



# ÚZEMNÍ PLÁN **KOSTĚNICE**

**červen 2019**



# **ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP KOSTĚNICE PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1**

---

z.č. 2 / 154 / 18

**TEXTOVÁ ČÁST**

# ÚP KOSTĚNICE

## SEZNAM PŘÍLOH

### **A** - Územní plán

#### **A1** - TEXTOVÁ ČÁST

#### **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

### **B** - Odůvodnění územního plánu

#### **B1** - TEXTOVÁ ČÁST

#### **B2** - GRAFICKÁ ČÁST

B2.1	koordinační výkres	1 : 5 000
B2.2	výkres širších vztahů	1 : 25 000
B2.3	výkres předpokládaných záborů půd. fondu	1 : 5 000

# A1 - TEXTOVÁ ČÁST

Obsah:

## A - územní plán

<b>1</b>	<b>vymezení zastavěného území .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....</b>	<b>17</b>
4.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	17
4.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	18
	4.2.1 Vodovod.....	18
	4.2.2 Kanalizace .....	18
	4.2.3 Elektrorozvody .....	19
	4.2.4 Spoje.....	20
	4.2.5 Plynovody .....	20
4.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	20
4.4	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	20
<b>5</b>	<b>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 .....</b>	<b>21</b>
5.1	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	21
5.2	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY – ÚSES.....	21
5.3	OCHRANA PŘED POVODNĚMI.....	22
<b>6</b>	<b>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, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek</b>	

<b>prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....</b>	<b>22</b>
<b>7 vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b>	<b>35</b>
<b>8 vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>	<b>36</b>
<b>9 stanovení kompenzačních opatření podle .....</b>	<b>36</b>
<b>10 vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....</b>	<b>36</b>
<b>11 vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....</b>	<b>36</b>
<b>12 vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití .....</b>	<b>37</b>

## A - Územní plán

### Úvodní údaje

Název obce	:	Kostěnice
Okres	:	Pardubice
Objednatel akce	:	Obec Kostěnice
Pořizovatel akce	:	Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta, p. Eva Švecová
Zpracovatel akce	:	A – PROJEKT Pardubice s.r.o., Ing. arch. Petr Kopecký Jiráskova 1275, 530 02 Pardubice
Datum zpracování	:	Zadání územního plánu – srpen 2012 (pořizovatel) Doplňující průzkumy a rozbory, návrh ÚP – únor 2013 Upravený návrh (po společném projednání) – říjen 2013 Územní plán (čistopis) – únor 2014
Datum zpracování Změny č. 1	:	Zpráva o uplatňování ÚP – únor 2018 Návrh – květen 2018 Upravený návrh březen - 2019 Změna č. 1 (čistopis) - červen 2019 Úplné znění ÚP po vydání změny č.1 – červen 2019

### **1 vymezení zastavěného území**

(1) Zastavěné území obce bylo vymezeno v grafické části územního plánu v souladu se Stavebním zákonem v platném znění. Vychází z hranice stanovené v platném územním plánu a hranice intravilánu vymezené k 1. 9. 1966, které byly aktualizovány dle současného stavu v území v době zpracování změny č. 1 ÚP k 28. 2. 2019.

(2) Řešené území je vymezeno správním územím obce Kostěnice, které tvoří katastrální území Kostěnice o celkové rozloze 577,00 ha.

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

### Zásady celkové koncepce rozvoje obce

(3) Návrh územního plánu 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.

(4) Návrh ÚP respektuje historickou urbanistickou strukturu v obci – rozsáhlejší lokality pro rozvoj výstavby jsou situovány v návaznosti na stávající zástavbu v okrajových částech obce.

### Hlavní cíle rozvoje

(5) Pro udržitelný rozvoj sídla je v návrhu územního plánu zahrnut především dostatečný rozsah ploch bydlení – v rodinných domech – venkovského (BV – lokality č. Z2, Z3, Z4, Z6 a Z9), ploch občanského vybavení – tělovýchovného a sportovního zařízení (OS – lokalita č. Z7), plocha výroby a skladování – lehký průmysl (VL – lokalita Z1) a plocha výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD – lokalita Z10), plocha technické infrastruktury – stavby pro nakládání s odpady s pásem ochranné a izolační zeleně (TO - lokalita Z8). Pro možnost umístění drobných zařízení občanského vybavení jsou stanoveny funkční regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro oddělení obytných ploch od ploch výroby jsou navrženy plochy ochranné a izolační zeleně.

(6) Je třeba doplnit dopravní a technickou infrastrukturu do navrhovaných rozvojových ploch.

### Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

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

(8) Návrh územního plánu respektuje kulturní hodnoty území, památky místního významu a příslušnost řešeného území do území s archeologickými nálezy.

(9) Koncepce rozvoje řešeného území je limitována přítomností ochranných pásem. Jejich výčet je uveden v části B 9.16 Odůvodnění územního plánu.

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

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

(11) Urbanistická koncepce vychází především ze stávajícího charakteru obce, aktuálních požadavků obce a rovněž z předchozího územního plánu (včetně změn), na který nový ÚP navazuje.

(12) Při splnění regulativů uvedených v textové části a podmínek stavebního zákona vč. navazujících vyhlášek je možno v jednotlivých případech stavby realizovat i mimo návrhové plochy (např. v prolukách, větších zahradách) 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 zadáním územní studie.

