

Územní plán Úmyslovice

Změna č. 2



Obec:

Úmyslovice

Úmyslovice 58, 290 01 Poděbrady

IČO: 00239861

Pořizovatel:

Městský úřad Poděbrady

Odbor výstavby a územního plánování

Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady

Oprávněná osoba pořizovatele:

Mgr. akad. arch. Radka Kurčíková, DiS., Ph.D.

Projektant:

4D PROSTOR s.r.o.

Za Potokem 246, 252 17 Tachlovice

IČO: 242 60 096

Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková, aut. arch.: ČKA 3087
urbanistická koncepce

Ing. Jiří Sovina, Ph.D., aut. ing.: ČKAIT 0000823

koncepce krajiny, technického vybavení a dopravy

Ing. arch.
Pavlína Čapková

Digitálně podepsal Ing. arch. Pavlína Čapková
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-45769371,
o=ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ,
ou=Elektronické autorizační razítko, ou=03087,
cn=Ing. arch. Pavlína Čapková, sn=Čapková,
givenName=Pavlína, serialNumber=P859348,
title=VP: se všeobecnou působností (A0)
Datum: 2026.10.05 19:06:43 +02'00'

30. 9. 2026

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Úmyslovice
datum nabytí účinnosti	
pořizovatel	Městský úřad Poděbrady Odbor výstavby a územního plánování Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Mgr. akad. arch. Radka Kurčíková, DiS., Ph.D.
podpis oprávněné osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Změnou č. 2 Územního plánu Úmyslovice se mění územní plán takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

V celém textu se nahrazuje výraz: „plocha přestavby“ výrazem: „plocha transformační“.

Označení ploch přestavby písmenem „P“ se ruší a nahrazuje se označením ploch transformačních písmenem „T.“ vždy s tečkou. Mezi označení zastavitelných ploch písmenem „Z“ a další část označení se vždy vkládá tečka. Mezi označení ploch změn v krajině písmenem „K“ a další část označení se vždy vkládá tečka. Mezi označení zastavitelných ploch územních rezerv „R“ a další část označení se vždy vkládá tečka.

Kód ploch s rozdílným způsobem využití se v celém textu mění následovně:

Plochy technické infrastruktury, kód „TI“ se mění na „TU“.

Plochy dopravní infrastruktury, místní a přístupové komunikace, kód „DS1“ se mění na „DS.1“.

Plochy veřejných prostranství, kód „PV“ se mění na „PU“.

Plochy přírodní, kód „NP“ se mění na „NU“.

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky, kód „W“ se mění na „WT“.

Názvy ploch s rozdílným způsobem využití a jejich kódy se mění následovně:

„Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)“ se mění na: „Parky a parkově upravené plochy (ZP)“.

„Plochy výroby a skladování (V)“ se mění na: „Plochy výroby a skladování – výroba všeobecná (VU)“.

„Plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)“ se mění na: „Zahrady a sady (ZZ)“.

„Plochy zemědělské (NZ)“ se mění na „Plochy zemědělské - všeobecné (AU)“

„Plochy zemědělské – zahrady a sady (NZ1)“ se mění na: „Plochy zemědělské – trvalé kultury (AT)“.

„Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní krajinná zeleň (NSp)“ se mění na: „Plochy smíšené krajinné – přírodní priority (MU.p)“.

„Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby (OH)“ se mění na „Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)“

- **V kapitole a) Vymezení zastavěného území**

se v první větě mění datum vymezení k 1. 1. 2026. Upravují se čísla výkresů na „N.1“ a „N.2“.

- **V kapitole b) Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot**

se mění název kapitoly na: „b) Základní koncepce rozvoje území obce“.

V podkapitole „Koncepce rozvoje řešeného území“ se vypouští text: „...a pro zastavitelnou plochu Z6 je stanovena podmínka na možnost realizace staveb až po dokončení 70% plánované výstavby v zastavitelné ploše Z5.“.

A vypouští se věta: „Zajištění plochy pro realizaci čistírny odpadních vod (ČOV), včetně přístupové komunikace, je zajištěno vymezením zastavitelné plochy Z8 na jihovýchodním okraji sídla.“.

- **V kapitole c) Urbanistická koncepce**

V podkapitole „Vymezení ploch přestavby“

se mění nadpis na: „Vymezení ploch transformačních“.

Vypouští se podmínky plochy přestavby P3.

(Poznámka: Plocha P3 se ruší z důvodu jejího využití pro výstavbu rodinného domu.)

Podmínky využití plochy přestavby P4 se mění následovně:

(Označení plochy se mění na T.4.)

V odrážce „funkční využití“:

ruší se: „plochy sídelní zeleně - ochranná a izolační zeleň (ZO)“,

nahrazuje se: „plochy výroby a skladování - výroba všeobecná (VU)“,

V odrážce „hlavní využití“:

ruší se: „rekultivace místa těžby nerostných surovin“, nahrazuje se: „pozemky pro stavbu zařízení výroby a skladování“.

