Hlavní využití: veřejná prostranství, včetně veřejně přístupné zeleně

Přípustné využití:	související dopravní a technická infrastruktura pozemky staveb a zařízení občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. prvky drobné architektury - pomníky, kříže, kapličky, umělecká díla a mobiliář pro relaxaci; přístřešky, prodejní stánky apod.) včetně veřejně přístupné a ochranné zeleně,
Nepřípustné využití:	Vše co přímo nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

### **Plochy smíšené obytné**

Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

### **SC - plochy smíšené obytné - v centru obce**

jsou vymezeny za účelem zajištění přiměřeného využívání, zachování, vhodného doplnění a obnovu souborů architektonicky cenných staveb industriálního charakteru v centru Zákolan. Tato území mají výrazný polyfunkční charakter (bydlení, nerušící výroba, veřejná i komerční občanská vybavenost).

Hlavní využití:	stavby pro bydlení a stavby občanské vybavenosti, související zahrady a nádvoří,
Další přípustné využití:	veřejná prostranství včetně veřejně přístupné zeleně a vodních ploch, související dopravní a technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení (např. stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
Nepřípustné využití:	vše ostatní (zejména umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby). Nepřípustné je umístování ubytoven.
Prostorové uspořádání:	Při veškerých stavebních činnostech nesmí dojít k narušení dochovaných architektonických a kulturních hodnot dotvářející charakter zástavby původních industriálních areálů. Při změnách dokončených staveb nepřekročit výškovou hladinu zástavby danou sousedními hlavními stavbami v dané ploše. Stavební činnost vedoucí k intenzifikaci (nová výstavba) je podmíněna kompenzací v podobě výsadby zeleně.

### **SO - plochy smíšené obytné**

Hlavní využití:	stavby pro bydlení a stavby občanské vybavenosti, pozemky souvisejících zahrad a další zemědělské pozemky.
Další přípustné využití:	stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení (např. stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
Nepřípustné využití:	vše ostatní (zejména umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby). Nepřípustné je umístování ubytoven.
Prostorové uspořádání:	Nová zástavba v zastavěném území bude přizpůsobena struktuře a charakteru původní okolní zástavby včetně její výškové hladiny. Nástavby jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa. V případě dělení stavebních pozemků v zastavěném území musí nově oddělený pozemek mít minimální výměru 700 m <sup>2</sup> a zbývající část pozemku, na které je umístěna stavba pro bydlení musí splnit minimální výměru 700 m <sup>2</sup> .

Prostorové uspořádání pro zastavitelné plochy:

Velikost pozemků pro rodinné domy:	minimálně 900 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha hlavní stavbou:	250 m <sup>2</sup>
Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch:	min. 70%
Výšková regulace:	maximálně 2 nadzemní podlaží, nebo maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví

### **SV - plochy smíšené obytné - venkovské**

Hlavní využití:	stavby pro bydlení a zemědělské hospodaření na venkově, usedlosti, stavby občanské vybavenosti, pozemky souvisejících zahrad a další zemědělské pozemky.
-----------------	--

Další přípustné využití:	stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení (např. stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování a agroturistiky), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, vše ostatní (zejména umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby).
Nepřípustné využití:	Nepřípustné je umístování ubytoven.
Prostorové uspořádání:	Nová zástavba v zastavěném území bude přizpůsobena struktuře a charakteru původní okolní zástavby včetně její výškové hladiny. Nástavby jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa. V případě dělení stavebních pozemků v zastavěném území musí nově oddělený pozemek mít minimální výměru 1000 m <sup>2</sup> a zbývající část pozemku, na které je umístěna stavba pro bydlení musí splnit minimální výměru 1000 m <sup>2</sup> . U přestaveb objektů hmotově tradičních bude kladen důraz na zachování, vhodné doplnění a obnovu jejich architektonických hodnot. Nástavby jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa. Zůstane však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).