(13) V řešeném území jsou navrženy plochy pro bydlení v rámci ploch bydlení – v rodinných domech – venkovského, plochy občanského vybavení – tělovýchovného a sportovního zařízení, plochy výroby a skladování – lehký průmysl a plochy zeleně – ochranné a izolační, resp. přírodního charakteru.

(14) Pro rozvoj ploch bydlení – v rodinných domech – venkovského jsou vymezeny následující plochy:

- zastavitelné plochy... Z2, Z3, Z4, Z6 a Z9

(15) Pro rozvoj ploch občanského vybavení – tělovýchovného a sportovního zařízení je vymezeny následující plocha (včetně pásu ochranné a izolační zeleně při jižní straně):

- zastavitelná plocha... Z7

(16) Pro rozvoj ploch výroby a skladování – lehký průmysl (včetně pásu ochranné a izolační zeleně při jihozápadní straně) a drobná a řemeslná výroba jsou určeny plochy:

- zastavitelné plochy... Z1 a Z10

(17) Pro rozvoj ploch technické infrastruktury – ploch pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (včetně pásu ochranné a izolační zeleně při východní straně) je určena plocha:

- zastavitelná plocha... Z8



(18) Pro rozvoj drobné výroby a podnikatelských aktivit menšího rozsahu, nerušících nad míru přípustnou (viz kap. B 9.1) bytovou zástavbu jsou v rámci funkční regulace 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.

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

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

(21) Územní plán respektuje plochy lesních porostů v řešeném území a vymezuje je jako plochy lesní, přičemž je respektováno ochranné pásmo lesa.

(22) Vymezení ploch přírodní krajinné zeleně vychází z vymezení skladebných částí systému ekologické stability, který respektuje zásady generelu místního SES z aktualizovaných ÚAP.

(23) V územním plánu jsou vymezeny následující rozvojové plochy:

**- plochy zastavitelné (návrhové)**

<b>Z1 zastavitelná plocha „severozápadní okraj katastru – nad nádražím“</b>	
<b>rozloha:</b>	22,4394 ha
<b>funkční využití:</b>	plochy výroby a skladování – lehký průmysl, pás ochranné a izolační zeleně
<b>lokalizace plochy:</b>	lokalita na severozápadním okraji katastru obce, severně železničního nádraží, západně a východně komunikace II/340 do Dašic, resp. severně komunikace III/34044 do vlastní obce
<b>specifické podmínky:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalitu je možno dopravně napojit ze stávajících komunikací druhé, resp. třetí třídy ve střední, resp. jihozápadní části lokality</li> <li>- inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod)</li> <li>- odvádění splaškových vod je nutno zahrnout do připravovaného projektu splaškové kanalizace s čerpáním splašků do ČOV Dašice</li> <li>- pro zajištění napájení elektrickou energií bude po vyčerpání volné kapacity stávající TS č. 1012 nutno vybudovat novou TS</li> <li>- v jižním okraji lokality je nutno realizovat pás ochranné a izolační zeleně min. šíře 30 m, který je součástí lokality</li> <li>- ve střední části a jižním okraji lokality je nutno respektovat OP komunikací a železniční trati</li> <li>- v jihovýchodním okraji lokality je nutno respektovat trasu a OP vrchního elektrického vedení, ve střední části trasu telekomunikačního kabelového vedení, OP VTL plynovodu, zóny havarijního plánování plynovodu a silnice, celé území spadá do zóny havarijního plánování podél železniční trati</li> <li>- v jihozápadním okraji je nutno respektovat trasu a OP STL plynovodu a vodovodu, v jihovýchodním okraji trasu telekomunikační sítě a komunikační sítě ČD</li> <li>- v ploše budou umístěvány pouze provozy nebo činnosti, které nebudou nad mez přípustnou ohrožovat okolní plochy bydlení hlukem, popřípadě jinými negativními vlivy</li> <li>- v další fázi řízení (posuzování vlivů na životní prostředí, územní řízení apod.) je nutno doložit nepřekročení hygienických limitů hluku u nejbližších chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů staveb ze všech zdrojů hluku souvisejících s činnostmi v lokalitě Z1</li> <li>- konkrétní využití plochy z hlediska svého charakteru musí obecně zohledňovat pouze takové aktivity, které vylučují ohrožení životního prostředí a zdraví nad únosnou mírou vlivem zejména: množství emisí vypouštěných do ovzduší, emisí zapáchajících látek, hlučnosti ze zařízení, způsobu nakládání se závadnými látkami, skladování chemických látek/směsí a odpadů úrovně bezpečnosti provozu</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- z hlediska konkrétních požadavků na ochranu veřejného zdraví, ovzduší, vod, přírody a krajiny je nutno uplatnit doporučení a podmínky, které budou vyplývat z procesu projektové ÉIA podle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění na dané využití zájmového území</li> <li>- před započítáním výstavby je pro lokalitu nutno zpracovat zastavovací studii, která bude respektovat, že na části plochy Z1 je vydáno stavební povolení ze dne 28.12.2011 (viz dále kap. 11)</li> </ul>
--	--

## Z2 zastavitelná plocha „severní okraj obce“

<b>rozloha:</b>	1,2741 ha
<b>funkční využití:</b>	plochy bydlení – v RD – venkovského
<b>lokalizace plochy:</b>	lokalita při severním okraji obce, v návaznosti na stávající zástavbu, západně komunikace na Dašice, v lokalitě v současné době (I/2013) probíhá výstavba dopravní a technické infrastruktury
<b>specifické podmínky:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalitu je možno dopravně obsloužit z komunikace III/32246 při východní straně lokality</li> <li>- inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod, elektrorozvody)</li> <li>- odvádění splaškových vod je nutno zahrnout do připravovaného projektu splaškové kanalizace s čerpáním splašků do ČOV Dašice, do doby výstavby kanalizace nutno řešit individuálně</li> <li>- v jihovýchodním okraji lokality je nutno respektovat OP komunikace III. třídy</li> <li>- v jihovýchodním a jihozápadním okraji lokality je nutno respektovat trasy a OP plynovodu a vodovodu</li> <li>- v severozápadním okraji lokality je nutno realizovat pás ochranné a izolační zeleně, který je součástí lokality</li> <li>- celé území spadá do zóny havarijního plánování podél železniční trati</li> </ul>

<b>Z3 zastavitelná plocha „severní část katastru obce“</b>	
<b>rozloha:</b>	6,1286 ha
<b>funkční využití:</b>	plochy bydlení – v RD – venkovského
<b>lokalizace plochy:</b>	lokalita v severní části katastru obce, v návaznosti na předchozí lokalitu Z2, západně komunikace na Dašice
<b>specifické podmínky:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalitu je možno dopravně obsloužit napojením na obslužné komunikace lokality Z2 při jihozápadní straně lokality</li> <li>- inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod)</li> <li>- odvádění splaškových vod je nutno zahrnout do připravovaného projektu splaškové kanalizace s čerpáním splašků do ČOV Dašice, do doby výstavby kanalizace nutno řešit individuálně</li> <li>- pro zajištění napájení elektrickou energií bude po vyčerpání volné kapacity stávající TS nutno vybudovat novou TS</li> <li>- v jihovýchodním okraji lokality je nutno respektovat OP komunikace III. třídy</li> <li>- v jihovýchodním okraji lokality je nutno respektovat trasy a OP plynovodu, vodovodu a telekomunikačního kabelového vedení</li> <li>- v ploše je nutno zřídit plochy veřejných prostranství v rozsahu platné legislativy</li> <li>- celé území spadá do zóny havarijního plánování podél železniční trati</li> <li>- v západním okraji lokality je nutno realizovat pás ochranné a izolační zeleně, který je součástí lokality</li> <li>- před započítáním výstavby je pro plochu nutno zpracovat územní studii (viz dále kap. 11)</li> </ul>

<b>Z4 zastavitelná plocha „severní okraj obce“</b>	
<b>rozloha:</b>	2,5893 ha
<b>funkční využití:</b>	plochy bydlení – v RD – venkovského
<b>lokalizace plochy:</b>	lokalita při severním okraji obce, v návaznosti na stávající zástavbu a připravovanou výstavbu předchozí lokality Z2, západně komunikace na Dašice,
<b>specifické podmínky:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalitu je možno dopravně obsloužit napojením na obslužné komunikace lokality stávající zástavby (při jižní straně) a Z2 (při severní straně lokality)</li> <li>- inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod, elektrorozvody)</li> <li>- odvádění splaškových vod je nutno zahrnout do připravovaného projektu splaškové kanalizace s čerpáním splašků do ČOV Dašice, do doby výstavby kanalizace nutno řešit individuálně</li> <li>- v severozápadním okraji a střední části lokality je nutno respektovat trasy a OP vrchního elektrického, resp. kabelového vedení</li> <li>- celé území spadá do zóny havarijního plánování podél železniční trati</li> <li>- v severozápadním okraji lokality je nutno realizovat pás ochranné a izolační zeleně, který je součástí lokality</li> <li>- v ploše je nutno zřídit plochy veřejných prostranství v rozsahu platné legislativy</li> <li>- před započítáním výstavby je pro plochu nutno zpracovat územní studii (viz dále kap. 11)</li> </ul>

lokalita **Z5** - zrušena

**Z6 zastavitelná plocha „jižní okraj obce“**

<b>rozloha:</b>	0,4798 ha
<b>funkční využití:</b>	plochy bydlení – v RD – venkovského
<b>lokalizace plochy:</b>	lokalita při jižním okraji zastavěného území obce, v návaznosti na stávající zástavbu
<b>specifické podmínky:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalitu je možno dopravně obsloužit napojením na stávající obslužnou komunikaci při severní straně lokality</li> <li>- inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod, elektrorozvody)</li> <li>- odvádění splaškových vod je nutno zahrnout do připravovaného projektu splaškové kanalizace s čerpáním splašků do ČOV Dašice, do doby výstavby kanalizace nutno řešit individuálně</li> <li>- celé území spadá do zóny havarijního plánování podél železniční trati</li> <li>- v lokalitě je nutno ověřit funkčnost trasy telekomunikačního kabelového vedení, ev. zajistit jeho přeložku</li> </ul>

**Z7 zastavitelná plocha „jižní okraj obce“**

<b>rozloha:</b>	1,2580 ha
<b>funkční využití:</b>	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, veřejná infrastruktura a pás ochranné a izolační zeleně
<b>lokalizace plochy:</b>	lokalita při jižním okraji zastavěného území obce, v prostoru mezi stávající bytovou zástavbou a hřbitovem
<b>specifické podmínky:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalitu je možno dopravně obsloužit napojením na stávající komunikaci III. třídy při východní straně lokality</li> <li>- inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod, elektrorozvody)</li> <li>- ev. odvádění splaškových vod je nutno zahrnout do připravovaného projektu splaškové kanalizace s čerpáním splašků do ČOV Dašice, do doby výstavby kanalizace nutno řešit individuálně</li> <li>- v lokalitě je nutno ověřit funkčnost trasy telekomunikačního kabelového vedení, ev. zajistit jeho přeložku</li> <li>- celé území spadá do zóny havarijního plánování podél železniční trati</li> <li>- v jihovýchodním okraji lokality je nutno realizovat pás ochranné a izolační zeleně, který je součástí lokality</li> </ul>

<b>Z8 zastavitelná plocha „severní okraj katastru“</b>	
<b>rozloha:</b>	0,9969 ha
<b>funkční využití:</b>	plochy technické infrastruktury – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (včetně pásu ochranné a izolační zeleně při východní straně)
<b>lokalizace plochy:</b>	lokality na severozápadním okraji katastru obce, severně stávajícího areálu fy ALBA, jako její rozšíření (již započaté)
<b>specifické podmínky:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalitu je možno dopravně napojit ze stávajícího areálu při jižním okraji lokality, resp. z obslužné komunikace při západní straně plochy</li> <li>- event. inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod, elektrorozvody)</li> <li>- odvádění event. splaškových vod je nutno zahrnout do připravovaného projektu splaškové kanalizace s čerpáním splašků do ČOV Dašice</li> <li>- v jihovýchodním okraji lokality je nutno realizovat pás ochranné a izolační zeleně min. šíře 30 m, který je součástí lokality</li> <li>- v jihovýchodním okraji lokality je nutno respektovat OP železniční vlečky</li> <li>- v severozápadním a jihovýchodním okraji lokality je nutno respektovat trasu a OP vrchního elektrického vedení, celé území spadá do zóny havarijního plánování podél železniční trati</li> <li>- v ploše budou umístěvány pouze takové provozy nebo činnosti, které nebudou nad mez přípustnou ohrožovat okolní plochy bydlení hlukem, popřípadě jinými negativními vlivy</li> </ul>

## Z9 zastavitelná plocha „Moravanský“

rozloha:	0,1642 ha
funkční využití:	plochy bydlení – v RD – venkovského
lokalizace plochy:	lokality při severovýchodním okraji katastru obce, v návaznosti na stávající zástavbu, jižně komunikace na Moravany
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalitu je možno dopravně obsloužit z komunikace II/32247 při severní straně lokality</li> <li>- inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod, elektrorozvody)</li> <li>- odvádění splaškových vod je nutno zahrnout do připravovaného projektu splaškové kanalizace s čerpáním splašků do ČOV Dašice, do doby výstavby kanalizace nutno řešit individuálně</li> <li>- v severním okraji lokality je nutno respektovat OP komunikace II. třídy <ul style="list-style-type: none"> <li>- v severním okraji lokality je nutno respektovat trasy a OP plynovodu a místní telekomunikační sítě</li> </ul> </li> </ul>

## Z10 zastavitelná plocha „jihovýchodní část zastavěného území obce“

rozloha:	0,6120 ha
funkční využití:	plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
lokalizace plochy:	lokality v jihovýchodním okraji zastavěného území obce, při severním okraji stávajícího zemědělského areálu, na který přímo navazuje, částečně v zastavěném území, částečně mimo
specifické podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalitu je možno dopravně napojit ze stávajícího zemědělského areálu nebo samostatně prodloužením stávající místní komunikace při severozápadním okraji lokality</li> <li>- inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod, elektrorozvody)</li> <li>- odvádění splaškových vod je nutno zahrnout do připravovaného projektu splaškové kanalizace s čerpáním splašků do ČOV Dašice</li> <li>- v severním okraji lokality je nutno respektovat trasu a OP vrchního elektrického vedení</li> <li>- provoz v lokalitě nesmí rušit nad mez přípustnou blízkou obytnou zástavbu zejména západně lokality</li> </ul>



Celkově je navrženo 35,9143 ha nových ploch (kromě rozsáhlé plochy výroby a skladování Z1 s rozlohou 22,4394 ha) převážně pro plochy bydlení – v rodinných domech – venkovského. To 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, a proto se předpokládá realizace jen části navrhovaných ploch.

## **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**

#### Železniční doprava

(24) V severní části řešeného území je vedena železniční trať čis. 010 Česká Třebová, která je zařazena do kategorie dráhy celostátní. Limitem v území je ochranné pásmo této dráhy, do kterého nejsou navrženy nové nebo přestavbové plochy. Trať je součástí tzv. I. tranzitního železničního koridoru (I. TZK). Dotčený úsek trati je po provedené modernizaci ve stabilizované poloze.

#### Vodní doprava

(25) Řešeným územím prochází v jižní části katastru koridor R1 Labské větve průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe, který je zakotven ve schválených Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje jako územní rezerva.

#### Silniční doprava

(26) Koncepce dopravní obsluhy je stabilizovaná, v řešeném území se nenavrhují změny.

(27) Respektovat stávající plochy silnic (dopravní infrastruktury), umožňující průchod komunikace II. třídy (silnice č. 340 v severozápadním okraji řešeného území) a III. třídy (silnice č. 34044 v severozápadní části řešeného území, č. 32246, která prochází obcí, č. 32247 v severovýchodní části řešeného území a č. 32248 v jižní části řešeného území) a stabilizované plochy místních komunikací (veřejných prostranství).

(28) Při napojování nových rozvojových ploch bude minimalizován počet vjezdů. Dopravní napojení nových zastavitelných ploch bude realizováno prostřednictvím místních komunikací nebo sítě silnic nižších tříd, s „kmenovým“ napojením na hlavní silnici.

### Pěší a cyklisté

(29) Vybudovat prodloužení minimálně jednostranných chodníků k nově navrhovaným rozvojovým plochám. Uvnitř navrhovaných ploch budou komunikace přednostně řešeny jako obytné zóny.

(30) Respektovat nadregionální úseky cyklotrasy č. 4122 Přibyslav – Dašice a č. 4411 Drhotín – Horní Roveň a regionální cyklotrasu č. 4119 Lovětín – Skuteč – Pardubice.

### Doprava v klidu

(31) Územní plán nevymezuje samostatnou plochu pro dopravu v klidu. Doprava v klidu je přípustná ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití (viz dále kap.6 Návrhu ÚP).

(32) 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**

(33) Technické řešení vyhovuje i pro budoucí rozvoj obce. Je nutné počítat s běžnou údržbou a provozními opatřeními.

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

### **4.2.2 Kanalizace**

(35) Je nutné realizovat systémové řešení kanalizace obce. V souladu se zpracovanou dokumentací k ÚR (EVČ s.r.o. Pardubice 10/2011) je navržena oddílná kanalizace, s přečerpáváním splaškových vod do ČOV Dašice. Splašková kanalizace v obci je uvažována převážně gravitační (doplněná 2 čerpacími stanicemi – u OÚ a nádraží). Splaškové vody budou soustředěné na severním okraji obce u Kostěnického potoka, v tomto místě bude transportní ČS, která bude řízeně čerpat splaškové vody výtlačkem do kanalizace Dašice. Dešťové vody budou sváděny stávající kanalizací převážně do Kostěnického potoka.

(36) Nově navrhované rozvojové plochy je třeba zahrnout do výše uvedené koncepce kanalizace a zajistit odvádění splaškových vod z nové zástavby.

(37) Do doby vybudování kanalizace je nutno řešit odvádění splaškových vod individuálně (jímky na vyvážení, domovní ČOV apod.) Rovněž odvod dešťových vod je nutné řešit individuálně, dle konkrétních podmínek v místě stavby.

#### 4.2.3 Elektrorozvody

(38) Napájení navrhovaných ploch z elektrorozvodné sítě je navrženo následujícím způsobem:

##### **Lokalita Z1**

V současné době není známo konkrétní požadavky na elektrický výkon v lokalitě. V prvních fázích bude možno řešit napájení ze stávající TS č. 1012 – u nádraží. Po vyčerpání volné kapacity této TS bude nutno řešit výstavbu nové TS 35/0,4 kV. TS bude připojena venkovní přípojkou 35 kV ze stávajícího vedení pro TS č. 1012.

##### **Lokalita Z2**

Pro tuto lokalitu byl již proveden přívod el. energie ze stožárové TS č. 1140. Byl položen kabel 0,4 kV a osazeny kabelové skříně.

##### **Lokalita Z3**

První objekty napojit na kabel pro lokalitu Z2. Při plném využití lokality bude nutno realizovat novou TS 35/0,4 kV o výkonu do 1 x 630 kVA. TS řešit jako stožárovou, alternativně je možno realizovat kompaktní kabelovou TS připojenou ze stávajícího vedení 35 kV kabelem 35 kV (viz výkresová část). Z TS provést napojení jednotlivých RD zemním kabelovým vedením 0,4 kV a tento rozvod propojit se stávajícím rozvodem v lokalitě Z2.

##### **Lokalita Z4**

Napájení je možno zajistit ze stávající stožárové TS č. 1140- u sušky. Předpokládá se položení nového kabelu z TS a jeho propojení se stávajícím kabelem, který je položen pro lokalitu Z2. Napojení těchto RD zvýší odběr z této TS a případně vyvolá posílení výkonu TS (výměnu trafů).

##### **Lokalita Z5**

zrušena

##### **Lokalita Z6**

Napájení bude řešeno ze stávající distribuční rozvodné soustavy NN (venkovní vedení). Případně řešit posílení stávající sítě (výměna vodičů) nebo realizovat kabelové vedení z TS č. 0514 – u rybníčka pokud přenosové možnosti stávajícího rozvodu nezajistí kvalitní dodávku el. energie.

##### **Lokalita Z7**

Napájení – v současné době není znám požadovaný elektrický výkon. Předpokládáme, že napojení bude možné ze stávající distribuční rozvodné soustavy NN.

##### **Lokalita Z8**

Napájení – ze stávajícího areálu, jehož rozšíření lokalita slouží.

##### **Lokalita Z9**

Napájení – ze stávající rozvodné sítě.

## **Lokalita Z10**

Napájení – z rozvodné sítě v místě stávajícího zemědělského areálu.

### Veřejné venkovní osvětlení

(39) Součástí nové výstavby bude veřejné osvětlení nových komunikací a veřejných ploch pro RD a další objekty. Nové osvětlovací stožáry připojit na stávající rozvod VO v obci nebo vybudovat nový napájecí bod (zejména lokalita Z3). Vlastní osvětlení bude provedeno převážně sadovými stožáry.

#### 4.2.4 Spoje

(40) Nové objekty budou připojovány v návaznosti na stávající síť podle poptávky po telekomunikačních službách.

#### 4.2.5 Plynovody

(41) 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.

(42) Je nutno respektovat trasy, ochranná a bezpečnostní pásma VTL plynovodů, které prochází západní a jižní částí řešeného území.

## **4.3 Občanské vybavení**

(43) Rozvoj v oblasti občanské vybavenosti je možný v rámci stávajících funkčních ploch bydlení nebo občanské vybavenosti, a to při splnění regulačních a hygienických podmínek.

(44) V jižním okraji obce je navržena rozvojová plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení pro umožnění rozvoje ploch sportovišť v adekvátním rozsahu ke stávající i navrhované bytové zástavbě.

## **4.4 Veřejná prostranství**

(45) Stávající veřejná prostranství užívaná ve veřejném zájmu jsou samostatně vymezena ve střední části obce i v ostatních částech zastavěného území jako plochy veřejné zeleně.

(46) V souladu s platnou legislativou je v plochách bydlení se zastavitelnou plochou překračující rozlohu 2 ha, tedy návrhových plochách Z3, Z4 a Z6 stanoveno vymezení veřejného prostoru o minimální rozloze: Z3 0,3064 ha, Z4 0,1304 ha a pro Z6 0,1859 ha.

## **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**

(47) S ohledem na přírodní potenciál řešeného území nebudou ve volné krajině navrhovány žádné plochy a stavby; navrhovaná zastavitelná území rozšiřují stávající zastavěná území.

(48) Do volné krajiny neumisťovat zařízení narušující harmonická měřítká krajiny (výškové stožáry, zařízení pro ustájení zvířat a objekty pro skladování či odstavování zemědělské techniky apod., která narušují panoramatické pohledy). Do projektových dokumentací jednotlivých záměrů přípustných staveb v nezastavěném území dle Stavebního zákona zahrnout jejich začlenění do krajiny, posouzení na krajinný ráz a navrhnout ozelenění.

(49) Pro udržení a posílení ekologické stability území je do ÚP zapracován územní systém ekologické stability (ÚSES).

(50) Podél vodních toků musí být umožněno správci toku užívat pozemky sousedící s korytem toku v šířce do 6 m u drobného vodního toku. Tyto prostory nesmí být zastavovány.

### **5.2 Územní systém ekologické stability – ÚSES**

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

#### - regionální ÚSES

- v řešeném území se nevyskytuje

#### - lokální ÚSES

- lokální biocentra:

LBC 135 U Hájů

existující, částečně funkční

LBC 136 Zahájí

existující, částečně funkční

- lokální biokoridory:

LBK 84 C133→hranice ORP

částečně funkční

LBK 89 C118→C119

částečně funkční

LBK 109 C136→C137

částečně funkční

LBK 111 K109→C135

chybějící

LBK 112 C133→C135

částečně funkční

### 5.3 Ochrana před povodněmi

(52) V řešeném území není vyhlášeno záplavové 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, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

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

- plochy bydlení :
  - v bytových domech (BH)
  - v rodinných domech – venkovské (BV)
- plochy rekreace: - zahrádkářské osady (RZ)
- plochy občanského vybavení: - veřejná infrastruktura (OV)
  - komerční zařízení malá a střední (OM)
  - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
  - hřbitovy (OH)
- plochy veřejných prostranství: - veřejná zeleň (ZV)
- plochy dopravní infrastruktury: - silniční (DS)
  - železniční (DZ)
- plochy technické infrastruktury: - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO)
- plochy výroby a skladování: - lehký průmysl (VL)
  - zemědělská výroba (VZ)
  - drobná a řemeslná výroba (VD)
- plochy zeleně: - ochranná a izolační (ZO)
- plochy vodní a vodohospodářské (W)
- plochy zemědělské (NZ)
- plochy lesní (NL)
- plochy přírodní (NP)
- plochy smíšené nezastavěného území s indexy přípustných funkcí: přírodní,

zemědělská (NSpz)

(54) Dále uvedené podmínky využití ploch s různým způsobem využití platí pro rozvojové plochy (tj. zastavitelné a přestavbové plochy), tak pro stabilizované plochy (stávající zástavba) pro případy stavebních úprav.

(55) Stavby, zařízení a využití neuvedená v přípustném nebo podmíněně přípustném využití posuzuje stavební úřad z hlediska konkrétních územních podmínek a v případě, že neshledá závažné střety, které by umístění požadované aktivity bránily, jsou považovány za přípustné.

(56) Pro jednotlivé plochy s různým způsobem využití jsou stanoveny následující podmínky, regulující využití území v členění přípustné a nepřípustné využití:

## **1. BH – plochy bydlení v bytových domech**

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, viz odůvodnění ÚP)
- 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 bytových domů
- 7) místní 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

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, viz odůvodnění ÚP)

C - podmínky prostorového uspořádání:

#### ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

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

#### ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelná území

- koeficient zastavění = max. 50% - je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové výměře stavebního pozemku

## **2. BV – plochy bydlení v rodinných domech – 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, viz odůvodnění ÚP)
- 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 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

nepřípustné :

- 1) vícepodlažní obytné 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, viz odůvodnění ÚP)

C - podmínky prostorového uspořádání:

#### ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba rodinného domu – max. 2 nadzemní podlaží s možným obytným podkrovím
- stavby nebytové (obč. vybavenost, provozovny,..) max. 1 nadzemní podlaží s možným využitým podkrovím
- stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, převažující typ zastřešení apod.)

#### ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelná území

- koeficient zastavění = max. 40% - je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové výměře stavebního pozemku

### **3. RZ – plochy rekreace – zahrádkářské osady**

A – hlavní využití:

plochy zahrádkových osad, ve kterých jsou povolovány "zahrádkové chaty"

B – funkční využití:

přípustné:

- 1) pozemky a stavby zahrádkových osad
- 2) pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací
- 3) parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t)
- 4) místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 5) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 6) zeleň liniová a plošná

nepřípustné:

- 1) veškeré plochy a stavby neuvedené výše jako přípustné

C – podmínky prostorového uspořádání:

#### ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba rekreačního objektu – max. 1 nadzemní podlaží s možným využitým podkrovím
- stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, převažující typ zastřešení apod.)

### ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

• koeficient zastavění = max. 20% – je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (altán, pergola, bazén, terasa, skleník apod.) k celkové výměře stavebního pozemku

## **4. OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura**

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 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, viz odůvodnění ÚP)

nepřípustné:

- 1) bytová výstavba
- 2) objekty a plochy zemědělské a průmyslové výroby

C - podmínky prostorového uspořádání:

### ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

• stavba občanské vybavenosti – max. 2 nadzemní podlaží s možným využitým podkrovím

• stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, převažující typ zastřešení apod.)

## **5. OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**

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 maloprodej
- 3) objekty pro ubytování a stravování
- 4) objekty pro služby
- 5) rozsáhlá společenská centra – zábavní a kulturní
- 6) výstavní areály
- 7) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 8) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 9) manipulační plochy dopravní obsluhy
- 10) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 11) místní 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, viz odůvodnění ÚP)

**nepřípustné:**

- 1) bytová výstavba
- 2) objekty, jejichž vliv činností a vyvolaná dopravní obsluha narušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- 3) objekty a plochy výroby a skladování

**C - podmínky prostorového uspořádání:**

**ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE**

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

**6. OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

**A - hlavní využití:**

plochy sportovních a tělovýchovných areálů

**B - funkční využití:**

**přípustné:**

- 1) 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 odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 7) místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) veřejné stravování pro obsluhu území
- 10) byty služební a majitelů zařízení

nepřípustné:

- 1) bytová výstavba
- 2) občanská vybavenost
- 3) objekty výroby a skladování

C - podmínky prostorového uspořádání:

#### ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba občanského vybavení – max. 1 nadzemní podlaží s možným využitým podkrovím
- stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, převažující typ zastřešení apod.)

#### ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelná území

- koeficient zastavění = max. 20% - je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové výměře stavebního pozemku

### **7. OH – plochy občanského vybavení – hřbitovy**

A - hlavní využití:

plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

B - funkční využití:

přípustné :

- 1) hřbitov vč. příslušných staveb a dopravních ploch
- 2) vybavenost příslušná k uvedené funkci
- 3) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 4) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 5) místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- 6) zeleň liniová a plošná
- 7) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

- 1) veškeré stavby neuvedené jako přípustné

### **8. ZV – plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň**

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) pěší a cyklistické komunikace
- 5) sady

- 6) zeleň liniová 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
- 9) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné :

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

## **9. DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční**

A - hlavní využití:

plochy a koridory silniční dopravy, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) plochy a koridory silniční dopravy
- 2) plochy dopravy v klidu
- 3) 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) plochy pro pěší a cyklisty na oddělených pruzích a chodnicích
- 7) vodní plochy a toky
- 8) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné :

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

## **10. DZ - plochy dopravní infrastruktury - železniční**

A - hlavní využití:

plochy a koridory železniční dopravy

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) plochy a koridory železniční dopravy
- 2) stavby a plochy sloužící potřebě funkčního využití
- 3) zeleň liniová a plošná
- 4) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné :

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

## **11. TO – plochy technické infrastruktury – stavby a zařízení pro nakládání s odpady**

A – hlavní využití:  
plochy skládek, sběrných dvorů apod.

B – funkční využití:

přípustné:

- 1) 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 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

## **12. VL - plochy výroby a skladování – lehký průmysl**

A - slouží:

plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) výrobní areály lehkého průmyslu
- 2) administrativní a správní budovy související s dominantní funkcí
- 3) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 4) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 5) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 6) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 7) zeleň liniová a plošná
- 8) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
- 9) doplňková zařízení obchodu a služeb související s dominantní funkcí
- 10) 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 stávající stavby)
- 4) větrné elektrárny

C - podmínky prostorového uspořádání:

#### ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba výroby a skladů – max. 1 nadzemní podlaží s možným využitým podkrovím
- stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, převažující typ zastřešení apod.)

#### ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

- minimálně 20% celkové plochy musí být ozeleněno
- veškeré plochy pro odstavování a parkování vozidel musí být na pozemku dané plochy
- pásma hygienické ochrany nesmí překročit hranice areálu

### **13. VZ - plochy výroby a skladování – zemědělská výroba**

A - hlavní využití:

plochy zemědělské výroby a přidružené drobné výroby

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) budovy, plochy a zařízení určené pro příslušnou zemědělskou výrobu
- 2) administrativní a správní budovy související s hlavní funkcí
- 3) parkovací plochy sloužící obsluze území
- 4) stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území
- 5) místní 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) služební byty
- 9) doplňková zařízení obchodu a služeb související s hlavní funkcí
- 10) 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 stávající stavby)
- 4) větrné elektrárny

C - podmínky prostorového uspořádání:

#### ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba výroby a skladů – max. 1 nadzemní podlaží s možným využitým podkrovím
- stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, převažující typ zastřešení apod.)

### ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

- minimálně 20% celkové plochy musí být ozeleněno
- veškeré plochy pro odstavování a parkování vozidel musí být na pozemku dané plochy
- pásma hygienické ochrany nesmí překročit hranice areálu

## **14. VD - plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba**

A - hlavní využití:

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

B - funkční využití:

přípustné:

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

C - podmínky prostorového uspořádání:

### ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba výroby a skladů – max. 1 nadzemní podlaží s možným využitým podkrovím
- stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, převažující typ zastřešení apod.)

### ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

- minimálně 20% celkové plochy musí být ozeleněno
- veškeré plochy pro odstavování a parkování vozidel musí být na pozemku dané plochy
- pásma hygienické ochrany nesmí překročit hranice areálu



## 15. ZO – plochy zeleně – ochranné 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) obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace
- 3) vodní plochy a toky
- 4) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

- 1) veškeré plochy a stavby neuvedené výše jako přípustné

## 16. W – plochy vodní a vodohospodářské

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, koryt vodních
- 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) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

## 17. NZ – plochy zemědělské

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 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) 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
- 9) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 10) informační, propagační a reklamní zařízení
- 11) naučné stezky

nepřípustné:

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

## 18. NL – plochy lesní

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) služební byty

nepřípustné:

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné
- 2) byty nad rámec služebního charakteru

## 19. NP – plochy přírodní

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) pozemky určené k plnění funkcí lesa
- 3) ovocné sady

- 4) komunikace pěší, cyklistické
- 5) účelové komunikace a zemědělské obslužné a manipulační plochy
- 6) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 7) naučné stezky

nepřípustné:

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné
- 2) je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely přípustných staveb v nezastavěném území dle platného zákona

## **21. NS<sub>pz</sub> – plochy smíšené nezastavěného území s indexy přípustných funkcí: přírodní, zemědělská**

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
- 4) stávající komunikace pěší, cyklistické
- 5) stávající účelové komunikace
- 6) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

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

(57) Hranice jednotlivých výše uvedených funkčních ploch jsou stanoveny ve výkresové části – v hlavním a koordinačním výkresu.

(58) Hranice jednotlivých výše uvedených funkčních ploch jsou stanoveny ve výkresové části – v hlavním a koordinačním výkresu.

## **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**

(59) Změnou č. ÚP se vymezují jako veřejně prospěšná stavba tento koridor technické infrastruktury:

- koridor s označením VT1 (dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR E15) - koridor pro dvojité vedení 400 kV Týnec – Krasíkov

Plocha pro situování výše uvedené stavby je vymezena ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací č. A2.4.“.

## **8 vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

(60) ÚP nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **9 stanovení kompenzačních opatření podle**

(61) Územní plán nestanovuje kompenzační opatření.

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

(62) V územním plánu jsou vymezeny následující plochy územních rezerv:

- v jižní části katastru koridor R1 průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe, který je zakotven ve schválených Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje.

## **11 vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

(63) V územním plánu byly navrženy následující plochy, jejichž využití prověří zpracování územní studie:

- plochy zastavitelného území ve výkresové části označené jako plochy **Z1, Z3 a Z4**.

(64) Územní studie bude řešit zejména:

- základní členění území na stavební parcely
- koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury
- vymezení veřejných prostor dle platné legislativy
- pokud je to účelné i další (etapizaci, apod.)

(65) Jako lhůta pro pořízení této územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanoven termín:

- do 4 let od vydání změny č. 1 územního plánu.

## **12 vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití**

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

(67) Územní plán je zpracován digitální formou a tisky provedeny na barevném plotru jako 1 list pro každý výkres.

(68) Územní plán obsahuje:

### **A - Návrh územního plánu**

#### **A1 textová část**

obsahuje 38 stran.

#### **A2 výkresová 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

### **B - Odůvodnění územního plánu**

#### **B1 textová část**

obsahuje 83 stran.

B2 výkresová část

B2.1	koordinační výkres	1 : 5 000
B2.2	výkres širších vztahů	1 :25 000
B2.3	výkres předpokládaných záborů půd. fondu	1 : 5 000

Pardubice, červen 2019

Zpracovali:

urb. a arch. část	: Ing. arch. P. Kopecký
vodohosp. část	: převzato
elektrozvody	: ing. Koza, A. Liška
plynovody	: převzato
ZPF	: Ing. arch. P. Kopecký
ÚSES	: spolupráce ing. Baladová