

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KŘEČKOV S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

NÁVRH K PROJEDNÁNÍ

TEXTOVÁ ČÁST

KVĚTEN 2026

Název dokumentace:
ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KŘEČKOV

Druh dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN

Fáze:
NÁVRH K PROJEDNÁNÍ

Řešené území:
ADMINISTRATIVNÍ ÚZEMÍ OBCE KŘEČKOV
- KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ KŘEČKOV (675539)

Datum:
26.5.2026

Objednatel:
Obec Křečkov
Křečkov 68
290 01 Poděbrady
IČO: 00239356

Pořizovatel:
Městský úřad Poděbrady
Mgr. akad. arch. Radka Kurčíková, DiS., Ph.D.
Odbor výstavby a územního plánování
Jiřího náměstí 20/I
290 31 Poděbrady

Odpovědný projektant Změny č. 2:



Ing. Vladivoj Řezník
autorizovaný urbanista
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČO: 75224569

Pozn.:

Šedě jsou označeny části textu, které jsou rušeny Změnou č. 2. Černě podtržené dvojitou vlnovkou jsou označeny části textu doplněné Změnou č. 2.

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KŘEČKOV - TEXTOVÁ ČÁST

- (1) Změna č. 2 územního plánu Křečkov je změnou s prvky regulačního plánu.
- (2) V kapitole **b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje** se ruší třetí odrážka s následujícím textem: V dalších částech sídla s charakterem příměstské zástavby (bydlení individuální) může být umožněna větší různorodost architektonického výrazu budov. I zde však platí požadavek na harmonické začleňování nových staveb do stávající zástavby bez samoučelných výstřelků.
- (3) V kapitole **c.1) Zastavěné území** se ruší poslední věta ve druhé odrážce: Podle charakteru území je obytná zástavba členěna na venkovskou nebo individuální obytnou (nová výstavba příměstského charakteru). a dále se ruší poslední věta ve třetí odrážce: Samostatné plochy individuální rekreace jsou vymezeny pouze v nezbytné míře.
- (4) V kapitole **c.2) Vymezení transformačních ploch** se ruší u transformačních ploch T.2, T.3 text: bydlení individuální (BI) a nahrazuje se textem: bydlení venkovské (BV)
- (5) V kapitole **c.2) Vymezení transformačních ploch** se ruší u transformačních ploch T.2, T.3, T.5, T.6, T.9, T.10 následující ustanovení, včetně jejich textů: *Prostorové uspořádání:*
- (6) V kapitole **c.2) Vymezení transformačních ploch** se ruší u označení transformační plochy T.9 text v závorce: (není navržena)
- (7) V kapitole **c.2) Vymezení transformačních ploch** se ruší u transformační plochy T.9 text: *Max. zastavěná plocha:* určí územní studie, jinak platí max. zastavěnost 35%
- (8) V kapitole **c.2) Vymezení transformačních ploch** se přidává plocha T.11 s následujícím textem:
Označení plochy: T.11
Funkční využití: bydlení venkovské (BV)
Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinných domů
Členění plochy: max. 1 stavební parcela pro 1 rodinný dům
- (9) V kapitole **c.3) Vymezení zastavitelných ploch** se ruší u zastavitelných ploch Z.4, Z.7 text: bydlení individuální (BI) a nahrazuje se textem: bydlení venkovské (BV)
- (10) V kapitole **c.3) Vymezení zastavitelných ploch** se ruší ve druhém a třetím odstavci šedě přeškrtnuté texty:

„Koncepte územního plánu je stanovena tak, aby územní plán vytvářel dostatečnou nabídku nových stavebních parcel pro bydlení. Koncepte rozvoje se přizpůsobuje charakteru jednotlivých částí zastavěného území (stará zástavba venkovských domů po obvodu původní zástavby, novější svým charakterem spíše příměstská zástavba v západní části území).

Koncepce územního plánu doplňuje zástavbu **příměstského charakteru** v západní části sídla, která navazuje na realizované domy v uplynulém období (zastavitelná plocha Z.7). Další lokality menšího rozsahu (cca 10 rodinných domů na lokalitu) **s charakterem spíše venkovské zástavby** se nacházejí po obvodu starší zástavby (zastavitelné plochy Z.2 - Z.4). Vymezené zastavitelné plochy zde dodržují kompaktnost zástavby a netvoří výběžky do krajiny. Navrženou zastavitelnou plochou pro občanskou vybavenost je rozšíření stávajícího sportovního areálu.“

