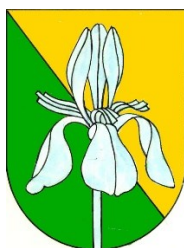


ÚZEMNÍ PLÁN OSTŘETÍN



ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1

Požizovatel dokumentace:
Obecní úřad Ostřetín

Objednatel:
Obec Ostřetín

Zhotovitel:



Atelier AURUM s.r.o., Pardubice

zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petrů

Zakázka: 23/14

Datum: 09/2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který Změnu č. 1 územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Ostřetín dne 03. 09. 2025, pod č. usnesení 4/9/2025
Pořadové číslo poslední změny ÚP	1
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	23. 10. 2025
Jméno, příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Mgr. David Schaffer, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 SZ
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Otisk úředního razítka

Obec Ostřetín

Ostřetín 92, 534 01 Holice

Atelier AURUM s.r.o., Pardubice

Bratranců Veverkových 2722, 530 02 Pardubice

tel./mob.: 466 612 213 / 602 137 322

email: aurum@aurumroom.cz

web: www.aurumroom.cz

Zodpovědný projektant: Ing. Pavel Petrů, ČKA A.2 4476

Zpracovatelský kolektiv: Ing. arch. Ivana Petrů, A 00966
Ing. arch. Jana Půlpytlová
Ing. arch. Dana Suchánková

Obecní úřad Ostřetín

Oprávněná úřední osoba pořizovatele dle § 24 SZ: Mgr. David Schaffer

Územní plán:

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

GRAFICKÁ ČÁST

- A2.1 Výkres základního členění území
- A2.2 Hlavní výkres
- A2.3a Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství
- A2.3b Koncepce technické infrastruktury
– energetika, telekomunikace
- A2.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění 1 územního plánu

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

- B2.1 Koordinační výkres

Obsah textové části územního plánu

1	vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno.....	5
2	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
3	urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	6
4	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	18
5	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	23
6	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	27
7	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	46
8	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	46
9	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	46
10	vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	46
11	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	48
12	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	49
13	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	49

ÚZEMNÍ PLÁN OSTŘETÍN

1 vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území bylo vymezeno v Územním plánu Ostřetín k datu 31. 3. 2013 a je aktualizováno Změnou č. 1 k datu 03. 12. 2023. Jeho vymezení je vyznačeno hranicí zastavěného území.

2 základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Územní plán je zpracován s ohledem na zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území s aktuálním stavem požadavků na územní plánování v řešeném území.

ÚP respektuje historickou urbanistickou strukturu v obci – rozsáhlejší lokality pro rozvoj výstavby jsou situovány v návaznosti na stávající zástavbu do proluk nebo v okrajových částech obce.

Hlavní cíle rozvoje

Pro udržitelný rozvoj sídla je v územním plánu uvažováno především s dostatečným rozsahem ploch změn pro funkci bydlení venkovského (BV – lokality č. Z.2, Z.3, Z.5, Z.6, Z.8, Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.14, Z.15, Z.16, Z.22, Z.23, Z.24, Z.26, Z.27, Z.28 a Z.29, P.2) a ploch územních rezerv pro bydlení (R.1 a R.4, R.6).

Součástí územního plánu jsou dále: plochy smíšené obytné (SV – lokality č. Z.17 a Z.18), plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO – lokalita č. Z.4), územní rezerva pro plochy technické infrastruktury všeobecné (TU – lokalita č. R.2), plochy občanského vybavení – sportu (OS – lokalita č. Z.7), plocha smíšená výrobní všeobecná (HU – lokalita č. Z.13), plocha výroby a skladování - výroba drobná a služby (VD – lokality č. Z.1, Z.24 a R.3), plochy ochranné a izolační zeleně (ZO – součást lokalit č. Z.6, Z.7, Z.8).

Pro možnost umístění drobného zařízení občanského vybavení jsou stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

V navrhovaných plochách změn je třeba dobudovat technickou infrastrukturu.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Koncepce rozvoje zohledňuje přírodní hodnoty v území, především prvky ÚSES, systém sídelní zeleně, lesní plochy, vodní plochy a toky.

Územní plán respektuje kulturní hodnoty území, především objekty evidované v seznamu nemovitých kulturních památek, památky místního významu a příslušnost řešeného území do území s archeologickými nálezy.

Koncepce rozvoje řešeného území je limitována přítomností limitů využití území, jejich rozsahem a režimy.

3 urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1 Urbanistická koncepce a kompozice

Urbanistický návrh se orientoval především na vytvoření dostatečné rezervy pro bytovou výstavbu v rámci ploch bydlení venkovského a ploch smíšených obytných venkovských, vyhodnocení občanské vybavenosti, dobudování technické infrastruktury, zařazení požadavků z nadřazené dokumentace (ZÚR Pardubického kraje) a funkční řešení celé plochy řešeného území obce.

Urbanistická koncepce vychází především ze stávajícího charakteru a požadavků obce a rovněž z platného územního plánu, na který nový ÚP navazuje.

Při splnění stanovených zásad a podmínek uvedených v textové části ÚP a podmínek stavebního zákona vč. navazujících vyhlášek je možno v jednotlivých případech stavby realizovat i mimo plochy změn (např. ve stabilizovaných plochách v prolukách, větších zahradách apod., kde stanovené podmínky umístění takové zástavby připouští) v rámci příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. Nové stavby pro bydlení budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, podlažnost, převažující typ zastřešení apod.), stavby v prolukách budou respektovat stávající uliční a stavební linie. Urbanistické zastavovací podmínky (dopravní napojení, umístění objektů atd.) případné nové zástavby ve větších nezastavěných plochách budou řešeny individuálně dle konkrétních aktuálních podmínek, případně územní studií.

Pro charakter území je v obou sídlech určující jejich hlavní funkce – bydlení. Sídla Ostřetín i Vysoká u Holic mají převážně venkovský charakter zástavby tvořený izolovanými rodinnými domy a původními usedlostmi s většími plochami zahrad. Tato historicky založená struktura zástavby podél průjezdných úseků silnic je postupně doplňována novějšími lokalitami izolovaných RD. V sídlech se nevyskytují kompaktní městské formy zástavby (např. řadové domy), stávající dva bytové domy v Ostřetíně se svým hmotovým měřítkem přizpůsobují okolní zástavbě.

S ohledem na charakter území bude zástavba pro bydlení v nových rozvojových lokalitách respektovat původní strukturu venkovské zástavby, její výšku a hmotové charakteristiky, preferovány budou izolované RD. Podmínky pro oplocení jsou stanoveny v kap. 4.4.

3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Řešené území je podle stabilizovaného (stávajícího) nebo požadovaného způsobu využití členěno do ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny. Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány stanovené charakteristiky jednotlivých ploch RZV, které jsou stanoveny v kapitole 6 textové části.

3.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, stanovení podmínek pro jejich využití

Pro rozvoj ploch **bydlení venkovského** jsou vymezeny následující plochy změn:

- zastavitelné plochy **Z.2, Z.3, Z.5, Z.6, Z.8, Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.14, Z.15, Z.16, Z.22, Z.23, Z.24, Z.26, Z.27, Z.28 a Z.29**
- plocha přestavby ... **P.2**
- plochy územní rezervy ... **R.1, R.4 a R.6**

Pro rozvoj ploch **smíšených obytných venkovských** jsou vymezeny následující plochy změn:

- zastavitelná plocha ... **Z.17, Z.18**

Pro rozvoj ploch **občanského vybavení – sportu** jsou vymezeny následující plochy změn:
- zastavitelná plocha ... **Z.7**

Pro rozvoj ploch **technické infrastruktury – nakládání s odpady** je určena plocha změny:
- zastavitelná plocha ... **Z.4**

Pro rozvoj ploch **technické infrastruktury všeobecné** je určena:
- plocha územní rezervy ... **R.2**

Pro rozvoj ploch **smíšených výrobních** je určena plocha změny:
- zastavitelná plocha ... **Z.13**

Pro rozvoj ploch **výroby a skladování - výroba drobná a služby** jsou určeny plochy:
- zastavitelná plocha ... **Z.1 a Z.25**
- plocha územní rezervy ... **R.3**

Pro rozvoj ploch **ochranné a izolační zeleně** jsou určeny plochy:
- zastavitelná plocha ... součást **Z.6, Z.7, Z.8**

Do ÚP je zahrnuta plocha změny pro realizaci protipovodňových poldrů – jako plochy **vodní a vodohospodářské – vodohospodářské**:
- zastavitelná plocha ... **Z.21**

Pro rozvoj **drobné výroby a podnikatelských aktivit** menšího rozsahu, nerušících nad míru přípustnou bytovou zástavbu jsou v rámci stanovených podmínek využití vytvořeny podmínky pro situování těchto činností uvnitř stávající zástavby. Jelikož spektrum výrobních a podnikatelských činností může být značně široké, jejich vliv na okolní zástavbu bude možno posuzovat samostatně až v době přípravy realizace.

Komunikační kostra urbanistického návrhu je stabilizovaná a zůstane zachována i do budoucna. Plochy změn budou napojeny prostřednictvím stávajících a navrhovaných komunikací. V ÚP se předpokládá v rámci větších ploch změn doplnění sítě místních obslužných komunikací (navržené nejlépe jako zklidněné zóny), které navazují na stávající místní komunikace (podrobněji viz část 4.).

Systém sídelní zeleně zůstává zachován, tzn. převážně volně rozptýlená vysoká zeleň po celé ploše obce, aleje podél komunikací, vodotečí a na plochách veřejného prostranství.

Stanovení podmínek pro využití ploch změn:

- 1) minimální výměra stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům a minimální výměra pozemku rodinného domu je:
 - a) v případě izolovaného rodinného domu s jedním bytem 800 m²,
 - b) v případě izolovaného rodinného domu se dvěma byty 1000 m²,pokud není stanoveno jinak.