#### Plochy dopravní infrastruktury

##### **DS - dopravní infrastruktura - silniční**

jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Hlavní využití:	pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, protihluková opatření).
Přípustné využití:	stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), dopravně-bezpečnostních opatření při řešení silničního průtahu obcí; turisticky značené trasy a cyklotrasy, stavby a zařízení související technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

##### **DS1 – dopravní infrastruktura - ostatní komunikace**

jsou vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajinou pro účely zajištění přístupnosti vybraných staveb, obsluhy souvisejících zemědělských, lesních a dalších pozemků a pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (vedení cyklistických a pěších turistických tras a naučných stezek). Kromě zpřístupnění pozemků ostatní komunikace plní další funkce v krajině, tzn. půdoochranou, vodohospodářskou, ekologickou, zajišťují lepší přístupnost krajiny.

Hlavní využití:	místní účelové komunikace zpevněné i nezpevněné (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, výhybny a doprovodná a izolační zeleň).
Přípustné využití:	turisticky značené trasy a cyklotrasy, cyklostezky, naučné stezky mobiiliář pro relaxaci a další prvky drobné architektury stavby a zařízení související technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v nezastavěném území
Prostorové uspořádání:	Podmínky nejsou stanoveny.

##### **DZ - dopravní infrastruktura - drážní**

Plochy dopravní infrastruktury - dráhy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků drážních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Hlavní využití:	pozemky dráhy (včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně).
Přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov), pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití: vše ostatní.  
 Prostorové uspořádání: Podmínky nejsou stanoveny.

#### Plochy technické infrastruktury

##### TI - technická infrastruktura (ČOV)

jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné

Hlavní využití: stavby a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné sítě, plynovodů, ropovodů a produktovodů),

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství,

Nepřípustné využití: vše ostatní.  
 Prostorové uspořádání: Podmínky nejsou stanoveny.

##### Plochy výroby a skladování

jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

##### VL - výroba a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití: stavby a zařízení pro výrobu (areály lehkého průmyslu) a skladování, stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby včetně přidruženého skladování,

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), ochranná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití: Vše ostatní.  
 Prostorové uspořádání: Při změnách dokončených staveb nepřekročit výškovou hladinu zástavby danou sousedními hlavními stavbami v dané ploše. Zachovat stávající zeleň mající ochranný - izolační charakter (zejména vůči obytné zástavbě) v okrajových polohách areálu.

##### Plochy sídelní zeleně

Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření charakteru urbanizovaného území, jsou vymezeny za účelem zajištění ochrany převážně parkově upravených pozemků v sídlech nebo jsou významně dotčeny limity využití území (např. inundace), jsou hůře dopravně přístupné (svahy) a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení.

##### ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená

Hlavní využití: zahrady a další zemědělská půda související s obytným územím či uzavřenými areály občanské vybavenosti apod.

Přípustné využití: vedlejší stavby ke stavbě hlavní sloužící k rekreačnímu pobytu na zahradě a drobné pěstitelské činnosti (skleníky, pergoly, altány, bazény, zahrádkářské chaty, kůlny, sklady nářadí), další stavby, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků (viz. regulativ), oplocení, ochranná a izolační zeleň, související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití: Vše ostatní, zejména mobil-homy.  
 Prostorové uspořádání: Je stanoven maximální koeficient zastavění 5% (procentuální zastoupení součtu všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na zahradě vůči ploše zahrady)

##### ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích

Hlavní využití: veřejně přístupná zeleň, parky.

Přípustné využití: další druhy veřejných prostranství (náměstí, ulice, tržiště, chodníky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru),

pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně.

Nepřípustné využití: mobiliář pro relaxaci, plastiky a prvky drobné architektury - pomníky, kříže, kapličky, umělecká díla, technické památky a další prvky zahradní architektury, vše ostatní.

Prostorové uspořádání: Podmínky nejsou stanoveny.

### NP - plochy přírodní

Hlavní využití:

územní ochrana zvláště chráněných území, ochrana územního systému ekologické stability (pozemky biocenter) a dalších ekologicky cenných částí území - zejména ekologické kostry území;

Přípustné využití:

činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinnotvorné a ekologicko-stabilizační funkce;  
činnosti, které souvisejí s režimem přírodního parku Okolí Okoře a Budče, přírodních památek, EVL a s režimem NKP Slovanské hradiště Budeč;

Podmínečně přípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;  
opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, opatření proti suchu;

Nepřípustné využití:

úprava (obnova a výstavba) vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem;  
vybraná opatření a zařízení pro turistiku a nepobytovou(!) rekreaci - turistické cesty, naučné stezky, odpočívadla, vyhlídky, rozhledny (za předpokladu ověření vlivu stavby na krajinný ráz v navazujících řízeních);  
výstavba nezbytně nutných účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků;  
výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní plochu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci;  
nová technická či dopravní infrastruktura mimo případů uvedených v podmínečně přípustném využití;  
opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků;  
veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;  
oplocování pozemků kromě případu, kdy jde o zájem ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů, apod. - např. pozemků lesních školek, obor, ochranných pásem vodních zdrojů I. stupně (oplocování pasteveckými ohradníky je přípustné)  
vylučuje se možnost umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.

### NSP - plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

plochy smíšené nezastavěného území zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití;

Přípustné využití:

plochy krajinné zeleně, extenzivní využívané sady a zahrady s travním krytem, louky v nivách vodních toků a břehové porosty, lesní porosty, ochranná zeleň;  
činnosti, které souvisejí s režimem přírodního parku Okolí Okoře a Budče, přírodních památek, EVL a s režimem NKP Slovanské hradiště Budeč;

**z - zemědělská produkce extenzivní** (mimo velkovýrobní formy) - připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin ap.);

**l - lesnické využití** - lesy ochranné, lesy zvláštního určení, drobné lesní porosty v krajině, biokoridory na pozemcích PUPFL, lesní lemy, , porosty charakteru lesa na zemědělské půdě, pozemky vodních ploch a vodních toků, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů - připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci pěstování dřevin možné za podmínky, že budou použity původní (autochtonní) dřeviny odpovídající danému stanovišti;

**p - přírodní preference** - územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území), zájmy ochrany krajinného rázu;

**r - rekreace nepobytová** - vybavení a vybrané stavby pro nepobytovou (!) rekreaci a sport (např. turistické cesty, cyklistické stezky, naučné stezky, odpočivné altány a přístřešky, pikniková místa, informační prvky, sportovní a herní prvky - areály zdraví, apod.) - lokalizace zařízení je možná pouze v souladu s vypracovanou a projednanou územní studií krajiny;

**o - ochrana proti ohrožení území** - prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými plochami a jinými plochami intenzivního využití krajiny), protierozní opatření;

**w - vodohospodářské zájmy** - plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do vodohospodářsky významných území, ochrana vodních zdrojů;

**kh - kulturně historické zájmy** - ochrana kulturního a historického dědictví, území ochranného pásma národní kulturní památky;

Podmínečně přípustné využití:

pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny;  
změny kultury na pozemky určené k plnění funkcí lesa;  
vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek);  
stavby pro myslivost (posedy);



včelnice a včelníky;  
Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.);  
další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné.  
Nepřípustné využití: aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi přípustného využití změna druhu pozemku z trvalých travních porostů a ostatních ploch na ornou půdu; slučování pozemků;  
vyloučeny jsou stavby pro zemědělství, lesnictví a opatření kromě staveb uvedených v přípustném využití;  
oplocování pozemků kromě případu, kdy jde o zájem ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů, apod. – např. pozemků lesních školek, obor, ochranných pásem vodních zdrojů I. stupně (oplocování pasteveckými ohradníky je přípustné)  
vylučuje se možnost umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.

### **NZ - plochy zemědělské**

Hlavní využití:

Přípustné využití:

zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně;  
pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek);  
stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav);  
stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;  
opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území;  
revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu;  
zemědělské účelové stavby pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály apod.);

Podmíněně přípustné využití:

zařízení a jiná opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který:  
- umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny,  
- splňuje požadavky obecné ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu,  
- splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území).

vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek);

stavby pro myslivost (posedy);

včelnice a včelníky;

Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.

Nepřípustné využití:

vše ostatní mimo staveb uvedených v přípustném a podmínečně přípustném využití; vylučuje se možnost umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.

### **NZX - plochy zemědělské – specifické**

Hlavní využití:

louky pro senoseč a pastviny pro výběh koní s využitím pro provoz jezdeckého sportu

Přípustné využití:

orná půda

plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně (remízy, meze, stromořadí);

změna kultury orná půda na trvalé travní porosty;

pozemky dopravní infrastruktury (nezpevněné účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků, stezky pro jízdu na koni);

dřevěné ohrazení luk a pastvin;

opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;

Podmíněně přípustné využití:

opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území.  
oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (zřizování pastevních areálů) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, účelových komunikací a do aktivní zóny záplavového území.

**Nepřípustné využití:** veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím včetně staveb dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona (veřejným zájmem je ochrana ZPF - vyloučeno je umístování staveb na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF)  
stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní hodnoty území a krajinný ráz; vylučuje se možnost umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.

### **NZ-Z plochy zemědělské – zahrady a sady, záhumenky**

**Hlavní využití:** malovýrobně obhospodařované plochy zemědělského půdního fondu (zahrady, sady, záhumenky), s cílem zajišťování zemědělské produkce malých a drobných soukromých zemědělských subjektů / maloplošné půdní celky

**Přípustné využití:** drobná pěstitelská a chovatelská činnost;  
plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně;  
nezbytně nutná vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti pozemky související dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků) a stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků;  
opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území; revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.

**Podmíněně přípustné využití:** chovatelská a samozásobitelská činnost, chov drobných užitkových hospodářských zvířat na pozemcích navazujících bezprostředně na zastavěné území za podmínky zajištění příslušných hygienických předpisů;  
převádění zahrad, sadů a trvalých travních porostů na ornou půdu (extenzivně využívaná políčka) – ne celoplošně, nutno zachovat ekologickou stabilitu území; oplocování ploch zemědělského půdního fondu v drobné držbě ve volné krajině pouze v bezprostřední návaznosti na současně zastavěné území;

**Nepřípustné využití:** realizace staveb, s výjimkou drobné architektury jako přístřešky, altány, skleníky; zahrádkářská činnost s výstavbou účelových staveb – zahradních domků  
rekreační objekty nebo provizorní stavby;  
vrakoviště;  
zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace;  
kácení vzrostlé doprovodné nebo rozptýlené zeleně s protierozní funkcí;  
celoplošná změna kultury na ornou půdu.

### **NL - plochy lesní**

**Hlavní využití:** pozemky určené k plnění funkcí lesa v souladu s lesním hospodářským plánem nebo lesní osnovou.

**Přípustné využití:** pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně,  
pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství bez možnosti dočasného ubytování!,  
pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury.  
stavby,  
zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,  
opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu

**Podmíněně přípustné využití:** další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné  
stavby pro myslivost (posedy),  
vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek);  
včelnice a včelníky;

**Nepřípustné využití:** vše ostatní mimo staveb uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití; vylučuje se možnost umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.

### **NO – lesní porost**

**Hlavní využití:** plochy mimolesní zeleně mající charakter lesa. Plochy zahrnují dřeviny rostoucí mimo les na ostatní ploše jiné, neplodné; staré opuštěné sady a zahrady s porosty charakteru lesa ap. Základní podmínky na těchto plochách se řídí zákonem o ochraně přírody a krajiny.

**Přípustné využití:** pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně,  
pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství bez možnosti dočasného ubytování!,  
pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury.  
stavby,  
zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,  
opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu

Podmíněně přípustné využití:	další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné stavby pro myslivost (posedy), vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek); včelnice a včelníky;
Nepřípustné využití:	vše ostatní mimo staveb uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití; vylučuje se možnost umístění drobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby, např. "mobil-homy", obytné přívěsy, maringotky, přístřešky atd.
Podmínky:	připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci, pěstování dřevin možné za podmínek, že budou použity původní (autochtonní) dřeviny odpovídající danému stanovišti.

### **W - plochy vodní a vodohospodářské**

Hlavní využití:	pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně břehových a doprovodných porostů.
Přípustné využití:	pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití a retenční opatření; související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy, zdrže); stavby sloužící k ochraně před povodněmi a k ochraně před suchem; stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi); výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo vodní toky by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci; výústní objekty liniových staveb technické infrastruktury na odvádění přečištěných odpadních vod a dešťových vod; prvky územního systému ekologické stability na břehových plochách přiléhajících k vodoteči; revitalizace vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem - přírodě blízká rozvolnění, náhrada tvrdých opevnění přírodě blízkými strukturami, podpora členitosti dna koryta; stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod.
Nepřípustné využití:	činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím a které by omezovaly základní funkci a úlohu vodních toků a ploch v krajině; meliorační opatření, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a krajiny; terénní úpravy, kterými se podstatně mění vodní poměry nebo vzhled prostředí; zatrubňování vodotečí a zařízení, jejichž účelem je odvod povrchových vod; (kromě zatrubňování pro potřeby dopravy projednaného a povoleného vodoprávního orgánem).

#### Podmínky:

povolení jakékoliv stavby v plochách vymezených pro vodní plochy a toky nebo v přilehlé ploše záplavového území je možné pouze v případě, že záměr nebude mít negativní vliv na povodňovou retenci a nepříznivě neovlivní vodní stav a odtok při povodni ani stávající ochranu před povodněmi, bude realizován s přízpusobením pro případ povodně. Záměr musí být vždy projednán se správcem vodního toku.

### **WZ - plochy zamokřené**

Hlavní využití:	mokřady, močály, bažiny a prameniště s trvale vysokou hladinou podzemní vody. Jsou vymezeny za účelem ochrany a zachování mokřadních společenstev.
Přípustné využití:	činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací - zlepšení a udržení dobrého vodního režimu v krajině; stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod; mokřadní louky, lužní lesy, krajinná zeleň; pěši a povalové lávky protipovodňová opatření a opatření proti suchu (tůně) revitalizace nevhodně upravených vodních ploch přírodě blízkým způsobem; nezbytná nadzemní technická infrastruktura;
Nepřípustné využití:	Veškeré stavby a činnosti, které mohou negativně ovlivnit retenci vody a vodní režim krajiny. Zejména oplocení.

**Skladebné části ÚSES (biocentra, biokoridory)** jsou zakresleny v grafické části územního plánu jako překryvná funkce a využití takto dotčených ploch s rozdílným způsobem využití je limitováno takto:

#### **Biocentra**

Hlavní využití:	plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
Přípustné využití:	současné využití; využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

	jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
Podmínečně přípustné využití:	lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy převážně s přirozenou skladbou dřevin, a extenzivní zemědělské využití (TTP) v plošně omezeném rozsahu, vodní toky; pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., za podmínky nenarušení funkčnosti biocentra; v případě křížení s dopravní stavbou musí být zajištěna průchodnost, případně adekvátní migrace organismů dle standardní metodiky ÚSES
Nepřípustné využití:	změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu); jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich; rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

**Biokoridory**

Hlavní využití:

Přípustné využití:

	plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny současné využití; využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.); jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
Podmínečně přípustné využití:	lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory, vodní toky; pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru; v případě křížení s dopravní stavbou musí být zajištěna průchodnost, případně adekvátní migrace organismů dle standardní metodiky ÚSES
Nepřípustné využití:	změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu); jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů; rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněných.

**Vyznačení plochy v grafické části ÚP**

Územní vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je vyznačeno v hlavním výkrese č. 2 ohraničením výraznou černou čarou, barevným odlišením a vyznačením kódu.

pozn.: Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce."

**7. Článek G/ se nahrazuje zněním:**

- "g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**  
Do Územního plánu Zákolany ve znění změny č. 1 jsou převzata veřejně prospěšná opatření ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje:

označení	popis	název jevu
VU01	RK 1120 Okoř – Minická skála	regionální biokoridor včetně vložených lokálních biocenter
VU02	RK 1135 Třebusice – RK 1120	regionální biokoridor včetně vložených lokálních biocenter"

**8. Článek H/ se nahrazuje zněním:**

- "h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**  
Územním plánem Zákolany ve znění změny č.1 nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a prostranství s předkupním právem."