- (11) V kapitole **c.3) Vymezení zastavitelných ploch** se doplňuje na konec 4. odstavce následující věta: Koridor nad plochami technické infrastruktury – vedení el. energie VN (CNU.E) je navržen pro realizaci přeložky vedení el. energie po obvodu sídla.
- (12) V kapitole **c.3) Vymezení zastavitelných ploch** se ruší u zastavitelných ploch (Z.2 – Z.4, Z.6, Z.7) následující ustanovení, včetně jejich textů: **Prostorové uspořádání:**
- (13) V kapitole **c.5) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití** se u ploch **R.1 a R.2** se ruší text: **bydlení individuální (BI)** a nahrazuje se se textem: bydlení venkovské (BV)
- (14) V kapitole **d.1) Dopravní infrastruktura** se v podkapitole Doprava v klidu přidává před první větou následující text: Pro každou jednu bytovou jednotku budou vymezena dvě parkovací stání pro osobní automobily na stavebním pozemku.
- (15) V kapitole **d.2) Technická infrastruktura** se v podkapitole Elektrifikace přidává do čtvrté věty za text: „Prioritou je provedení přeložky vedení VN“ následující text: (označení CNU.E1), na konci věty se ruší slovo: **zastavitelné** a ruší se označení: **Z.3 a Z.4**, které se nahrazuje označeními: Z.2 a T.3.
- (16) V kapitole **e.1) Nezastavěné území** se za první větu přidává následující text: V nezastavěném území se vylučuje umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů z důvodu převažujícího veřejného zájmu ochrany nejvyšších zemdělských půd I. a II. třídy ochrany, které se nacházejí v téměř celém řešeném území.
- (17) V kapitole **e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci** se ruší poslední věta v prvním odstavci: **Samostatně jsou vymezeny plochy individuální rekreace.**
- (18) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **smíšené obytné venkovské (SV)** ruší v odrážce **podmíněně přípustném využití** následující text: **Do ploch lze zahrnout pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění těchto staveb.**

- (19) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **smíšené obytné venkovské (SV)** do odrážky **prostorové uspořádání** přidává následující text:
- Minimální velikost stavební parcely: pro každou bytovou jednotku 700 m², vyjma plochy T.6, kde je minimální velikost stavební parcely pro jednu bytovou jednotku stanovena na 600 m². V případě realizace dvou bytových jednotek v jedné stavbě je stanovena minimální velikost stavební parcely na 1400 m², vyjma plochy T.10, kde je minimální velikost stavebního pozemku se dvěma bytovými jednotkami stanovena na 800 m². V případě realizace tří bytových jednotek v jedné stavbě je stanovena minimální velikost stavební parcely na 2100 m².
- Změny dokončených staveb, které nemají sedlové a polovalbové střechy se sklonem 30 – 45° jsou povoleny.
- Maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. výška stavby v hřebeni: 7,5 m
- Povolené typy střech: sedlové a polovalbové střechy se sklonem 30 – 45°.
- Maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch (chodníky, komunikace, terasy) celkem 50 %, zbytek 50 % budou tvořit plochy zeleně.
- Pro každou jednu bytovou jednotku budou vymezena dvě parkovací stání pro osobní automobily na stavebním pozemku.
- Respektovat ustanovení o max. zastavěné ploše/parcele uvedené v kapitole c.2).
- (20) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **bydlení venkovské (BV)** ruší v odrážce **podmíněně přípustném využití** následující text: ~~Do ploch lze zahrnout pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění těchto staveb.~~
- (21) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **bydlení venkovské (BV)** ruší v odrážce **nepřípustné využití** následující text: ~~, pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²~~
- (22) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **bydlení venkovské (BV)** do odrážky **prostorové uspořádání** přidává následující text:
- Minimální velikost stavební parcely: pro každou bytovou jednotku 700 m².
- V případě realizace dvou bytových jednotek v jedné stavbě je stanovena minimální velikost stavební parcely na 1400 m². V případě realizace tří bytových jednotek v jedné stavbě je stanovena minimální velikost stavební parcely na 2100 m².

Maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. výška stavby v hřebeni: 7,5 m

Povolené typy střech: sedlové a polovalbové střechy se sklonem 30 – 45°.

Změny dokončených staveb, které nemají sedlové a polovalbové střechy se sklonem 30 – 45°, jsou povoleny.

Maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch (chodníky, komunikace, terasy) celkem 50 %, zbytek 50 % budou tvořit plochy zeleně.

Respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající historické zástavby vycházející z principů místní lidové architektury, zejména povolené typy střech, maximální výšku zástavby a obdélníkový půdorys domu s poměrem stran 1:2 a menším (1:3, 1:4 atd.), vyvarovat se půdorysům domů s poměrem stran větším než 1:2, blízcím se tvaru čtverce, domy ve tvaru písmene L jsou povolené.

Pro každou jednu bytovou jednotku budou vymezena dvě parkovací stání pro osobní automobily na stavebním pozemku.

Respektovat ustanovení o max. zastavěné ploše/parcele uvedené v kapitolách c.2) resp. c.3).