V územním plánu jsou vymezeny následující rozvojové plochy:

- **plochy zastavitelné**

Z.1 zastavitelná plocha „severozápadní okraj obce“	
způsob využití:	výroba drobná a služby
lokalizace plochy:	lokalita na severozápadním okraji obce, navazující na stávající zástavbu - od stávající zástavby oddělená trasou komunikace
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající komunikace třetí třídy při severním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod) - při větších požadavcích na elektrický výkon bude nutno vybudovat novou trafostanici - v severovýchodní části lokality je nutno respektovat trasu a OP vrchního elektrického vedení, v jihozápadním okraji trasu a OP plynovodu, telekomunikačního vedení, radioreléovou trasu a OP přilehlé komunikace I. třídy - negativní vlivy, vyplývající z činnosti v plochách pro výrobu a skladování –výroba drobná a služby, nesmí přesahovat hranice areálu (negativně ovlivňovat okolní zástavbu)

Z.2 zastavitelná plocha „severozápadní okraj obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	drobná lokalita v severozápadním okraji obce, navazující na stávající zástavbu, plocha jižně hlavní komunikace po místní vodoteč
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající komunikace první třídy při severovýchodním okraji lokality (nutno dodržet podmínky stanovených ČSN) - inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody) - severovýchodním okraji lokality je nutno respektovat radioreléovou trasu a OP přilehlé komunikace I. třídy - funkce bydlení je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči silniční komunikaci I/35, v další fázi (územní řízení, regulační plán, apod.) je nutno doložit nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech; ¹

Z.3 zastavitelná plocha „severozápadní část obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	drobná lokalita v severozápadní části obce, navazující na stávající zástavbu, plocha mezi místní vodotečí a místní komunikací
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace při jižním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody) - v severním okraji lokality je nutno respektovat trasu lokálního biokoridoru podél vodoteče a OP vodoteče

¹ V navazujících řízeních bude KHS požadovat doložení nepřekročení platných hygienických limitů hluku ze stávající silniční komunikace I/35 u navržených chráněných venkovních prostorů staveb.

Z.4 zastavitelná plocha „severní okraji západní části obce“	
způsob využití:	nakládání s odpady
lokalizace plochy:	drobná lokalita v severním okraji západní části obce, při západní straně účelové komunikace, pro zřízení sběrného dvora
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně obsloužit ze stávající místní obslužné komunikace při jihovýchodním okraji lokality - eventuelní inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, kanalizace, elektrorozvody, plynovod) - v severozápadním okraji lokality je nutno respektovat trasu lokálního biokoridoru podél vodoteče a OP vodoteče - negativní vlivy staveb a zařízení pro nakládání s odpady nesmí přesahovat hranice areálu (negativně ovlivňovat okolní obytnou zástavbu)

Z.5 zastavitelná plocha „severní okraj západní části obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokalita v severním okraji západní části obce, proluka ve stávající zástavbě
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace při severním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod) - pro lokalitu bude nutno vybudovat novou trafostanici společnou v lokalitách Z.5, Z.6, Z.7 a Z.8

Z.6 zastavitelná plocha „severní okraj střední části obce“	
rozloha:	0,7995 ha
způsob využití:	bydlení venkovské, zeleň ochranná a izolační
lokalizace plochy:	lokalita v severním okraji střední části obce, proluka ve stávající zástavbě, západně stávajícího hřbitova
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace při severním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod) - pro lokalitu bude nutno vybudovat novou trafostanici společnou v lokalitách Z.5, Z.6, Z.7 a Z.8 - ve střední části lokality je nutno respektovat trasu a OP vrchního elektrického vedení a v severním okraji trasu a OP vodovodu - součástí lokality je pás ochranné a izolační zeleně při východní straně (pietní důvody) s min. šířkou 5 m

Z.7 zastavitelná plocha „severní okraj střední části obce“	
způsob využití:	občanské vybavení – sport, zeleň ochranná a izolační
lokalizace plochy:	lokality v severním okraji střední části obce, při severní straně účelové komunikace procházející po severním okraji zastavěného území, plocha pro náhradu stávajícího sportovního vybavení v nevyhovující poloze u frekventované komunikace a areálu smíšené výroby
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace při jižním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod) - pro lokalitu bude nutno vybudovat novou trafostanici společnou v lokalitách Z.5, Z.6, Z.7 a Z.8 - součástí lokality je pás ochranné a izolační zeleně při východní straně s min. šířkou 15 m

Z.8 zastavitelná plocha „severní okraj střední části obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské, zeleň ochranná a izolační
lokalizace plochy:	lokality v severním okraji střední části obce, proluka ve stávající zástavbě, východně stávajícího hřbitova
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace při severním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod) - pro lokalitu bude nutno vybudovat novou trafostanici společnou v lokalitách Z.5, Z.6, Z.7 a Z.8 - v severním a východním okraji lokality je nutno respektovat trasu a OP vodovodu - součástí lokality je pás ochranné a izolační zeleně při západní straně (pietní důvody) s min. šířkou 5 m

Z.9 zastavitelná plocha „jihozápadní okraj střední části obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokality v jihozápadním okraji střední části obce, v návaznosti na stávající zastavěné území
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace při jižním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody) - v severním a východním okraji lokality je nutno respektovat trasu a OP vodovodu - při jižním okraji lokality je nutno respektovat ochranné pásmo místní vodoteče - Realizace záměrů, pro které jsou stanoveny hygienické limity ukazatelů negativních vlivů, je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví (zdroj možných negativních vlivů – areál smíšené výroby).

Z.10 zastavitelná plocha „jihovýchodní okraj střední části obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokalita v jihovýchodním okraji střední části obce, v návaznosti na stávající zastavěné území
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace na severním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod) - pro lokalitu (plochy Z.10, Z.11, Z.12 a Z.29) bude prověřena potřeba nové trafostanice - při jižním okraji lokality je nutno respektovat ochranné pásmo místní vodoteče - v lokalitě je nutno vymezit plochu veřejného prostranství v rozsahu dle platné legislativy - pro rozhodování o změnách v území na této ploše je stanovena podmínka zpracování územní studie US.1 a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti - součástí plochy Z.10 bude (s touto plochou) související veřejné prostranství o výměře min. 1270 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Z.11 zastavitelná plocha „jihovýchodní okraj střední části obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokalita v jihovýchodním okraji střední části obce, v návaznosti na stávající zastavěné území
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - pro lokalitu je nutno vybudovat napojení ze stávající komunikace III. třídy, která prochází severně od lokality - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod) - pro lokalitu (plochy Z.10, Z.11, Z.12 a Z.29) bude prověřena potřeba nové trafostanice - při jižním okraji lokality je nutno respektovat ochranné pásmo místní vodoteče

Z.12 zastavitelná plocha „jihovýchodní okraj obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokalita v jihovýchodním okraji obce, v návaznosti na stávající zastavěné území
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalita bude napojena z jihu z komunikace I. třídy přes zastavitelnou plochu Z.29, podmínky dopravního napojení viz podmínky pro zastavitelnou plochu Z.29 - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod) - pro lokalitu (plochy Z.10, Z.11, Z.12 a Z.29) bude prověřena potřeba nové trafostanice - Při severním okraji lokality je nutno respektovat ochranné pásmo místní vodoteče

	<ul style="list-style-type: none"> - součástí plochy Z.12 a navazující plochy Z.29 bude související veřejné prostranství o výměře min. 1300 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. - pro rozhodování o změnách v území na této ploše je stanovena podmínka zpracování územní studie US.2 a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti
--	--

Z.13 zastavitelná plocha „jižní okraj obce“	
způsob využití:	smíšené výrobní všeobecné
lokalizace plochy:	lokality v jižním okraji střední části obce, při jižním okraji stávajícího areálu smíšené výroby
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace ve východní části lokality - pro rozhodování o změnách v území na této ploše je stanovena podmínka zpracování územních studií (US.3 a US.4) a vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody) - při severním okraji lokality je nutno respektovat ochranné pásmo místní vodoteče - v jihovýchodním okraji lokality je nutno respektovat radioreléovou trasu - v jižní části lokality je nutno respektovat přilehlé lokální biocentrum

Z.14 zastavitelná plocha „severní okraj východní části obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokality v severním okraji východní části obce, v návaznosti na stávající zastavěné území, po obou stranách účelové komunikace vedoucí k vodojemu
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace procházející středem lokality - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody) - ve střední části lokality je nutno respektovat ochranné pásmo místní vodoteče a trasu a OP vodovodu

Z.15 zastavitelná plocha „severní okraj východní části obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokality v severním okraji východní části obce, po obou stranách účelové komunikace vedoucí k vodojemu
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace procházející středem lokality - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody) - ve střední části lokality je nutno respektovat ochranné pásmo místní vodoteče a trasu a OP vodovodu, v jižním okraji trasu a OP vrchního elektrického vedení

Z.16 zastavitelná plocha „východní okraj obce“	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokalita na východním okraji obce, jižně komunikace na Horní Jelení a východně komunikace na Vysokou u Holic
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávajících komunikací III. třídy při severním a západním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody) - v severním a západním okraji lokality je nutno respektovat ochranné pásmo komunikací III. třídy

Z.17 zastavitelná plocha „jihozápadní okraj Vysoké u Holic“	
rozloha:	1,9374 ha
způsob využití:	smíšené obytné venkovské
lokalizace plochy:	lokalita v jihozápadním okraji místní části, navazující na stávající zástavbu
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávajících místní obslužné komunikace při severním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, plynovod, elektrorozvody) - pro plný rozsah výstavby v lokalitě bude nutno vybudovat novou trafostanici - likvidaci odpadních vod je do doby vybudování kanalizace nutno řešit individuálně - v jižní části lokality je nutno respektovat trasu a OP vrchního elektrického vedení a ochranné pásmo lesa, ve střední části radioreléovou trasu, v severní OP komunikace III. třídy - funkce bydlení v lokalitě je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči silniční komunikaci II/322; v další fázi (územní řízení, regulační plán, apod.) je nutné doložit nepřekročení hygienických limitů hluku ze silniční komunikace II/322

Z.18 zastavitelná plocha „severozápadní okraj katastru obce - Javůrka“	
způsob využití:	smíšené obytné venkovské
lokalizace plochy:	lokalita v severozápadním okraji katastru obce, v oblasti zvané Javůrka, navazující na stávající areál
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit na stávající areál - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, plynovod, elektrorozvody) - kanalizaci lze napojit delší přípojkou na stávající stoku do Holic nebo je nutno likvidaci odpadních vod řešit individuálně - v lokalitě je nutno respektovat OP lesa - v severní části lokality je nutno respektovat přilehlé lokální biocentrum

Z.21 zastavitelná plocha „poldr Vysoká u Holic“
--

rozloha:	cca 1,2000 ha
způsob využití:	vodohospodářské
lokalizace plochy:	lokalita severozápadně od místní části
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - realizaci poldru nutno zkoordinovat - s procházející trasou lokálního biokoridoru

zastavitelná plocha Z.22	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	na severozápadním okraji sídla Ostřetín, v návaznosti na zastavěné území
podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> - výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím nebo 2NP bez podkroví - realizace zástavby na ploše je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno zajištění dopravní obsluhy v souladu s právními předpisy, a to pro všechny budoucí stavební pozemky na vymezené ploše změny (dopravní napojení plochy včetně její východní části může být řešeno ze stávající přilehlé pozemní komunikace na severozápadním okraji lokality nebo přes přilehlou zastavitelnou plochu Z.2) - pozemky RD budou přístupné z veřejného prostranství, ve kterém bude vedena pozemní komunikace, jehož parametry a vnitřní uspořádání (pozemní komunikace, technická infrastruktura vč. opatření k hospodaření se srážkovými vodami) budou vyhovovat požadavkům platné legislativy - realizace záměrů, pro které jsou stanoveny hygienické limity ukazatelů negativních vlivů, zejména funkce bydlení, je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví (liniový zdroj hluku – silnice I. třídy)² - při využití plochy a umístování zástavby bude respektováno manipulační pásmo vodního toku a bude řešeno případné ohrožení záplavou

zastavitelná plocha Z.23	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	v severozápadní části sídla Ostřetín, v návaznosti na zastavěné území
podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> - výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím - plocha je podmíněně zastavitelná, pokud bude při rozhodování v území prokázáno, že je pozemek RD přístupný z veřejného prostranství, jehož parametry a uspořádání pozemních komunikací v nich odpovídají požadavkům platné legislativy

² V navazujících řízeních bude KHS požadovat doložení nepřekročení platných hygienických limitů hluku ze stávající silniční komunikace I/35 u navržených chráněných venkovních prostorů staveb.

zastavitelná plocha Z.24	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	na severozápadním okraji sídla Ostřetín, v návaznosti na zastavěné území
podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> - izolované rodinné domy - výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím - dopravní napojení plochy bude řešeno z pozemní komunikace na jihozápadním okraji lokality - umístění zástavby bude respektovat trasy inženýrských sítí a ochranný režim jejich ochranného pásma - dopravní řešení lokality umožní odpovídající napojení plochy územní rezervy R.1 (bude umožněno její stanovené využití, resp. možnost napojení v souladu s právními předpisy)

zastavitelná plocha Z.25	
způsob využití:	výroba drobná a služby
lokalizace plochy:	severní okraj střední části sídla Ostřetín
podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> - umístění zástavby bude respektovat trasy inženýrských sítí a ochranný režim jejich ochranného pásma - při využití plochy a umístování zástavby bude respektováno manipulační pásmo vodního toku - způsob využití a provozované činnosti nesníží pohodu bydlení v plochách kontaktního území, limitní hodnoty negativních vlivů na životní prostředí budou eliminovány tak, aby případných limitních hodnot dosáhly již v rozsahu areálu

zastavitelná plocha Z.26	
způsob využití:	bydlení venkovské, doprava silniční
lokalizace plochy:	severní okraj střední části sídla Ostřetín, v návaznosti na zastavěné území
podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> - výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím - využití plochy bude respektovat průchod drobné vodoteče

zastavitelná plocha Z.27	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	na jihovýchodním okraji sídla Ostřetín, v návaznosti na zastavěné území
podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> - plocha je určena pro rozšíření stávajícího přilehlého pozemku stavby (RD) - výšková hladina doplňkových staveb – 1 NP

zastavitelná plocha Z.28

způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	na východním okraji sídla Ostřetín
podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> - izolované rodinné domy - min. výměra stavebního pozemku pro RD – 1000 m² - výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím - zástavba bude probíhat postupně ve směru od zastavěného území směrem do krajiny (od západu k východu) - při využití plochy a umístování zástavby bude respektován koridor pro dopravní infrastrukturu CNU.1 (cyklostezka) vedoucí po jižním okraji lokality - umístění zástavby bude respektovat trasy inženýrských sítí a ochranný režim jejich ochranného pásma

zastavitelná plocha Z.29	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	na jihovýchodním okraji sídla Ostřetín
podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> - izolované rodinné domy - výšková hladina zástavby při východní a jihovýchodní hranici max. 1 NP s podkrovím, v ostatních částech max. 2NP s podkrovím - napojení lokality bude řešeno v souladu s právními předpisy ze silnice I. třídy (I/35), a to křižovatkou umístěnou v terénně nejnižší poloze co nejbližší zastavěnému území - napojení ze silnice I. třídy je podmíněno splněním následujících podmínek: bezpečnost silničního provozu a pohybu pěších, tj. zejména realizace chodníku podél komunikace I. třídy vč. veřejného osvětlení, odpovídající umístění „vjezdové brány“ - pro rozhodování o změnách v území na této ploše je stanovena podmínka zpracování územní studie US.2 a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti - součástí plochy Z.29 a navazující plochy Z.12 bude související veřejné prostranství o výměře min. 1300 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace - realizace záměrů pro které jsou stanoveny hygienické limity ukazatelů negativních vlivů, zejména funkce bydlení, je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví (liniový zdroj hluku – silnice I/35 a provoz zemědělského areálu Ostřetín)³

- plochy přestavby

³ V navazujících řízeních bude KHS požadovat doložení nepřekročení platných hygienických limitů hluku ze stávající silniční komunikace I/35 a provozu zemědělského areálu Ostřetín u navržených chráněných venkovních prostorů staveb.

plocha přestavby P.2	
způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	v severozápadní části sídla Ostřetín
podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení plochy bude řešeno ze silnice I. třídy na západním okraji lokality - realizace záměrů pro které jsou stanoveny hygienické limity ukazatelů negativních vlivů, zejména funkce bydlení, je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví (liniový zdroj hluku – silnice I. třídy I/35)⁴

Pro možnost realizace zástavby pro funkci bydlení jsou vymezeny plochy změn jako plochy s RZV – (BV) bydlení venkovské. Tyto vytváří dostatečné možnosti pro současnost i rezervu do budoucnosti. Vlastní realizace bude záviset na vyřešení vlastnických vztahů, ekonomických možnostech investorů a v neposlední řadě zabezpečení rozšíření inženýrských sítí a dopravní obsluhy pro navrhované plochy.

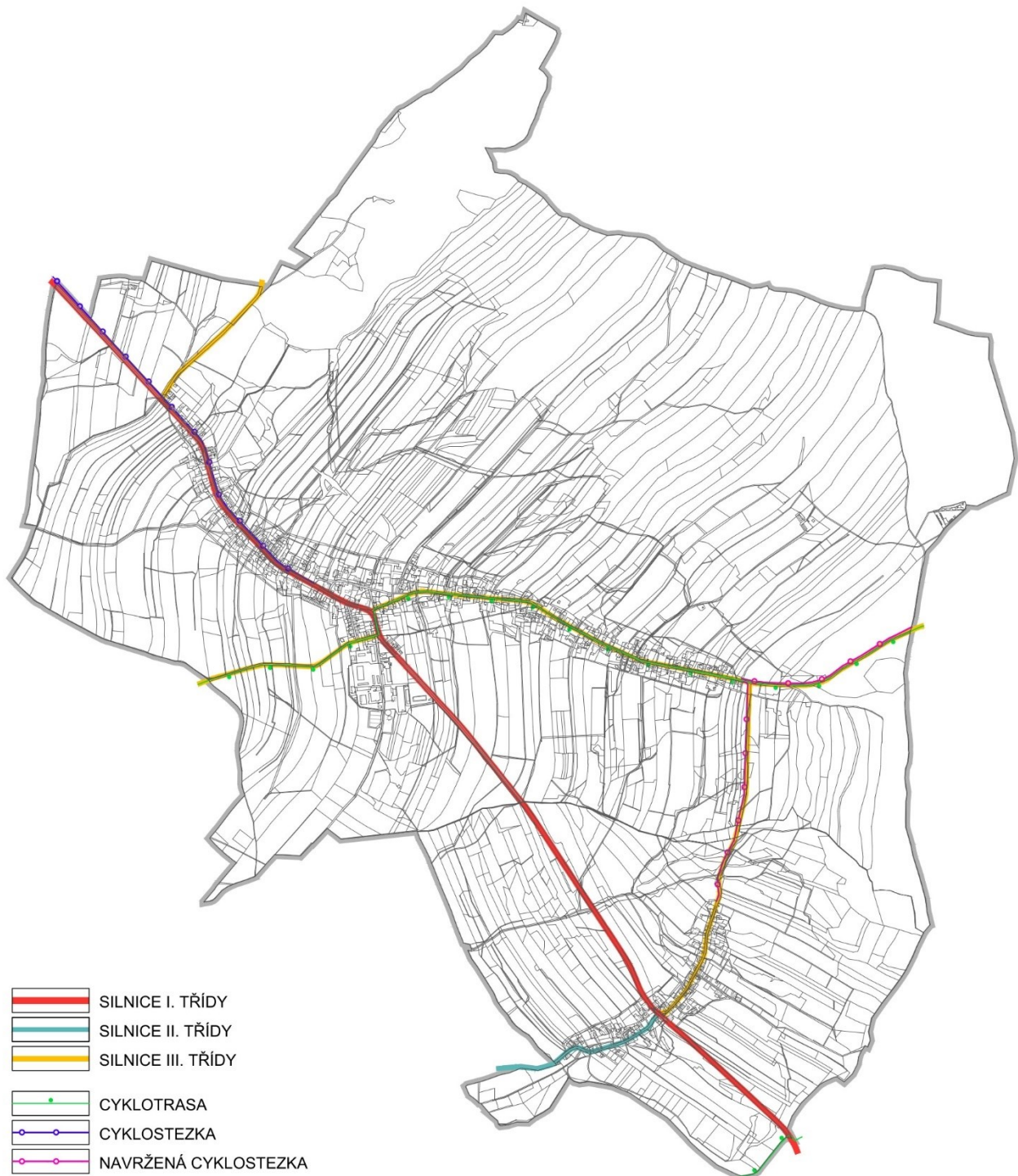
⁴ V navazujících řízeních bude KHS požadovat doložení nepřekročení platných hygienických limitů hluku ze stávající silniční komunikace I/35 u navržených chráněných venkovních prostorů staveb.

Úplné znění ÚP Ostřetín po vydání Změny č. 1

4 koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4.1 Dopravní infrastruktura

SCHÉMA KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY



Respektovat stávající plochy silnic (dopravy silniční), umožňující průchod komunikace I. třídy (silnice č. 35), II. třídy (silnice č. 322), III. třídy (silnice č. 30511, 3182, 32270, 30512) a stabilizované plochy místních komunikací (veřejných prostranství).

Při napojování nových rozvojových ploch bude minimalizován počet vjezdů a upřednostňováno komunikační řešení jako obytné zóny. Dopravní napojení nových zastavitelných ploch bude realizováno prostřednictvím místních komunikací nebo sítě silnic nižších tříd, s „kmenovým“ napojením na hlavní silnici.

Pěší a cyklisté

Jednostranné, příp. oboustranné chodníky pro pěší a cyklisty vybudovat v rozsahu zastavěného území podél komunikací I. - III. tř., ev. významných místních komunikací. Další chodníky pro pěší budou případně budovány v souvislosti s postupným zastavěním některých lokalit obytnou zástavbou.

Do návrhu ÚP je zařazena cyklostezka z Ostřetína do Vysoké u Holic podél západní strany komunikace III/30512.

Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány tyto podmínky pro: „koridor dopravní infrastruktury“ vyznačený překryvným značením jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití:

- plochy ležící ve vymezeném koridoru lze do doby fyzické realizace příslušných staveb dopravní infrastruktury využívat stávajícím způsobem a tak, že budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily jejich budoucí využití (realizaci díla). Těmito (ohrožujícími) zásahy se myslí především realizace staveb či zástavby a změny ve užívání pozemků (např. zalesnění, výstavba vodních ploch apod.). V ploše koridoru bude rozhodováno o změnách v území týkajících se záměru tak, že bude umožněna realizace záměru dopravní infrastruktury včetně všech souvisejících staveb a opatření. Po realizaci záměru, pro který je koridor vymezen, bude v území, které nebude dotčeno dopravní stavbou včetně souvisejících staveb a opatření, rozhodováno o změnách v území dle stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití vyznačených plošně pod grafickou značkou koridoru dopravní infrastruktury.

Při rozhodování o změnách v území bude respektován územním plánem navržený záměr:

koridor pro dopravní infrastrukturu CNU.1	
lokalizace:	východní okraj sídla Ostřetína, podél silnice III. třídy směrem na Horní Jelení
podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none">- koridor pro realizaci cyklostezky z Ostřetína do Horního Jelení podél severní strany komunikace III/30511- v rámci koridoru je možná úprava vymezení plochy dopravy silniční (přílehlá silnice III. třídy) dle skutečného stavu v území- minimalizovány budou zábory ZPF a PUPFL- zachována bude funkčnost skladebných částí ÚSES, minimalizováno bude případné ohrožení stability sousedních lesních porostů- je nutno respektovat trasu a OP vrchního elektrického vedení

Respektovat regionální úsek cyklotrasy č. 4239/3-5 Dolní Roveň – Ostřetín – Horní Jelení procházející středem obce.

Doprava v klidu

Pro (zejména nově budované) podnikatelské aktivity a občanskou vybavenost je nutné zajistit potřebný počet parkovacích stání pro pracovníky i zákazníky, a to nejlépe na vlastních pozemcích.

4.2 Technická infrastruktura

4.2.1 Vodovod

Technické řešení vodovodu v Ostřetíně i Vysoké u Holic vyhovuje i pro budoucí rozvoj obce. Je nutné počítat s běžnou údržbou a provozními opatřeními.

Do míst nové výstavby je možné průběžně prodlužovat řady a doplňovat nové přípojky.

4.2.2 Kanalizace

Nově vybudovaná splašková tlaková kanalizace pro Ostřetín (bez čištění splašků na ČOV v obci), s čerpací stanicí a přečerpáním splaškových odpadních vod výtlačným potrubím do kanalizace 2 km vzdálených Holic vyhovuje kapacitou i konstrukčním uspořádáním potřebám obce i do budoucna.

Systém odkanalizování bude rozšířen i do ploch změn, v odůvodněných případech je možno řešit likvidaci odpadních vod individuálně.

Ve Vysoké u Holic je nutné vybudovat splaškovou oddílnou kanalizaci, dle zpracované dokumentace pro stavební povolení Ostřetín – m. č. Vysoká u Holic – Splašková kanalizace (RECPROJEKT s.r.o., Pardubice 03/2009), jehož koncepce tlakové kanalizace napojené na kanalizaci ve východním okraji Ostřetína byla do návrhu ÚP převzata.

Do doby vybudování kanalizace bude nutné individuální zachycování a čištění splaškových odpadních vod v jímkách, žumpách a septicích řádně provozovaných a v dobrém technickém stavu s možností provedení opatření k zlepšení čistícího efektu (intenzifikace septiků, instalace domovních ČOV, dočišťovací filtry apod.).

V lokalitách určených k zástavbě bude zajištěno hospodaření se srážkovými vodami řešeno tak, aby se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou (přednostně budou dešťové vody z čistých ploch druhotně využívány, přebytek bude řešen vsakem na přilehlých pozemcích).

4.2.3 Elektrorozvody

Napájení navrhovaných ploch z elektrorozvodné sítě je navrženo následujícím způsobem:

Návrhové lokality

Lokalita Z.1

V současné době není známa konkrétní náplň území a požadovaný elektrický výkon. S ohledem na vzdálenost lokality od TS bude možno ze stávající distribuční rozvodné soustavy NN zajistit minimální výkon. Předpokládáme výstavbu nové TS 35/0,4 kV napojené krátkou venkovní přípojkou ze stávajícího vedení 35 kV. Vlastní TS 35/0,4 kV jednosloupová, vývody 400/230 V kabelové, nový rozvod propojit se stávající rozvodnou sítí pro její posílení.

Lokality Z.2, Z.3

Ze stávající distribuční rozvodné soustavy NN.

Lokalita Z.4

Pokud bude požadavek na elektrickou přípojku pro sběrný dvůr, bude napojen na stávající distribuční rozvodnou síť.

Lokality Z.5, Z.6, Z.7, Z.8

Přes lokalitu Z.6 prochází venkovní vedení 35 kV (přípojka) pro stávající TS č. 697 Ostřetín – bytovky. Potřebný výkon bude možné zajistit z nové TS 35/0,4 kV. Vlastní TS bude jednosloupová, pro trafo 1 x 250 kVA. Připojena bude ze stávajícího venkovního vedení 35 kV (přípojky) pro TS č. 697. Z TS realizovat kabelový rozvod 0,4 kV pro nové RD. Při jeho dimenzování počítat s odběrem pro lokalitu územní rezervy R.3. Nový rozvod propojit se stávající rozvodnou sítí pro její posílení.

Lokalita Z.9

Ze stávající TS č. 550 – Ostřetín – K Rovni novým kabelovým vývodem 0,4 kV. Tento vývod propojit se stávajícím kabelovým rozvodem pro zvýšení spolehlivosti dodávky elektrické energie.

Lokality Z.10, Z.11, Z.12

Zajištění elektrického výkonu je podmíněno výstavbou nové TS 35/0,4 kV. Vlastní TS bude kabelová, kompaktní, koncová, pro jedno trafo do 1x630 kVA. TS bude připojena zemním kabelem 35 kV ze stávajícího venkovního vedení pro TS č. 550 a 530. Z TS provést kabelový rozvod 0,4 kV pro nové RD. Při dimenzování el. zařízení počítat s rezervním výkonem pro lokalitu územní rezervy R.4. Při návrhu kabelového rozvodu pokud možno zajistit oboustranné napájení RD.

Lokalita Z.13

Rozšířením stávajících rozvodů NN z TS č. 530 – majitel ZD.

Lokality Z.14, Z.15

V současné době napájení kabelovými vývody 0,4 kV ze stávajících TS č. 529 a 456. V případě, že v době realizace nebude v uvedených TS potřebný výkon, provést výstavbu nové stožárové trafostanice 35/0,4 kV. TS připojit ze stávajícího vedení VN č. 847. Z TS provést kabelový rozvod pro nové RD.

Lokalita Z.16

Ze stávající TS č. 456 – Ostřetín u Pinkasů, z této TS je položen kabel (3x 240+120) pro stávající výstavbu. Provést jeho prodloužení do místa nových RD a propojit rozvody se stávající venkovní sítí NN.

Lokalita Z.17

Začátek nové výstavby RD řešit ze stávající distribuční rozvodné soustavy NN. Při plném využití území řešit výstavbu nové TS 35/0,4 kV. Vlastní TS jednosloupová připojená krátkou venkovní přípojkou 35 kV z vedení (přípojky) pro stávající TS č. 936 – Vysoká u Holic u ZD. Z TS řešit kabelový rozvod 0,4 kV a ten propojit se stávající distribuční rozvodnou soustavou NN.

Lokalita Z.18

Napájení ze stávajících rozvodů v lokalitě napojených na TS 906 Ostřetín – Javůrka.

Lokalita Z.21

Předpokládá se, že lokalita nebude mít nároky na připojení na distribuční rozvodnou soustavu NN.

Lokality územních rezerv

Lokalita R.1

Bude závislé na aktuálních požadavcích odběratelů. V současné době se jeví jako reálné napájení z nové TS 35/0,4 kV, která je navržena pro výstavbu v lokalitě Z.1.

Lokalita R.2

Řešit kabelem ze stávající distribuční rozvodné soustavy nebo samostatným kabelovým vývodem 0,4 kV ze stávající TS č. 527 – Ostřetín u Vaňka.

Lokalita R.4

Z trafostanice a z kabelového rozvodu 0,4 kV, které jsou součástí výstavby v těchto prostorech.

Pozn.:

Navržené napájení nové výstavby (nové TS 35/0,4 kV) je uvažováno pro plná využití území. Zahájení výstavby v lokalitách bude možné provést napojením na stávající distribuční rozvodnou soustavu NN a bude řešeno na základě stanoviska ČEZ k jednotlivým stavbám.

Úplné znění ÚP Ostřetín po vydání Změny č. 1

zpracoval **Atelier AURUM s.r.o.**, 09/2025

Veřejné venkovní osvětlení

Součástí nové výstavby bude veřejné osvětlení nových komunikací a veřejných ploch pro RD a další objekty. Nové osvětlovací stožáry připojit na stávající rozvod v. o. v obci nebo vybudovat nový napájecí bod. Vlastní osvětlení bude provedeno převážně sadovými stožáry.

4.2.4 Spoje

Nová zástavba bude připojována v návaznosti na stávající síť podle poptávky po telekomunikačních službách.

4.2.5 Plynovody

V zastavěném území jsou provedeny STL rozvody; ty jsou kapacitně dostačující pro navrhovaný rozvoj zástavby a v případě potřeby mohou být doplňovány novými řady a přípojkami.

4.3 Občanské vybavení

Rozvoj v oblasti občanské vybavenosti je možný v rámci stávajících ploch bydlení nebo občanského vybavení, a to při splnění regulačních a hygienických podmínek.

V územním plánu je navržena nová plocha občanského vybavení – sportu pro přemístění stávajícího sportovního areálu do vhodnější polohy.

4.4 Veřejná prostranství

Stávající veřejná prostranství užívaná ve veřejném zájmu jsou samostatně vymezena ve střední části obce i v ostatních částech zastavěného území jako veřejné uliční prostory.

V plochách změn Z.12 + Z.29 a Z.10 je stanovena podmínka vymezení veřejného prostranství o odpovídající výměře dle platné legislativy.

Pro návrh a nové pozemkové dělení pro nová veřejná prostranství jsou stanoveny jejich minimální parametry zohledňující význam v nich umístěné pozemní komunikace:

- veřejná prostranství, kterými jsou nebo budou vedeny páteřní komunikace s obousměrným provozem zajišťující dopravní obsluhu větší části sídla nebo rozsáhlejší plochy změny, budou realizována minimálně v šíři 10 m
- ostatní veřejná prostranství, kterými jsou vedeny místní komunikace a veřejně přístupné účelové komunikace zajišťující dopravní obsluhu pouze přilehlých nemovitostí v koncových částech (zejména krátké slepé ulice zajišťující obsluhu malého počtu domů), budou realizována minimálně v šíři 8 m

S ohledem na charakter území bude řešeno oplocení parcel navazujících na veřejná prostranství. Forma oplocení významně ovlivňuje vnímání charakteru prostranství a vytváří obraz sídla. Oplocení bude řešeno tak, aby nevytvářelo nepřiměřenou vizuální bariéru mezi veřejným a soukromým prostorem, aby oba prostory alespoň v části společné hranice spolu vizuálně komunikovaly. Od této podmínky je možno se odchýlit, pokud se bude jednat o eliminaci negativních důsledků a vlivů provozu či činností s ohledem na ochranu veřejného zdraví (např. ochrana před nadlimitními hodnotami hluku apod.). Výška oplocení stavebních pozemků přiléhajících k veřejným prostranstvím bude směrem do veřejného prostranství max. 1,6 m.

5 koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Při rozhodování o změnách a využívání území bude respektována koncepce systému krajinné zeleně:

- a) Způsob využívání krajiny bude i nadále respektovat stávající charakter – tj. charakter lesní krajiny, která se nachází v severovýchodní části řešeného území
 - Při plánování změn a využívání lesní krajiny budou respektovány zásady:
 - o lesní hospodářství směřovat k diferencované a přirozené skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením, zejména velkoplošnou holosečí a výsadbou jehličnatých monokultur;
 - o zábor PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvláště odůvodněných případech;
 - o eliminovat riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb zejména vertikálních a liniových;
- b) Způsob využívání krajiny bude i nadále respektovat stávající charakter – tj. charakter zemědělské krajiny, která se nachází v jihozápadní části řešeného území
 - Při plánování změn a využívání zemědělské krajiny budou respektovány zásady:
 - o dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu
 - o zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.)
 - o zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě
- c) Při rozhodování o změnách v území a při využívání krajiny budou respektovány zásady a podmínky pro území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace:
 - o řešit proporcionálně požadavky na rozvoj sídel s ohledem na ochranu krajiny;
 - o v návaznosti na rozvoj sídel rozvíjet plochy a linie krajinné zeleně zajišťující podmínky pro rekreaci a prostupnost krajiny a zvyšující pestrost krajiny, při tom dbát na architektonickou úroveň řešení;
- d) Respektovány budou zásady pro udržení či dosažení cílových kvalit krajiny 01 Pardubicko nacházející se v převážné části řešeného území:
 - o harmonická krajina nížinné tabule;
 - o zemědělská a lesozemědělská krajina středního měřítka s vyváženou mozaikou ploch orné půdy s vysokým podílem přírodních krajinných prvků, ploch luk, vodních ploch, ploch lesů a ploch sídel;
 - o zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:
 - venkovská sídla s dochovanou urbanistickou strukturou;
 - o zachované vizuální charakteristiky krajiny:
 - historické, vizuálně hodnotné siluety řady menších sídel s dominantami kostelů a s velkým podílem zelených prvků;
- e) Respektovány budou zásady pro udržení či dosažení cílových kvalit krajiny 04 Třebechovická tabule nacházející se v severovýchodní části řešeného území:
 - o harmonická krajina tabulové plošiny;

- převážně lesní krajina velkého měřítka představovaná komplexy lesů s bezlesými enklávami sídel, zčásti lesozemědělská krajina středního – malého měřítka s vyváženou mozaikou ploch lesů, ploch orné půdy, ploch luk a ploch sídel;
- zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:
 - lesní komplexy s významným podílem přirozených druhů dřevin s bezlesými enklávami sídel

Do nezastavěného území nebudou umísťovány záměry, které by s ohledem na přírodní potenciál řešeného území negativně ovlivňovaly jeho přírodní hodnoty a krajinný ráz.

Pro udržení a posílení ekologické stability území je v ÚP vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES).

Vymezení ploch s RZV – přírodní všeobecné (NU) vychází z vymezení skladebných částí systému ekologické stability, který respektuje zásady generelu místního SES z aktualizovaných ÚAP.

Územní plán respektuje plochy lesních porostů v řešeném území a vymezuje je jako plochy s RZV – lesní všeobecné (LU), přičemž je respektováno ochranné pásmo lesa.

K dotčení ochranného pásma lesa umístěním stavby nebo jiným využitím území musí být vyžádán souhlas orgánu státní správy lesů (zejména lokality Z.17 a Z.18).

Respektovány budou stávající vodní plochy a toky v řešeném území. Podél vodních toků musí být umožněno správci toku užívat pozemky sousedící s korytem toku v šířce do 8 m od břehové čáry u významného vodního toku, resp. 6 m u drobného vodního toku. Tyto prostory nesmí být zastavovány.

Pro zlepšení hospodaření s vodami budou dle potřeby a míry ohrožení vodní toky revitalizovány nebo renaturovány.

V jihozápadním okraji řešeného území je třeba chránit registrovaný významný krajinný prvek (VKP) Chmelnice.

Využity budou podmínky vytvořené územním plánem vymezením ploch změn v krajině pro záměry:

1. jako plochy s RZV – přírodní všeobecné (NU):
 - **K.1, K.2** – plochy pro možnost založení chybějících nebo nefunkčních skladebných částí systému ÚSES;
2. jako plochy s RZV – plochy smíšené nezastavěného území s akcentací priority přírodní a zemědělské (MU.pz):
 - **K.3 – K.24** – plochy pro možnost založení chybějících nebo nefunkčních skladebných částí systému ÚSES

5.2 Územní systém ekologické stability – ÚSES

Územní plán vymezuje v řešeném území následující prvky ÚSES (biokoridory, biocentra), které jsou součástí hlavního a koordinačního výkresu:

- nadregionální biocentra - funkční: NRBC.10 Uhersko
- nadregionální biokoridory - osy nadregionálních biokoridorů, jejichž funkčnost je nutno zajistit: NRBK.K74 – Bohdaneč – Uhersko, osa v šířce minimálně 40 m
- lokální biocentra funkční:
 - LBC.20 „Javůrka“
 - LBC.21 „Na Hradcích“
 - LBC.23 „Veliny“

LBC.41 „Chmelnice“

- lokální biocentra – nutno zajistit funkčnost:
LBC.26 a LBC.27 - severozápadní část řešeného území
- lokální biokoridory funkční:
LBK.26 → Sever
LBK.74 → 21
- lokální biokoridory částečně funkční:
LBK.20 → 21
LBK.20 → Západ
LBK.21 → Jih
LBK.26 → 27
LBK.27 → jih
LBK.74 → Jihozápad
LBK.74 → Jih
- lokální biokoridory k vymezení:
LBK.41 → Jih

5.3 Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Záplavové území vodních toků v řešeném území nebylo stanoveno.

Je třeba postupně realizovat protipovodňová opatření dle zpracované Studie protipovodňových, protierozních a revitalizačních opatření v k.ú. Ostřetín a v k.ú. Vysoká u Holic (ENVICONS s.r.o. Pardubice 07/2011):

- Podpora retenční schopnosti krajiny - budování retenčních prostor
- Revitalizace koryt vodních toků
- Úpravy koryt vodních toků přírodě blízkým způsobem s protipovodňovou funkcí
- Případné ohrazování vodních toků v zastavěných územích
- Otevírání nivních ploch pro přirozené a tlumivé rozlivy
- Omezení projevů eroze na lesní a zemědělské půdě v prostoru povodí
- Zvýšení infiltrace vody v ploše povodí
- Převod povrchového odtoku na podzemní
- Zvýšení možnosti povrchové akumulace vody
- Obnovení přírodě blízké morfologie říčního koryta
- Zajištění plné migrační propustnosti řešených úseků vodních toků
- Obnovení přírodě blízké struktury břehové, doprovodné a nivní vegetace
- Posílení biodiverzity
- Zvýšení pobytové a rekreační hodnoty území
- Rekonstrukce vybraných objektů (propustků, mostků, lávek, objektů na MVN)
- Regenerace zeleně - dosadby, ošetření

Do návrhu ÚP je zahrnuta i plocha pro realizaci protipovodňových poldrů – dle výše uvedené studie a následné dokumentace jako zastavitelná plocha pro plochy vodní a vodohospodářské – vodohospodářské Z.21 (západně od severního okraje zastavěného území Vysoké u Holic).

Účinky eroze (vodní i větrné) nečleněných zemědělských ploch lze vedle vhodného způsobu využívání snižovat rozčleněním těchto ploch pomocí liniové zeleně v podobě pásů dřevin podél účelových komunikací, vodotečí nebo větrolamů (např. vymezených při KPÚ v plánu společných zařízení) apod. Tato opatření jsou přípustná v plochách nezastavěného území.

Stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro nezastavěné území umožňují obecně realizaci protierozních, revitalizačních a renaturačních úprav, které jsou důležité z hlediska ekologického a krajinářského. Soubor obecných protierozních opatření zahrnuje z hlediska krajiny:

- a) revitalizační a renaturační úpravy na tocích a vodních plochách, doplnění malých vodních nádrží, tůní apod.;
- b) zachování a zřizování přirozených překážek povrchového odtoku – doplnění mimolesní zeleně v podobě liniové zeleně podél polních cest a vodotečí (interakční prvky), ozelenění dřevinami přirozeného charakteru či místními tradičními odrůdami ovocných stromů – remízky, meze, průlehy, příkopy, mokřady, přirozené nádrže;
- c) stanovení vhodného funkčního využití území podél vodních toků a jejich údolních niv v souladu s jejich ekologickými, protipovodňovými a rekreačními funkcemi;
- d) zahrnutí navrhovaných ploch k zatravnění z důvodů infiltračních či protierozních spolu se stávající ekologickou kostrou území (především biokoridory) do ploch smíšených nezastavěného území;
- e) příklon k extenzivnímu hospodaření na zemědělských pozemcích v nivách vodotečí;
- f) zemědělské využívání zorněných ploch bude v zájmu zabránění vodní erozi omezováno z hlediska výběru plodin i organizace obdělávání pozemků;
- g) ochrana vodních zdrojů a respektování přístupu k vodotečím, ochrana melioračních zařízení;
- h) respektování ochranného pásma vodních toků (u drobných toků nejvýše do 6 m od břehové čáry toku);
- i) v rámci zastavitelných ploch budou přijata opatření, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v lokalitě

5.4 Dobývání nerostů

Je třeba chránit evidovaná CHLÚ, dobývací prostor a výhradní ložisko (podrobněji viz Odůvodnění ÚP kap. 9.14) v severozápadním kraji katastru.

Je nutno respektovat existenci výhradního ložiska cihlářských surovin Holice a jeho ochranu danou stanoveným chráněným ložiskovým územím Ostřetín a stanoveným dobývacím prostorem Ostřetín, který poskytuje stejnou ochranu jako chráněné ložiskové území.

6 stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Celé řešené území je rozčleněno do ploch podle převládajících funkcí. V řešeném území byly vyznačeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení	bydlení venkovské (BV)
	bydlení hromadné (BH)
plochy rekreace	rekreace hromadná – rekreační areály (RH)
plochy občanského vybavení	občanské vybavení veřejné (OV)
	občanské vybavení komerční (OK)
	občanské vybavení – sport (OS)
	občanské vybavení – hřbitovy (OH)
plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství všeobecná (PU)
plochy zeleně	zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)
	zeleň – zahrady a sady (ZZ)
	zeleň ochranná a izolační (ZO)
plochy smíšené obytné	smíšené obytné venkovské (SV)
plochy dopravní infrastruktury	doprava silniční (DS)
plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura všeobecná (TU)
	nakládání s odpady (TO)
plochy výroby a skladování	výroba drobná a služby (VD)
	výroba zemědělská a lesnická (VZ)
plochy smíšené výrobní	smíšené výrobní všeobecné (HU)
plochy vodní a vodohospodářské	vodní a vodních toků (WT)
	vodohospodářské (WH)
plochy zemědělské	pole a trvalé travní porosty (AP)
plochy lesní	lesní všeobecné (LU)
plochy přírodní	přírodní všeobecné (NU)
plochy smíšené nezastavěného území	smíšené nezastavěného území všeobecné (MU.pwz) <i>funkce: p- přírodní priority, w - vodohospodářské zájmy, z – zemědělství extenzivní</i>
plochy těžby nerostů	těžba nerostů – dobývání a úprava (GD)

Dále uvedené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí pro rozvojové plochy (tj. zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině), tak pro stabilizované plochy (stávající zástavba) pro případy stavebních úprav.

Stavby, zařízení a využití neuvedená v přípustném nebo podmíněně přípustném využití, ale ani v nepřípustném využití, posuzuje stavební úřad z hlediska konkrétních územních podmínek a charakteru území a v případě, že neshledá závažné střety, které by umístění požadovaného záměru bránilo, jsou považovány za přípustné.

Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny následující podmínky, regulující využití území v členění přípustné a nepřípustné využití:

1. BV – bydlení venkovské

A - hlavní využití:

plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) stavby a plochy bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení vč. doplňkových drobných staveb a zahrad
- 2) obchodní zařízení, veřejné stravování, malá ubytovací zařízení s kapacitou do 10 lůžek, služby a provozovny sloužící potřebám obyvatel území nerušící bydlení (ve smyslu platné legislativy,)
- 3) drobná sportoviště a plochy pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel
- 4) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 5) parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily, resp. automobily do 3,5t)
- 6) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily, resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů
- 7) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 8) zeleň liniiová a plošná, drobné vodní plochy zejména v zahradách RD
- 9) stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- 10) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení

nepřípustné:

- 1) bytové domy
- 2) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 3) stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu
- 4) stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad mez přípustnou
- 5) stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- 6) stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- 7) vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- 8) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy)

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba rodinného domu – výšková hladina max. 2 nadzemní podlaží s obytným podkrovím, pokud není stanoveno jinak (např. stanovením individuálních podmínek pro plochu změny)
- stavby nebytové (obč. vybavenost, provozovny...) nebudou převyšovat výškovou hladinu sousední a kontaktní zástavby

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelné plochy

- koeficient zastavění = max. 40 % - je dán podílem zastavěné plochy pozemku k celkové výměře stavebního pozemku

2. BH – bydlení hromadné

A – hlavní využití:

plochy bytových domů se zázemím a s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) stavby a plochy bydlení v bytových domech
- 2) obchodní zařízení, veřejné stravování, malá ubytovací zařízení s kapacitou do 10 lůžek, služby a provozovny sloužící potřebám obyvatel území nerušící bydlení (ve smyslu platné legislativy)
- 3) drobná sportoviště a plochy pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel
- 4) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 5) parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily, resp. automobily do 3,5t)
- 6) stavby a zařízení pro odstavení vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily, resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích bytových domů
- 7) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- 10) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení

nepřípustné:

- 1) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 2) stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu
- 3) stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad mez přípustnou
- 4) stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- 5) stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- 6) vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- 7) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy)

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba bytového domu – výšková hladina max. 3 nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- stavby nebytové (obč. vybavenost, provozovny...) výšková hladina max. 2 nadzemní podlaží s využitým podkrovím

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelné plochy

- koeficient zastavění = max. 50 % - je dán podílem zastavěné plochy pozemku k celkové výměře stavebního pozemku

3. RH – rekreace hromadná – rekreační areály

A – hlavní využití:

Plochy staveb sloužících převážně pro hromadnou rekreaci (např. rekreační areály se stavbami pro ubytování, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací)

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) pozemky staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci
- 2) pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (například veřejná prostranství, občanské vybavení, veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky atd.)
- 3) sportovní zařízení a vybavení
- 4) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 5) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 6) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 7) zeleň liniová a plošná
- 8) nerušící zařízení drobné výroby a zemědělské výroby ((ve smyslu platné legislativy)
- 9) byty služební a majitelů areálu

nepřípustné:

- 1) zástavba pro bydlení
- 2) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 3) stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu
- 4) stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad mez přípustnou
- 5) stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- 6) stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- 7) vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- 8) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy)

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba rekreačního objektu – výšková hladina max. 1 nadzemní podlaží s využitým podkrovím
- stavby ostatní (obč. vybavenost, provozovny...) výšková hladina max. 1 nadzemní podlaží s využitým podkrovím

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelné plochy

- koeficient zastavění = max. 40 % - je dán podílem zastavěné plochy pozemku k celkové výměře stavebního pozemku

4. OV – občanské vybavení veřejné

A - hlavní využití:

plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (dle platné legislativy).

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) maloobchodní, správní a administrativní objekty vč. nezbytných obslužných ploch
- 2) služby, veřejné stravování a ubytování
- 3) kulturní, sociální, zdravotnické, výchovné, sportovní a církevní zařízení
- 4) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 5) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 6) manipulační plochy dopravní obsluhy
- 7) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 8) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 9) zeleň liniová a plošná
- 10) informační a reklamní zařízení
- 11) zařízení drobné a řemeslné výroby nerušící nad míru přípustnou okolí (ve smyslu platné legislativy)

nepřípustné:

- 1) zástavba pro bydlení
- 2) objekty a plochy zemědělské a průmyslové výroby

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba občanského vybavení – výšková hladina max. 2 nadzemní podlaží s využitým podkrovím
- stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, převažující typ zastřešení apod.)

5. OK – občanské vybavení komerční

A - hlavní využití :

plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) administrativní areály vč. nezbytných obslužných ploch
- 2) velkoplošný maloobchod
- 3) stavby a zařízení pro ubytování a stravování
- 4) stavby a zařízení pro služby
- 5) společenská centra – zábavní a kulturní
- 6) výstavní areály
- 7) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 8) parkovací plochy sloužící zejména obsluze území
- 9) manipulační plochy dopravní obsluhy
- 10) stavby a zařízení pro odstavení vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 11) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 12) zeleň liniová a plošná
- 13) informační a reklamní zařízení
- 14) zařízení drobné a řemeslné výroby nerušící nad míru přípustnou okolí (ve smyslu platné legislativy)

nepřípustné:

- 1) zástavba pro bydlení
- 2) stavby a zařízení, jejichž vliv činností a vyvolaná dopravní obsluha ovlivňuje negativními vlivy sousední plochy nad stanovené hygienické limitní hodnoty
- 3) stavby a zařízení a plochy výroby a skladování

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba občanského vybavení – výšková hladina max. 2 nadzemní podlaží s využitým podkrovím
- stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, převažující typ zastřešení apod.)

6. OS – občanské vybavení - sport

A - hlavní využití:

plochy sportovních a tělovýchovných staveb a areálů

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) stavby a zařízení, areály a plochy tělovýchovné a sportovní
- 2) sportovní zařízení a vybavení
- 3) vybavení sociální a hygienické výše uvedených areálů
- 4) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 5) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 6) stavby a zařízení pro odstavení vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 7) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) stavby a zařízení pro veřejné stravování pro obsluhu území
- 10) integrované byty služební a majitelů zařízení

nepřípustné:

- 1) zástavba pro bydlení
- 2) občanská vybavenost
- 3) stavby a zařízení výroby a skladování

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- výšková hladina zástavby – max. 8 m

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelné plochy

- koeficient zastavění plochy = max. 20 % - je dán podílem součtu všech zastavěných ploch staveb v areálu (na vymezené ploše OS) k vymezené ploše s RZV, resp. areálu

7. OH – občanské vybavení – hřbitovy

A - hlavní využití:

plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) hřbitov vč. souvisejících staveb, zařízení a dopravních ploch
- 2) vybavenost související s hlavním využitím
- 3) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 4) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 5) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 6) zeleň liniová a plošná
- 7) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

- 1) veškeré stavby neuvedené jako přípustné nebo nesouvisející s hlavním využitím

8. PU – veřejná prostranství všeobecná

A - hlavní využití:

plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba je samostatně vymezit

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) plochy veřejných prostranství
- 2) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 3) plochy dopravy v klidu
- 4) městský mobiliář a drobná architektura
- 5) zeleň liniová a plošná
- 6) stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy (např. manipulační plochy, přístřešky na techniku a vybavení pro údržbu plochy, stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu atd.)
- 7) vodní plochy a toky
- 8) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

9. ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

A - hlavní využití:

plochy parkově upravené zeleně, většinou přístupné veřejnosti včetně případných vodních ploch a toků

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) plochy veřejné zeleně a parků
- 2) městský mobiliář, dětská hřiště
- 3) sportovní plochy a vybavení
- 4) pozemní komunikace, pěší a cyklistické komunikace
- 5) sady
- 6) zeleň liniiová a plošná
- 7) stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy (např. manipulační plochy, přístřešky na techniku a vybavení pro údržbu plochy, stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu atd.)
- 8) vodní plochy a toky, jejich revitalizační a renaturační úpravy
- 9) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

10. ZZ – zeleň – zahrady a sady

A - slouží:

plochy soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) plochy soukromé zeleně a sadů
- 2) mobiliář
- 3) sportovní plochy a vybavení
- 4) drobná architektura
- 5) stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy (např. manipulační plochy, přístřešky na techniku a vybavení pro údržbu plochy, stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu atd.)
- 6) vodní plochy a toky, jejich revitalizační a renaturační úpravy
- 7) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

11. ZO – zeleň ochranná a izolační

A – hlavní využití:

plochy ochranné a izolační zeleně včetně případných vodních ploch a toků

B – funkční využití:

přípustné:

- 1) plochy ochranné a izolační zeleně
- 2) pozemní komunikace, pěší a cyklistické komunikace
- 3) vodní plochy a toky, jejich revitalizační a renaturační úpravy
- 4) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

- 1) veškeré plochy a stavby neuvedené výše jako přípustné

12. SV – smíšené obytné venkovské

A - hlavní využití:

plochy smíšeného využití ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) stavby, zařízení a plochy bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím
- 2) stávající stavby pro bydlení využívané k občasnému nebo rekreačnímu bydlení (chalupy)
- 3) stavby a zařízení pro obchodní zařízení, veřejné stravování, občanské vybavení pro veřejnost, malá ubytovací zařízení s kapacitou do 10 lůžek a služby nevýrobního charakteru a provozovny sloužící k uspokojování potřeb obyvatel území nerušící rodinné bydlení (ve smyslu platné legislativy)
- 4) drobná sportoviště a plochy pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel
- 5) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 6) parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily, resp. automobily do 3,5t)
- 7) stavby a zařízení pro odstavení vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily, resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů
- 8) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 9) zeleň liniová a plošná
- 10) nerušící zařízení drobné výroby a zemědělské výroby (ve smyslu platné legislativy)
- 11) stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- 12) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení

nepřípustné:

- 1) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 2) stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu
- 3) stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad stanovené hygienické limitní hodnoty
- 4) stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- 5) stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- 6) bytové domy
- 7) garáže pro nákladní vozidla

- 8) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba rodinného domu – výšková hladina max. 2 nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- stavby nebytové (obč. vybavenost, provozovny...) max. 2 nadzemní podlaží s využitým podkrovím

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelné plochy

- koeficient zastavění = max. 40 % - je dán podílem zastavěné plochy pozemku k celkové výměře stavebního pozemku

13. DS – doprava silniční

A - hlavní využití:

plochy a koridory silniční dopravy, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství (uliční prostory)

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) plochy a koridory silniční dopravy
- 2) plochy dopravy v klidu
- 3) doprovodná zeleň liniová a plošná
- 4) plochy, které jsou součástí komunikace – náspy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení), technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích, protihluková opatření
- 5) stavby a zařízení sloužící hromadné dopravě (autobusové zastávky)
- 6) pozemní komunikace, plochy pro pěší a cyklisty na oddělených pruzích a chodnících
- 7) stavby a zařízení technické infrastruktury

podmíněně přípustné:

- 1) vodní plochy a toky pouze jako součást dopravní stavby (resp. související technická opatření dopravní stavby)

nepřípustné:

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

14. TU - technická infrastruktura všeobecná

A - hlavní využití:

plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravný vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) plochy a areály, stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury
- 2) zeleň liniová a plošná
- 3) stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy (např. manipulační plochy, přístřešky na techniku a vybavení pro údržbu plochy, stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu atd.)
- 4) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
- 5) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 6) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 7) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 8) vodní plochy a toky

nepřípustné:

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné
- 2) fotovoltaické elektrárny na volných plochách (ty lze umísťovat pouze na střechách staveb)
- 3) větrné elektrárny

15. TO – nakládání s odpady

A – hlavní využití:

plochy skládek, sběrných dvorů apod.

B – funkční využití:

přípustné:

- 1) stavby, zařízení, plochy skládek, sběrných dvorů apod.
- 2) zeleň liniová a plošná
- 3) stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy (např. manipulační plochy, přístřešky na techniku a vybavení pro údržbu plochy, stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu atd.)
- 4) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
- 5) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 6) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 7) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 8) vodní plochy a toky
- 9) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

16. VD - výroba drobná a služby

A - hlavní využití:

plochy malovýroby či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby, řemesel a skladů, které nejsou realizovatelné v jiných plochách s rozdílným způsobem využití.

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) drobná výroba, služby, řemesla, sklady
- 2) administrativní a správní budovy související s hlavním využitím
- 3) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 4) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 5) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 6) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 7) zeleň liniová a plošná
- 8) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
- 9) doplňková zařízení obchodu a služeb související s hlavním využitím
- 10) integrované byty služební a majitelů zařízení

nepřípustné:

- 1) byty nad rámec služebního charakteru
- 2) plochy a objekty občanské vybavenosti
- 3) fotovoltaické elektrárny na volných plochách (ty lze umísťovat pouze na střeších staveb)
- 4) větrné elektrárny

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- výšková hladina zástavby – max. 8 m
- areály budou po obvodu směrem do volné krajiny doplněny pásem izolační zeleně;

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

- minimálně 20 % celkové plochy areálu musí být ozeleněno
- veškeré plochy pro odstavování a parkování vozidel musí být na řešeny v rozsahu areálu
- negativní vlivy provozovaných činností v hodnotách nad stanovené hygienické limity nesmí překročit hranice areálu

17. VZ – výroba zemědělská a lesnická

A - hlavní využití:

zemědělská výroba

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) pozemky staveb, zařízení a plochy sloužící živočišné a rostlinné výrobě v takovém rozsahu, aby jejich negativní vlivy nepřekračovaly nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech na hranici nejbližší plochy s hlavní funkcí bydlení nebo občanského vybavení;
- 2) pozemky staveb, zařízení a ploch sloužící ukládání, skladování a manipulaci se zemědělskými produkty a krmivými;
- 3) pozemky staveb a ploch pro odstavování a parkování zemědělské techniky;
- 4) pozemky staveb a zařízení pro zajištění servisu, údržby a oprav zemědělské techniky a dopravních prostředků;
- 5) pozemky staveb, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím, jsou součástí areálu např.:
 - a) pro přidruženou výrobu v rozsahu, při kterém jejich negativními vlivy nejsou ovlivněny nejbližší plochy bydlení nebo občanského vybavení;
 - b) pro sociální a hygienické zázemí zaměstnanců;
 - c) pro nakládání s odpady ze zemědělské výroby;
 - d) pro veterinární péči;
 - e) pro technickou infrastrukturu;
 - f) pro související dopravní infrastrukturu, pozemní komunikace, manipulační plochy;
- 6) ochranná a izolační zeleň;

nepřípustné:

- 1) vše, co nesouvisí s hlavním, popřípadě přípustným využitím;
- 2) vše, co je zdrojem negativních účinků na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech na hranicích areálu, resp. takové negativní vlivy zasahují do nejbližších ploch se zástavbou, pro kterou jsou limitní hodnoty stanoveny;

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- výšková hladina zástavby – max. 8 m
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technologických zařízení nebudou tvořit nežádoucí výškové dominanty, které by negativně ovlivnily krajinný ráz v kontaktním i širším území
- areály budou po obvodu směrem do volné krajiny doplněny pásem izolační zeleně

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

- negativní vlivy provozovaných činností v hodnotách nad stanovené hygienické limity nesmí překročit hranice areálu

18. HU - smíšené výrobní všeobecné

A - hlavní využití:

plochy malovýroby či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby, řemesel, skladů a zemědělské výroby či přidružené drobné výroby, vymezují se v případech, kdy s ohledem na situaci v území není účelné členění na plochy drobné výroby a skladování a zemědělskou výrobu

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) stavby, plochy a zařízení určené pro příslušnou výrobu
- 2) administrativní a správní budovy související s hlavním využitím
- 3) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 4) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 5) místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 6) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 7) zeleň liniová a plošná vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 8) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
- 9) integrované služební byty
- 10) doplňková zařízení obchodu a služeb související s hlavním využitím
- 11) stavby a zařízení výroby, pokud nebudou narušeny hygienicko-veterinární předpisy

nepřípustné:

- 1) byty nad rámec služebního charakteru
- 2) plochy a objekty občanské vybavenosti
- 3) fotovoltaické elektrárny na volných plochách (ty lze umísťovat pouze na střechách staveb)
- 4) větrné elektrárny

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- výšková hladina zástavby – max. 10 m
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technologických zařízení nebudou tvořit nežádoucí výškové dominanty, které by negativně ovlivnily krajinný ráz v kontaktním i širším území
- areály budou po obvodu směrem do volné krajiny doplněny pásem izolační zeleně

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

- minimálně 20 % celkové plochy musí být ozeleněno
- veškeré plochy pro odstavování a parkování vozidel musí být řešeny v rozsahu areálu
- negativní vlivy provozovaných činností v hodnotách nad stanovené hygienické limity nesmí překročit hranice areálu

19. WT - vodní a vodních toků

A - hlavní využití:

plochy, které se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) pozemky vodních ploch, vodních toků, jejich revitalizační a renaturační opatření
- 2) ostatní pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- 3) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 4) účelové komunikace
- 5) stavby nezbytné pro obhospodařování a provoz ploch dané funkce
- 6) nezbytné plochy a liniové trasy technického vybavení

nepřípustné:

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

20. WH - vodohospodářské

A - hlavní využití:

slouží k umístění staveb a zařízení technické vybavenosti pro hospodaření se srážkovými vodami, pro vodní hospodářství, zejména k eliminaci ohrožení území záplavou při dešti s extrémním úhrnem srážek

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) pozemky staveb, zařízení a opatření k hospodaření se srážkovými vodami
- 2) pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury
- 3) vodní plochy a toky včetně zařízení a opatření k provozu vodního díla a správě a údržbě vodního toku
- 4) související dopravní infrastruktura
- 5) břehová zeleň, zeleň jako součást ÚSES, ostatní zeleň důležitá pro tvorbu a ochranu krajinného rázu

nepřípustné:

- 1) veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním využitím

21. AP - pole a trvalé travní porosty

A - hlavní využití:

plochy s převažující funkcí intenzivní zemědělské produkce

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) zemědělsky využívané plochy pro rostlinnou i živočišnou výrobu
- 2) stavby a zařízení nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy (např. silážní žlaby, hnojiště, přístřešky pro dobytek apod.)
- 3) stavby vyhovující definici přípustných staveb v nezastavěném území dle platného zákona
- 4) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 5) ovocné sady
- 6) vodní plochy a toky vč. jejich revitalizačních a renaturačních úprav, opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, výstavba menších vodních nádrží
- 7) komunikace pěší, cyklistické
- 8) účelové komunikace a zemědělské obslužné a manipulační plochy, v kontaktu se zastavěným územím jsou přípustné pozemní komunikace pro zajištění dopravní obsluhy stávající a navrhované zástavby
- 9) nezbytné plochy a liniové trasy technického vybavení
- 10) informační, propagační a reklamní zařízení
- 11) naučné stezky

nepřípustné:

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

22. NU - lesní všeobecné

A - hlavní využití:

plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) pozemky určené k plnění funkcí lesa
- 2) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 3) účelové komunikace
- 4) stavby nezbytné pro obhospodařování a provoz ploch dané funkce vyhovující definici přípustných staveb v nezastavěném území dle platného zákona
- 5) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 6) pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a výkonu práva myslivosti
- 7) vodní plochy a toky, jejich revitalizační a renaturační úpravy

nepřípustné:

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

23. NU - přírodní všeobecné

A - hlavní využití:

plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující mimo jiné zvláště chráněné plochy, prvky ÚSES apod.

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 2) ovocné sady
- 3) komunikace pěší, cyklistické
- 4) účelové komunikace a zemědělské obslužné a manipulační plochy
- 5) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 6) naučné stezky
- 7) vodní plochy a toky, jejich revitalizační a renaturační úpravy

nepřípustné:

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

24. MU.pwz – smíšené nezastavěného území všeobecné (p – přírodní priority, w - vodohospodářské zájmy, z – zemědělství extenzivní)

A – hlavní využití:

plochy smíšené nezastavěného území funkčně nevyhraněné s indexem několika přípustných funkcí; obvykle se samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění.

B – funkční využití:

přípustné:

- 1) zemědělsky využívané plochy pro rostlinnou i živočišnou výrobu
- 2) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 3) vodní plochy a toky, jejich revitalizační a renaturační úpravy
- 4) komunikace pěší, cyklistické
- 5) účelové komunikace
- 6) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 7) stavby, zařízení a opatření k ochraně území, protipovodňová a protierozní, opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny

nepřípustné:

- 1) všechny plochy a stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

25. GD – těžba nerostů – dobývání a úprava

A – hlavní využití:

nezastavěné pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, dále pozemky rekultivací, do ploch těžby nerostů - dobývání a úprava lze zahrnout i pozemky související dopravní a liniové technické infrastruktury.

B – funkční využití:

přípustné:

- 1) pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven,
- 2) pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů
- 3) pozemky rekultivací
- 4) technologická zařízení pro těžbu
- 5) pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- 6) zeleň krajinná, izolační a liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 7) účelové komunikace a manipulační plochy

nepřípustné:

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné
- 2) provozování činností, které by způsobovaly překračování hygienických limitů stanovených pro hluk v chráněném venkovním prostoru, resp. chráněném venkovním prostoru staveb

7 vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ÚP vymezuje jako veřejně prospěšné opatření tento biokoridor ÚSES, jehož funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit:

- **VU.01** - nadregionální biokoridor NRBK.K74 Bohdaneč - Uhersko (dle veřejně prospěšného opatření U04 v ZÚR Pk)

8 vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

ÚP nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

9 stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nestanovuje takováto opatření.

10 vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán vymezuje následující plochy územních rezerv:

R.1 plocha územní rezervy „severozápadní okraj obce“	
budoucí způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokalita v severozápadním okraji obce
specifické podmínky:	- lokalitu je nutno dopravně napojit na stávající komunikaci III. třídy, která prochází západně lokality - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody) - ve jihozápadní části lokality je nutno respektovat trasu a OP vrchního elektrického vedení

R.2 plocha územní rezervy „severozápadní okraj obce“	
budoucí způsob využití:	technická infrastruktura všeobecná, plocha pro ev. samostatnou ČOV
lokalizace plochy:	lokalita západně severozápadní části obce
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je nutno dopravně napojit na stávající účelovou komunikaci, která prochází jižně lokality, na druhé straně potoka - ev. inženýrské sítě by bylo nutné napojit na stávající trasy v severozápadní části obce (vodovod, plynovod, elektrorozvody) - v jižní části lokality je nutno respektovat OP místní vodoteče a lokální biokoridor

R.4 plocha územní rezervy „jihovýchodní okraj střední části obce“	
budoucí způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokalita v jihovýchodním okraji střední části obce
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit na stávající místní obslužnou komunikaci, která prochází při západním okraji lokality - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody) - v jižním okraji lokality je nutno respektovat OP místní vodoteče

R.6 plocha územní rezervy „jihovýchodní okraj střední části obce“	
budoucí způsob využití:	bydlení venkovské
lokalizace plochy:	lokalita v severním okraji východní části obce, po obou stranách účelové komunikace vedoucí k vodojemu, v návaznosti na lokalitu Z.15
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> - lokalitu je možno dopravně napojit ze stávající místní obslužné komunikace procházející středem lokality - inženýrské sítě je možno napojit na prodloužení stávajících tras v okolí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody) - ve střední části lokality je nutno respektovat ochranné pásmo místní vodoteče a trasu a OP vodovodu

11 vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V územním plánu jsou vymezeny následující plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti:

- **US.1** – zastavitelná plocha **Z.10**
- **US.2** – zastavitelná plocha **Z.12 a Z.29**
- **US.3** – zastavitelná plocha **Z.13** (východní část)
- **US.4** – zastavitelná plocha **Z.13** (západní část)

Při pořízení územních studií budou dodrženy tyto stanovené podmínky:

a) Územní studie US. 1 a US.2 prověří a navrhne:

- dopravní napojení lokalit na stávající systém komunikací:
 - lokalita Z.10 ze severu z komunikace III. třídy
 - lokality Z.12 a Z.29 z jihu z komunikace I. třídy
- dopravní uspořádání uvnitř lokalit (v US.2 bude řešeno společně pro plochy Z.12 a Z.29)
- napojení lokalit na technickou infrastrukturu a její uspořádání uvnitř lokality
- dle potřeby podmínky prostorového uspořádání např.:
 - uliční, stavební čáry
 - prostory pro umístění objektů
 - limity pro hmotové řešení objektů
- plochy veřejných prostranství včetně vymezení ploch veřejné zeleně (v souladu s platnou legislativou), ploch vhodných pro umístění zařízení pro denní rekreaci obyvatel – např. dětská hřiště, plochy pro krátkodobé skladování domovního odpadu (prostor pro kontejnery na separovaný odpad)
- je-li to účelné, dílčí etapizaci výstavby s ohledem na majetkové poměry v lokalitě, na možnosti řešení technické či dopravní infrastruktury

b) Územní studie US.3 a US.4 prověří a navrhne:

- koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury
- dle potřeby podmínky prostorového uspořádání např.:
 - uliční, stavební čáry
 - prostory pro umístění objektů
 - limity pro hmotové řešení objektů
 - vymezení pásů izolační zeleně po obvodu areálů směrem do volné krajiny

Jako lhůta pro pořízení těchto územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti je stanoveno datum 31. 08. 2029.

12 vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

V územním plánu nebyly navrženy plochy, pro které je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení regulačního plánu.

13 údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

A1 textová část - obsahuje 49 stran.

A2 grafická část

A2.1	výkres základního členění území	1 : 5 000
A2.2	hlavní výkres	1 : 5 000
A2.3a	koncepce technické infrastruktury - vodní hospodářství	1 : 5 000
A2.3b	koncepce technické infrastruktury - energetika, telekomunikace	1 : 5 000
A2.4	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000