**9. Vkládá se nově článek i) ve znění:**

- "i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona**  
Kompenzační opatření nebyla požadována."

**10. Vkládá se nově článek j) ve znění:**

- "j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**  
Územním plánem Zákolany nejsou vymezeny plochy územní rezervy (vymezená plocha, kde dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití)."

**11. Vkládá se nově článek k) ve znění:**

- "k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**  
Územním plánem ve znění změny č.1 jsou vymezeny plochy ZZ1, ZZ6, ZK1, PZ1, PZ2, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

**Označení plochy:** ZZ1 lokalita U katovny  
**Funkční využití:** BI - bydlení v rodinných domech  
**Hlavní využití:** Plocha na západním okraji Zákolan určená převážně pro bydlení v rodinných domech s navazujícími privátními zahradami, veřejné prostranství - komunikace, zeleň.

**Podmínky pro její pořízení:**

Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh řešení vedoucí ke kultivované skupinové zástavbě, která nebude narušovat širší krajinné prostředí - plocha je pohledově exponována. Budou navrženy podrobnější prostorové regulativy a navrženo členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy. V maximální míře návrhem respektovat stávající kvalitní stromovou zeleň. Část plochy zasahuje poddolované území č. 2050 - Blevice.

**Označení plochy:** ZZ6 lokalita Nad mlýnem  
**Funkční využití:** SC - smíšené obytné v centru obce  
**Hlavní využití:** Plocha vytvářející převážně rekreační zázemí pro navazující na areál bývalého Dudova mlýna (plocha přestavby PZ2)

**Podmínky pro její pořízení:**

Jedná se o stavebně složitě místo ve vazbě na centrum Zákolan v kontaktní poloze s areálem Dudova mlýna vklíněné mezi potok a železniční trať. Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh řešení vedoucí k eventuální a přiměřené zástavbě, která nebude narušovat širší krajinné prostředí s cílem vytvořit rekreační zázemí (např. sportoviště, odpočinkové plochy, zeleň) centra Zákolan. V maximální míře respektovat stávající kvalitní stromovou zeleň. Respektovat koryto vodního toku - bývalého mlýnského náhonu. Obytnou zástavbou nezasahovat do OP dráhy. V ploše zachovat/umožnit přístup k zahradám u vodoteče a k vodoteči.

**Označení plochy:** ZK1 lokalita nad silnicí  
**Funkční využití:** BI - bydlení v rodinných domech  
**Hlavní využití:** Svažitá plocha (západní orientace) na jižním okraji Kovár

**Podmínky pro její pořízení:**

Jedná se o mimořádně pohledově exponované místo ve vazbě na NKP Slovanské hradiště Budeč (protilehlá poloha), místo pouze obtížně dopravně dostupné. Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh řešení vedoucí k eventuální a přiměřené zástavbě, která nebude narušovat širší krajinné prostředí. Studii se prověří možnosti dopravní a technické obsluhy a s ohledem na tyto možnosti se navrhne či případně nenavrhne zástavba. V maximální míře respektovat stávající kvalitní stromovou zeleň a minimalizovat terénní úpravy. Respektovat OP silnice, zástavbou nezasahovat do OP lesa.

**Označení plochy:** PZ1 bývalý cukrovar  
**Funkční využití:** SC - smíšené obytné v centru obce  
**Hlavní využití:** Plocha areálu bývalého cukrovaru v Zákolanech určená k transformaci pro převážně bydlení, drobnou výrobu a služby, veřejnou i komerční občanskou vybavenost a veřejnou zeleň (zejména doprovodné porosty podél vodoteče).

**Podmínky pro její pořízení:**

Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh řešení vedoucí k eventuální a přiměřené zástavbě, která bude respektovat stavby představující industriálního kulturní dědictví v areálu bývalého cukrovaru Zákolany jako např. bytový dům č.p.41, hospodářské budovy s hodnotnými částmi staveb (např. č.p.103 s výjimečnou stavebně-technickou konstrukcí zastřešení) a dále cihelný komín na p. č. st. 110 z roku 1880 (místní industriální dominantu). V maximální míře respektovat stávající kvalitní stromovou zeleň. Navrhnout revitalizaci Třebusického potoka v zájmovém území. Stavby pro bydlení lze v lokalitě umísťovat až na základě prokázání dodržení hygienických limitů hluku.

Označení plochy:	PZ2 bývalý mlýn
Funkční využití:	SC - smíšené obytné v centru obce ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích
Hlavní využití:	Plocha areálu bývalého mlýna v Zákolanech určená k transformaci pro převážně bydlení, hospodaření, veřejnou i komerční vybavenost a veřejnou zeleň (zejména doprovodné porosty podél vodoteče).

**Podmínky pro její pořízení:**

Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh řešení vedoucí k eventuální a přiměřené zástavbě, která bude respektovat stavby představující industriálního kulturní dědictví v areálu Dudova parního mlýna v Zákolanech (zejména bytový dům č.p. 40, některé hospodářské budovy s hodnotnými částmi staveb). V maximální míře respektovat stávající kvalitní stromovou zeleň. V souvislosti s přestavbou bude řešeno nábřeží potoka jako veřejný prostor s převažující veřejnou zelení. Koordinovat s navazující lokalitou nad mlýnem ZZ6.

**Lhůta pro pořízení územních studií a pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti:**

Lhůta pro pořízení všech územních studií a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání změny č.1 územního plánu.

Rozsah ploch s prověřením změn jejich využití územní studií je vyznačen graficky ve výkresu č. 1 územního plánu (Výkres základního členění území)."

**12. Vkládá se nově článek l) ve znění:****“l) Požadavky civilní ochrany**

Musí být respektováno záplavové území pro hlavní místní recipient - Zákolanský potok včetně stanovené aktivní zóny záplavového území. Problematika je podrobně popsána v kapitole Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi.

V řešeném území nejsou známy situace, při kterých by bylo nutné chránit území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Zóny havarijního plánování (v dosahu řešeného území se nenacházejí zařízení jaderná, či další vyžadující specifickou ochranu obyvatel) nejsou stanoveny.

V současnosti je varování a vyzoomění obyvatelstva zajištěno místním rozhlasem. Z hlediska ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události mohou být jako improvizované úkryty (sloužící ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků soudobých zbraní) využívány vhodné části stavebních objektů.

Na území obce není skladován materiál civilní ochrany. V objektu Obecního úřadu Zákolany a Základní školy jsou prostory využitelné jako sklad prostředků CO a humanitární pomoci. Při evakuaci obyvatelstva v obci je využitelné provizorní ubytování v zařízeních obce (zejména budova Základní školy a Obecního úřadu). Pro potřeby plošné evakuace bude obec postupovat v součinnosti s orgány civilní ochrany.

Dopravní cestou pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území je silnice II. a III. třídy. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události jsou vhodné zejména části zařízení výroby se souvislými zpevněnými plochami, resp. s rampami pro údržbu vozidel. V řešeném území nejsou skladovány žádné nebezpečné látky v rozsahu vyžadujícím přijetí opatření.

V obci se nachází veřejné pohřebiště s dostatečnou kapacitou pro zajištění pohřebních služeb.

**Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou a užitkovou vodou a elektrickou energií:**

Obec je v současnosti zásobena pitnou vodou z veřejného vodovodu. Krizového zásobování pitnou vodou bude zajištěno dovozem (cisterny ze zdroje Liběchov, Spomyšl a Vraňany a PET lahve v množství max. 15 l/den na obyvatele). Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní (podmínky odběru užitkové vody určí územně příslušný hygienik). Nouzové zásobování elektrickou energií bude zajištěno mobilními zdroji v součinnosti s orgány civilní ochrany."

**13. Vkládá se nově článek m) ve znění:****“m) Základní pojmy****Plochou**

je část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.

**Stavba**

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

**Rodinný dům**

Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena

#### **Bytový dům**

Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena

#### **Zemědělská usedlost (nebo v textu pouze usedlost)**

Zemědělská usedlost (statek), soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod.

#### **Stavba pro rodinnou rekreaci**

Stavba pro rodinnou rekreaci, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; například rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata.

#### **Veřejnou infrastrukturou**

jsou pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah a s nimi souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

#### **Zastavěná plocha hlavní stavbou**

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

#### **Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch**

- minimální procentní podíl nezpevněné ozeleněné plochy k celkové ploše pozemku.

#### **Koeficient zastavění**

- maximální procentní podíl zastavěné plochy k celkové ploše pozemku.

#### **Zpevněné plochy**

- plochy bez možnosti vsakování (dlážděné, betonové, asfaltové).

#### **Počet nadzemních podlaží**

Počítá se po hlavní římsu, nezahrnuje podkroví.

#### **Podkroví**

Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi nad stropem, určený k účelovému využití.

#### **Nerušící výroba**

Výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou.

Pod nerušící výrobou se míní například *drobná řemeslná výroba*, tiskárny, truhlárny, autodílny, pekárny, výroba potravin a nápojů odpovídající výše uvedené charakteristice apod. Nerušící služby a provozy zahrnují například komunální služby – kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynárenské, reklamní, informační, lázeňské, realitní, prádelny, projekční, servisní, údržba zeleně apod.

*Drobná řemeslná výroba* (nebo také tradiční venkovská řemesla)

obory řemeslné povahy, které využívají přírodních materiálů a nejsou náročné na fyzickou práci; které nevyžadují velké počáteční investice, svým charakterem zapadají do venkovských oblastí, kde mohou prostřednictvím vzniku malých dílniček podporovat rozvoj cestovního ruchu. Např. keramika bez hrnčířského kruhu, tradiční voskařství a výroba svíček ze včelího vosku, košíkaření, zpracování ovčí vlny, řezbářství, drátkování, paličkování, obuvnictví apod.

**Služební byt** – byt, který slouží osobám nebo rodinám osob zpravidla dlouhodobě zaměstnaných v dané provozovně. Služební byt je vždy součástí stavby hlavního využití plochy nebo administrativní budovy provozovny.

#### **Agroturistika**

je způsob trávení volného času, jde o turistiku, v typických venkovských podmínkách, někdy i spojenou s dobrovolnou, neplacenou prací v zemědělství na venkově (která může být spojena s pokrytím části nákladů na pobyt), nebo napodobováním tradičních (nebo současných) venkovských prací a zvyků. Smyslem je poznání života zemědělců a

venkova, blízký kontakt s zvířaty (např. jízda na koni), zemědělskými plodinami, zlepšení vztahu k půdě a venkovskému obyvatelstvu.

#### **Jezdecký spolek**

V Kovářech působí Statek Kováry, z.s. – jezdecký spolek, který je svou činností orientován především na jezdecký sport, chov koní a volnočasové aktivity s tím spojené. Statek disponuje vnitřním i venkovním ustájením, kolbištěm, jezdeckou halou i zastřešeným lanžovacím kruhem. Klub zajišťuje služby jako je ustájení koní, kurzy ježdění, vyjíždky na koni do přírody, výcvikové hodiny; pořádá hobby závody a zajišťuje poradenství při prodeji a koupi koní, přepravu koní a veterinární prevence. Další službou je ubytování ve 2 dvoulůžkových pokojích s přistýlkou.

#### **Drobná pěstitelská a chovatelská činnost**

drobná pěstitelská činnost – nepodnikatelské pěstování zemědělských plodin malopěstitelským způsobem pro účely samozásobování (např. zásobování vlastní rodiny apod.)

drobná chovatelská činnost – maloprodukční chovatelská činnost středních a drobných a středních hospodářských zvířat pro účely samozásobování, pokud nedochází k obtěžování sousedních nemovitostí, a to zejména zápachem, a pokud se tak neděje podnikatelským způsobem."

#### **14. Vkládá se nově článek n) ve znění:**

##### **"n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

Textová část územního plánu Zákolany ve znění změny č.1 má ..... číslovaných stran (z toho ..... stran textu) a titulní list. První tři číslované strany obsahují informaci o pořizovateli, projektantovi a obsahu. Grafická část územního plánu má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) ."

#### **II. Grafická část**

Součástí změny č. 1 územního plánu jsou tyto výkresy grafické části:

- 1. Výkres základního členění území (M1 : 5000);
- 2. Hlavní výkres (M1 : 5000).
- 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (M1:5000).