Doplňuje se: „pozemky pro umístění fotovoltaických systémů na terénu“.

Doplňují se odrážky: „Minimální podíl zeleně“, „Členění plochy pro hlavní využití“ a „Další podmínky“.

V odrážce „Minimální podíl zeleně“:

doplňuje se: „25%“

V odrážce „Členění plochy pro hlavní využití“:

doplňuje se: „max. 2 nadzemní podlaží“.

V odrážce „Další podmínky“:

doplňuje se: „Nakládání s dešťovými vodami bude vyřešeno na vlastním pozemku s využitím zasakování případně v kombinaci s akumulací a využitím pro závlahu zeleně.
Areálová zeleň bude umístěna v závislosti na konkrétním využití tak, aby maximálně chránila sousední obytné plochy.“

Podmínky využití plochy přestavby P7 se mění následovně:

(Označení plochy se mění na T.7.)

V odrážce „funkční využití“:

se za výraz „plochy výroby a skladování“ přidává: „- výroba všeobecná“ a zkratka se mění z „V“ na „VU“.

Podmínky využití plochy přestavby P8 se mění následovně:

(Označení plochy se mění na T.8.)

V odrážce „funkční využití“:

se za výraz „plochy výroby a skladování“ přidává: „- výroba všeobecná“ a zkratka se mění z „V“ na „VU“.

V podkapitole „Vymezení zastavitelných ploch“Podmínky využití plochy Z2 mění následovně:**V odrážce „označení plochy“:**

Se za „Z2“ přidává „, Z.2a“.

V odrážce „funkční využití“:

za výraz „ochranná a izolační zeleň (ZO)“ se přidává: „v části Z.2a“.

V odrážce „Další podmínky“:

vypouští se věta: „Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěny min. 4 parkovací stání (pro osobní automobily).“

Podmínky využití zastavitelné plochy Z5 se mění následujícím způsobem:

V odrážce „funkční využití“:

vypouští se za slovem prostranství označení „(PV)“,
za slovo prostranství se doplňuje: „všeobecných (PU) – místní a přístupové komunikace“,
vypouští se „plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)“,
doplňuje se: „parky a parkově upravené plochy (ZP) – Plocha ZP je určena jako plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. §15 odst. 5“.

V odrážce „Členění plochy pro hlavní využití“:

vypouští se „14 – 19“, nahrazuje se „35“ (stavebních parcel).

V odrážce „Maximální zastavěná plocha/parcela“:

vypouští se „250 m²“, nahrazuje se „30 %“.

Doplňuje se odrážka „Minimální podíl zeleně/parcela“.

V odrážce: „Minimální podíl zeleně/parcela“

doplňuje se „60%“.

V odrážce „Další podmínky“

vypouští se poslední věta „Součástí zastavitelné plochy bude pozemek veřejně přístupné zeleně o ploše min. 1000 m².“

Vypouští se označení plochy Z6.

V návaznosti na výše uvedený bod se vypouští podmínky využití plochy Z6 v následujícím znění:

Citace vypouštěného textu:

„Označení plochy: Z6

<i>Funkční využití:</i>	<i>plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV) plochy veřejných prostranství (PV) plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1) plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)</i>
<i>Hlavní využití:</i>	<i>pozemky pro stavbu rodinných domů</i>
<i>Členění plochy pro hlavní využití:</i>	<i>6 - 12 stavebních parcel min. velikost stavební parcely 900 m²</i>
<i>Max. zastavěná plocha/parcela:</i>	<i>250 m²</i>
<i>Prostorové uspořádání:</i>	<i>max. 2 nadzemní podlaží</i>
<i>Další podmínky:</i>	<i>Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny z navržené místní komunikace. Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěny min. 2 parkovací stání (pro osobní automobily).</i>

Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou (nadzemní vedení elektro VN) budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost - přeložka části vedení elektro VN je podmínkou zástavby v části lokality. Části plochy v blízkosti čistírny odpadních vod jsou vymezeny jako plochy sídelní zeleně, využívané jako zahrady, bez možnosti výstavby staveb pro bydlení. Realizace staveb v zastavitelné ploše Z6 bude možná až po dokončení 70 % výstavby v zastavitelné ploše Z5.“

(Poznámka: Nedochází k fyzickému rušení zastavitelné plochy Z6. Změna č. 2 slučuje plochy Z5 a Z6 do jediné zastavitelné plochy s označením Z.5. Podrobně v textu Odůvodnění.)

Podmínky využití plochy Z7 se mění následujícím způsobem:

V odřazce „Členění plochy pro hlavní využití“:

vypouští se: „1 – 2“, nahrazuje se: „3 – 4“ (stavebních parcel).

Vypouští se podmínky využití plochy Z8.

(Poznámka: Plocha Z8 se ruší z důvodu jejího využití pro výstavbu čistírny odpadních vod.)

Podmínky využití plochy Z9 se mění následovně:

V odřazce „funkční využití“:

se za výraz „plochy výroby a skladování“ přidává: „- výroba všeobecná“ a zkratka se mění z „V“ na „VU“.

Podmínky využití plochy Z10 se mění následovně:

V odřazce „funkční využití“:

se mění označení plochy s rozdílným způsobem využití z „plochy občanského vybavení – hřbitovy a církevní stavby (OH)“ na „plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)“.

Podmínky využití plochy Z11 se mění následovně:

V odřazce: „Další podmínky“:

se vypouští věta: „Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěna min. 3 parkovací stání (pro osobní automobily).“

- **V kapitole d) Koncepce veřejné infrastruktury**

V podkapitole **Dopravní infrastruktura** se mění obsah za podnadpisem „Doprava v klidu“ následovně:

Ruší se první dva odstavce a tabulka za nimi, kde je uveden minimální počet parkovacích stání v zastavitelných plochách Z2, Z3, Z5, Z6 a Z11. Tato část se nahrazuje textem:

„Stanovuje se, že v zastavitelných plochách a plochách přestavby bude pro plochy bydlení venkovského (BV) a pro plochy smíšené obytné venkovské (SV) použita procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů na 180 %. (Základní počet stání vypočtený podle platných předpisů se vynásobí koeficientem 1,8 před zaokrouhlením.) Tímto způsobem bude určen minimální počet dlouhodobých stání na pozemcích rodinných domů i krátkodobých stání na veřejných prostranstvích.

Pro rozvoj zástavby objekty občanského vybavení a výroby a skladování platí, že potřebná parkovací stání musí být umístěna na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám.“

V odstavci **Splaškové vody** se vypouští věta: „Pro realizaci tohoto záměru je vymezena zastavitelná plocha Z8 na jihovýchodním okraji sídla.“. Ve větě: „Stoky oddílné splaškové kanalizace budou vedeny veřejnými prostranstvími, v odůvodněných případech i přes další plochy funkčního využití.“ Se slovo budou nahrazuje slovem jsou.

- ***V kapitole e) Koncepce uspořádání krajiny***

V podkapitole **Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability** nahrazuje označení prvků ÚSES následovně:

2BK1 na LBK.1 ; 2BK3 na LBK.3 ; BK5 na LBK.5 ; BK20 na LBK.20 ; BK50 na LBK.50.

Pod výpisem prvků ÚSES se vypouští řádek „další interakční prvky“.

- ***V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití***

Se mění název kapitoly na: „f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“.

V položce: „Plochy občanského vybavení - veřejné (OV)“ se v hlavním využití doplňuje řádek: „pozemky církevních a náboženských staveb“

V položce: „Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby (OH)“ se v nadpise položky vypouští: „a církevní stavby“.

V hlavním využití se doplňuje položka „pozemky veřejných pohřebišť“.

V dalším přípustném využití se ruší položka „pozemky veřejných pohřebišť“.

V položce: „Plochy výroby a skladování (V)“ se za výraz „plochy výroby a skladování“ přidává: „- výroba všeobecná“ a zkratka se mění z „V“ na „VU“.

V odrážce „**Další přípustné využití:**“

se doplňuje věta: „V ploše T.4 umístění fotovoltaických systémů na terénu“.

Položka: „Plochy lesní (NL)“ se vypouští.

- ***V kapitole g) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s právem vyvlastnění***

Se mění nadpis na: „g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci“

Vypouští se věta: „Předkupní právo dle §101 STZ je uplatněno pro Obec Úmyslovice.“.

Upřesňuje se označení Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací na „N.3“.

- **Vypouští se kapitoly:**

„g) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření s předkupním právem“

a

„h) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií“

- **Vkládá se kapitola:**

„h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje jednu plochu územní rezervy pro bydlení na severovýchodní straně zastavěného území obce Úmyslovice označenou R.1 o výměře 1,72 ha.

Územní plán stanovuje, že v ploše územní rezervy nesmí být provedena žádná opatření nebo stavby, které by znemožnily budoucí využití této plochy pro výstavbu rodinných domů a obslužných komunikací.

Plochu územní rezervy lze změnit na plochu zastavitelnou pouze změnou územního plánu.“

Textová část Změny č. 2 ÚP Úmyslovice má 7 stran + titulní list.

Součástí Změny č. 2 ÚP Úmyslovice jsou následující výkresy:

N.1 Základní členění území	1 : 5000
N.2 Hlavní výkres	1 : 5000
N.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000