- (23) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se ruší následující plochy s rozdílným způsobem využití, včetně všech regulativů těchto ploch:
bydlení individuální (BI), rekreace individuální (RI)
- (24) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **občanské vybavení veřejné (OV)** ruší v odřazce v **podmíněně přípustném využití** následující text: Do ploch lze zahrnout stavby bytů a dalších staveb pro bydlení, pokud charakter plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
- (25) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **občanské vybavení komerční (OK)** ruší podmíněně přípustné využití včetně textů: Do ploch lze zahrnout pozemky nerušící výroby 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,
 - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
- Do ploch lze zahrnout stavby bytů a rodinných domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.

- (26) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **občanské vybavení komerční (OK)** do odrážky **nepřípustné využití** přidává následující text:
- Výroba.
- (27) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **občanské vybavení komerční (OK)** do odrážky **prostorové uspořádání** přidává následující text:
- Minimální velikost stavební parcely: 700 m².
- Maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží a podkroví.
- Povolené typy střech: sedlové a polovalbové střechy se sklonem 30 – 45°.
- Maximální podíl zastavěných ploch na stavebním pozemku: 30 %, maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch (chodníky, komunikace, terasy) celkem 60 %, zbytek 40 % budou tvořit plochy zeleně.
- (28) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **občanské vybavení sport (OS)** ruší v odrážce **podmíněně přípustném využití** následující text: *Do ploch lze zahrnout stavby bytů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.*
- (29) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **výroba lehká (VL)** do odrážky **prostorové uspořádání** přidává následující text:
- Minimální velikost stavební parcely: 700 m².
- Maximální výška zástavby: max. výška stavby v hřebeni: 10 m.
- Povolené typy střech: sedlové a polovalbové střechy se sklonem 30 – 45°.
- Maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch (chodníky, komunikace, terasy) celkem 70 %, zbytek 30 % budou tvořit plochy zeleně.
- (30) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **výroba zemědělská a lesnická (VZ)** ruší v odrážce **podmíněně přípustném využití** následující text: *Do ploch lze zahrnout stavby pro bydlení a přechodné ubytování, pokud charakter plochy a její uspořádání zajišťuje prostorové oddělení těchto staveb od staveb a zařízení určených pro výrobu a výrobní služby.*
- (31) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **výroba zemědělská a lesnická (VZ)** do odrážky **prostorové uspořádání** přidává následující text:
- Minimální velikost stavební parcely: 700 m².

Maximální výška zástavby: max. výška stavby v hřebeni: 10 m.

Povolené typy střech: sedlové a polovalbové střechy se sklonem 30 – 45°.

Maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch (chodníky, komunikace, terasy) celkem 70 %, zbytek 30 % budou tvořit plochy zeleně.

- (32) V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se přidává následující text:

Doprava jiná (Dx)

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

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: místní a účelové komunikace (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).

Přípustné využití: cyklostezky, cyklotrasy, pěší stezky apod., pozemky související dopravní infrastruktury (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí), pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

- (33) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **zeleň krajinná (ZK)** do odrážky **nepřípustné využití** přidává následující text: stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie.
- (34) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **zeleň zahradní a sadová (ZZ)** do odrážky **nepřípustné využití** přidává následující text: stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie.
- (35) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **lesní všeobecné (LU)** do odrážky **nepřípustné využití** přidává následující text: stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie.
- (36) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **zemědělské všeobecné (AU)** do odrážky **nepřípustné využití** přidává následující text: stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie.
- (37) V kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se v regulativech ploch **vodní a vodních toků (WT)** do odrážky **nepřípustné využití** přidává následující text: stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie.
- (38) Na konec kapitoly **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se před odstavec Definice pojmu přidává následující text: V nezastavěném území se vylučuje umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů z důvodu převažujícího veřejného zájmu

ochrany nejkvalitnějších zemědělských půd I. a II. třídy ochrany, které se nacházejí v téměř celém řešeném území. Výrobny elektřiny ze slunečního záření lze umisťovat ve stávajícím zastavěném území a v zastavitelných plochách, nikoliv ve volné krajině.

- (39) Změna č. 2 doplňuje na konec kapitoly **m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů** následující text:

Textová část Změny č. 2 územního plánu sestává z následujících částí:

- Změna č. 1 územního plánu Křečkov,

Grafická část Změny č. 2 sestává z následujících výkresů:

- Změna č. 2 územního Křečkov – Výkres základního členění území,

- Změna č. 2 územního Křečkov – Hlavní výkres,

- Změna č. 2 územního Křečkov – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,

- Úplné znění Územního plánu Křečkov po Změně č. 2 – Výkres základního členění území,

- Úplné znění Územního plánu Křečkov po Změně č. 2 – Hlavní výkres,

- Úplné znění Územního plánu Křečkov po Změně č. 2 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací