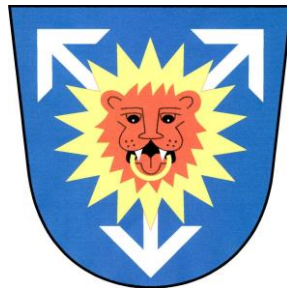


Ú Z E M N Í P L Á N

**ÚJEZD U PŘELOUČE**



## Obec Újezd u Přelouče

---

Zastupitelstvo obce Újezd u Přelouče, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, ustanovení § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění,

**v y d á v á**

**Územní plán Újezd u Přelouče**

# OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI (A1) ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	5
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	6
3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	6
3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A PŘESTAVBOVÝCH PLOCH .....	8
3.3 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ.....	13
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	13
4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	13
4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	14
4.2.1 Vodovod.....	14
4.2.2 Kanalizace .....	14
4.2.3 Elektrorozvody .....	15
4.2.4 Spoje.....	15
4.2.5 Plynovody .....	15
4.2.6 Odstraňování odpadů .....	15
4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ .....	16
4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	16
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN .....	17
5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	17
5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY – ÚSES .....	18
5.3 PROSTUPNOST KRAJINY .....	18
5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ .....	18
5.5 PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ .....	18
5.6 REKREACE.....	19
5.7 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ.....	19
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU ( například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách ) .....	20
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTÍ STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	32
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 K.Ú. A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA .....	32
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA... ..	32

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	32
11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	33
12. SDĚLENÍ O ZRUŠENÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....	33

## A1 – textová část územního plánu

### 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

**1.1.** Zastavěné území obce je vymezeno v grafické části územního plánu v souladu s §58 Stavebního zákona (zákon 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Vychází z hranice intravilánu vymezené k 1. 9. 1966, která byla aktualizována dle současného stavu v území v době zpracování ÚP k 31. 7. 2022.

**1.2.** Hranice zastavěného území je vyznačena v těchto výkresech:  
- výkres základního členění území, hlavní výkres

**1.3.** Rozsah území řešeného Územním plánem Újezd u Přelouče je vymezen hranicí správního území obce Újezd u Přelouče (kód obce 575909) o rozloze 341,79 ha, které se skládá z jednoho katastrálního území (k. ú. Újezd u Přelouče - kód 773689).

### 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

**2.1.** Základní koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro vyvážený hospodářský a sociální rozvoj. Hlavním cílem je vytvoření dostatečně flexibilních podmínek pro realizaci žádoucích záměrů a aktivit, při současné snaze o uchování příznivého životního prostředí v obci i v celém řešeném území.

**2.2.** Základní principy ochrany a rozvoje řešeného území:

- a) stabilizování a přiměřený rozvoj bydlení jako hlavní funkce v obci
- b) stabilizování a ochrana ostatních funkcí v území, v zastavěné části především veřejná prostranství, plochy občanské vybavenosti a výroby
- c) ochrana architektonických, urbanistických a kulturních hodnot v obci, respektování a území ochrana nenarušených krajinných horizontů
- d) ochrana urbanistických, architektonických a kulturních hodnot v obci, kterými jsou:
  - náves s vodní nádrží (Dolík) a veřejné prostranství s parkem u rybníka (Jílovna) – jako významné kompoziční prvky
  - historicky významné stavby
    - kostel sv. Jiljí,
    - dřevěná zvonice,
    - pomník obětem I. sv.
- e) ochrana archeologických nalezišť - celé území řešené územním plánem je územím s archeologickými nálezy

- f) ochrana kompaktního charakteru sídla a stanovení podmínek zajišťujících přiměřený rozvoj zástavby
- g) ochrana a posílení ekostabilizačních funkcí krajiny vč. prvků územního systému ekologické stability
- h) vytvoření podmínek pro záměry a ochranu hodnot vyplývající z nadřazené ÚPD

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

#### 3.1 Urbanistická koncepce

- a) urbanistický návrh vychází z aktuálních požadavků na územní rozvoj v obci za současné koordinace se záměry nadmístního významu a uspořádání funkčních ploch v řešeném území.
- b) obec bude tvořit ucelený sídelní útvar; zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé návaznosti na zastavěné území a v místech s vyhovujícím napojením na dopravní i technickou infrastrukturu.
- c) z hlediska funkčního využití tvoří převažující charakter obce kombinace ploch bydlení, veřejných prostranství, občanské vybavenosti a výroby.
- d) členění ploch s rozdílným způsobem využití je v souladu s metodikou digitálního zpracování územních plánů obcí pro Pardubický kraj – MINIS. Jednotlivé plochy se dělí na plochy stabilizované (zastavěného nebo nezastavěného území) a plochy změn. Plochy změn jsou - zastavitelné (ozn. Z), přestavbové (P); plochy územních rezerv jsou označeny (R).
- e) rozvojové plochy:
  - *lokality pro rozvoj bydlení (SV):*
    - zastavitelné plochy **Z1(a,b)**, **Z2(a,b,c)**, **Z3**, **Z4**, **Z8**, **Z9** a přestavbové pl. **P1**, **P3**, **P4**
  - *lokality pro technickou infrastrukturu (TI):*
    - zastavitelná plocha **Z5**
  - *lokality pro zeleň soukromou (ZS):*
    - zastavitelné plochy **Z6**, **Z7**
  - *lokality pro výrobu smíšenou (VS):*
    - přestavbová plocha **P2**

- f) kromě rozvojových ploch je - při splnění regulativů uvedených v textové části a podmínek stavebního zákona (vč. navazujících vyhlášek) - výstavba možná i ve vhodných lokalitách stávajících ploch s rozdílným způsobem využití.
- g) základní zásady prostorové regulace jsou stanoveny pro funkční plochy, určené pro bydlení (SV) – všechny záměry budou posuzovány individuálně s cílem respektovat a vhodně doplňovat charakter navazující okolní zástavby.
- ch) nová zástavba bude respektovat vedení a ochranná pásma stávající technické infrastruktury, případně bude navrženo jejich přeložení do vhodnější trasy.
- i) pro rozvoj drobné a řemeslné výroby a podnikatelských aktivit menšího rozsahu, nerušících nad míru přípustnou ( viz kap. A6 ) bytovou zástavbu jsou v rámci funkční regulace vytvořeny podmínky pro situování těchto činností zejména v rámci ploch bydlení (SV). Tyto aktivity budou při svém provozu respektovat prioritu obytné funkce.
- j) komunikační kostra zastavěného území je stabilizovaná a zůstane zachována i do budoucna. Při realizaci budou u rozsáhlejších lokalit pro bytovou zástavbu doplněny místní obslužné komunikace, které budou navazovat na stávající komunikační síť.
- k) vymezeny jsou plochy pro skladebné prvky systému ekologické stability (ÚSES) na lokální úrovni (LBK, IP) - za koordinace s navazujícími ÚPD.
- l) chráněny jsou plochy lesa, vymezeny jsou jako samostatná funkční plocha (NL) a nejsou zde navrženy žádné rozvojové lokality.
- m) v řešeném území jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů zařazeny mezi nepřípustné využití
- n) výstavba a zřizování fotovoltaických elektráren v zastavěném území a rozvojových lokalitách je možná pouze ve formě fotovoltaických panelů na střechách budov
- o) v nezastavěném území nebude povolována výstavba větrných a fotovoltaických elektráren
- p) stavby, zařízení a jiná opatření v nezastavěném území ÚP Újezd u Přelouče nevylučuje

### 3.2 Vymezení zastavitelných a přestavbových ploch

#### Plochy smíšené obytné - venkovské ( SV )

ozn.	kód funkčního využití	charakteristika a podmínky využití plochy	výměra (ha)
Z1 (Z1a) (Z1b)	SV	<p><b>lokalizace:</b> severozápadní část obce</p> <p><b>funkční využití:</b> SV – plochy smíšené obytné - venkovské</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající místní komunikace</li> <li>- lokalita v ochranném pásmu lesa</li> </ul> <p><b>zásady prostorové regulace:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou uvedeny v podmínkách využití plochy SV</li> </ul>	0,42
Z2 (Z2a) (Z2b) (Z2c)	SV	<p><b>lokalizace:</b> severozápadní část obce</p> <p><b>funkční využití:</b> SV – plochy smíšené obytné - venkovské</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající místní komunikace</li> </ul> <p><b>zásady prostorové regulace:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou uvedeny v podmínkách využití plochy SV</li> </ul>	0,78
Z3	SV	<p><b>lokalizace:</b> západní okraj obce</p> <p><b>funkční využití:</b> SV – plochy smíšené obytné - venkovské</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající místní komunikace nebo ploch stávající zástavby</li> <li>- lokalita dotčena vrchním vedením elektro - VN 35 kV</li> </ul> <p><b>zásady prostorové regulace:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou uvedeny v podmínkách využití plochy SV</li> </ul>	0,60
Z4	SV	<p><b>lokalizace:</b> střední část obce, při silnici směrem na Štít</p> <p><b>funkční využití:</b> SV – plochy smíšené obytné - venkovské</p> <p><b>dopravní napojení, specifické podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající silnice III.tř.</li> <li>- funkce bydlení v lokalitě Z4 je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávající silnici č. III/32722. V další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasiťování pozemků, stavební řízení apod.) bude na KHS doloženo nepřekročení platných hygienických limitů hluku z dopravy na stávající silnici č. III/32722, a to na západní hranici lokality Z4, která je v přímém kontaktu s touto komunikací.</li> </ul> <p><b>zásady prostorové regulace:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou uvedeny v podmínkách využití plochy SV</li> </ul>	0,15

**Plochy smíšené obytné - venkovské ( SV )**

ozn.	kód funkčního využití	charakteristika a podmínky využití plochy	výměra (ha)
Z8	SV	<p><b>lokalizace:</b> jižní okraj obce směrem na Komárov</p> <p><b>funkční využití:</b> SV – plochy smíšené obytné - venkovské</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající silnice III.tř.</li> <li>- lokalita dotčena OP vrchního vedení elektro 35 kV, trasou vodovodu a STL plynovodu</li> <li>- funkce bydlení v lokalitě Z8 je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávající silnici č. III/32713. V další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) bude KHS doloženo nepřekročení platných hygienických limitů hluku z dopravy na stávající silnici č. III/32713, a to na východní hranici lokality Z8, která je v přímém kontaktu s touto komunikací.</li> </ul> <p><b>zásady prostorové regulace:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou uvedeny v podmínkách využití plochy SV</li> </ul>	0,26
Z9	SV	<p><b>lokalizace:</b> východní okraj obce směrem na Strašov</p> <p><b>funkční využití:</b> SV – plochy smíšené obytné - venkovské</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající silnice III.tř.</li> <li>- funkce bydlení v lokalitě Z9 je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávající silnici č. III/32722. V další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) bude KHS doloženo nepřekročení platných hygienických limitů hluku z dopravy na stávající silnici č. III/32722, a to na západní hranici lokality Z9, která je v přímém kontaktu s touto komunikací.</li> </ul> <p><b>zásady prostorové regulace:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou uvedeny v podmínkách využití plochy SV</li> </ul>	0,50

**Plochy smíšené obytné - venkovské ( SV )**

ozn.	kód funkčního využití	charakteristika a podmínky využití plochy	výměra (ha)
P1	SV	<p><b>lokalizace:</b> východní okraj obce u obecního úřadu</p> <p><b>funkční využití:</b> SV – plochy smíšené obytné - venkovské</p> <p><b>dopravní napojení, specifické podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající místní komunikace</li> <li>- funkce bydlení v lokalitě P1 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z případných činností, provozovaných v navržené ploše přestavby P2. V další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) bude KHS doloženo nepřekročení platných hygienických limitů hluku z případných činností, provozovaných v navržené ploše P2.</li> </ul> <p><b>zásady prostorové regulace:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou uvedeny v podmínkách využití plochy SV</li> </ul>	0,22
P3	SV	<p><b>lokalizace:</b> východní okraj obce směrem na Strašov</p> <p><b>funkční využití:</b> SV – plochy smíšené obytné – venkovské, ZO – zeleň ochranná a izolační</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající silnice III.tř. nebo ploch stávající zástavby</li> <li>- funkce bydlení v lokalitě P3 je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávající silnici č. III/32722. V další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) bude KHS doloženo nepřekročení platných hygienických limitů hluku z dopravy na stávající silnici č. III/32722, a to na západní hranici lokality P3, která je v přímém kontaktu s touto komunikací.</li> <li>- funkce bydlení v lokalitě P3 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z případných činností, provozovaných v navržené ploše přestavby P2. V další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) bude KHS doloženo nepřekročení platných hygienických limitů hluku z případných činností, provozovaných v navržené ploše P2.</li> </ul> <p><b>zásady prostorové regulace:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou uvedeny v podmínkách využití plochy SV</li> </ul>	1,36

**Plochy smíšené obytné - venkovské ( SV )**

ozn.	kód funkčního využití	charakteristika a podmínky využití plochy	výměra (ha)
P4	SV	<p><b>lokalizace:</b> střední část obce, při křižovatce silnic III.tř. směrem na Štít a Komárov</p> <p><b>funkční využití:</b> SV – plochy smíšené obytné - venkovské</p> <p><b>dopravní napojení, specifické podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající místní komunikace</li> <li>- funkce bydlení v lokalitě P4 je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávající silnici č. III/32722. V další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) bude na KHS doloženo nepřekročení platných hygienických limitů hluku z dopravy na stávající silnici č. III/32722, a to na východní hranici lokality P4, která je v přímém kontaktu s touto komunikací.</li> </ul> <p><b>zásady prostorové regulace:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou uvedeny v podmínkách využití plochy SV</li> </ul>	0,08

**Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené ( ZS )**

Z6	ZS	<p><b>lokalizace:</b> severozápadní část obce u rybníka Davídek</p> <p><b>funkční využití:</b> ZS – plochy zeleně – soukromé a vyhrazené</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup ze stávající místní komunikace a navazujícího pozemku rodinného domu (zahrada k RD)</li> <li>- lokalita v ochranném pásmu lesa</li> </ul>	0,31
Z7	ZS	<p><b>lokalizace:</b> jižní okraj obce při silnici směrem na Strašov</p> <p><b>funkční využití:</b> ZS – plochy zeleně – soukromé a vyhrazené</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup z místní účelové komunikace</li> </ul>	0,22

**Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě ( TI )**

<b>Z5</b>	TI	<b>lokalizace:</b> jižní okraj obce pod rybníkem (požární nádrž Jílovna)	0,13
		<b>funkční využití:</b> TI – plochy technické infrastruktury – inž. sítě <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup přes obecní pozemek u rybníka</li> <li>- lokalita navržena pro obecní ČOV</li> </ul>	

**Plochy smíšené výrobní ( VS )**

ozn.	kód funkčního využití	charakteristika a podmínky využití plochy	výměra (ha)
<b>P2</b>	VS, ZO	<b>lokalizace:</b> východní okraj obce, bývalý areál ZD <b>funkční využití:</b> VS – plochy smíšené výrobní, ZO – zeleň ochranná a izolační  <b>dopravní napojení, specifické podmínky:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přístup z místní komunikace nebo přes plochy drobné výroby</li> <li>- podél západní hranice lokality pás izolační zeleně (ZO)</li> <li>- v další fázi řízení (územní řízení apod.) doložit nepřekročení platných hygienických limitů hluku z případných činností, provozovaných v navržené ploše P2, a to na nejbližší hranici navržených lokalit P1, P3 a stávající plochy k bydlení.</li> <li>- před územním řízením musí být zpracováno posouzením dle § 67 zákona o ochraně přírody, které musí být následně předloženo krajskému úřadu, orgánu ochrany přírody</li> </ul> <b>zásady prostorové regulace:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou uvedeny v podmínkách využití plochy VS</li> </ul>	2,05

### 3.3 Systém sídelní zeleně

- a) do ploch s rozdílným způsobem využití „veřejná zeleň“ (ZV) se zařazuje pozemek s pomníkem u odbočky na Ostrovnici.
- b) ostatní významnější plochy zeleně jsou součástí ploch veřejných prostranství (PV)
- c) součástí systému sídelní zeleně jsou i plochy, které jsou v územním plánu zahrnuty do jiných funkčních ploch. Jedná se zejména o zahrady, které jsou zahrnuty do ploch bydlení (SV) a o zeleň, která je součástí ploch občanské vybavenosti (OS, OV, OH)
- d) některé plochy zeleně v zastavěném území nebo jeho blízkosti jsou vymezeny samostatně; jedná se o:
  - plochy pozemků, které slouží převážně k pěstebním účelům a jejich jiné funkční zařazení není možné nebo žádoucí – zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
  - ochranná zeleň (ZO) – podél západní strany rozvojové plochy P2 pro výrobu smíšenou
- e) systém sídelní zeleně je propojen se systémem zeleně ve volné krajině:
  - prostřednictvím významných ploch soukromé a přírodní zeleně, které navazují na hranici zastavěného území
  - doprovodnou zelení podél cest a vodních toků v území

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### 4.1 Dopravní infrastruktura

#### 4.1.1. Silniční doprava

- a) stabilizované „plochy dopravní infrastruktury – silniční“ (DS) vymezené územním plánem budou respektovány – jedná se o silnice III. tř. a místní komunikace

#### 4.1.2. Pěší a cyklisté

- a) chodníky pro pěší budou postupně dobudovány podél hlavních komunikací v obci (silnice III. tř. a významné místní komunikace) v celém rozsahu zastavěného území
- b) další chodníky budou případně budovány zejména v souvislosti s postupným zastavěním některých rozsáhlejších rozvojových lokalit

#### 4.1.3. Doprava v klidu

- a) řešení dopravy v klidu u rozsáhlejších zastavitelných nebo přestavbových ploch bude součástí dokumentace pro navazující řízení;
- b) dostatečné plochy pro parkování a odstavení osobních vozidel je obecně nutno dimenzovat u všech potenciálních cílů dopravy, tj. u obytných staveb, výrobních zařízení a občanské vybavenosti

## 4.2 Technická infrastruktura

### 4.2.1 Vodovod

- a) vodovodní síť v obci včetně zdrojů a akumulace je vyhovující
- b) dle potřeby bude prováděna běžná údržba, provozní opatření nebo rozšiřování vodovodní sítě do nových odběrných míst ( lokalit pro výstavbu ).
- c) v závislosti na způsobu využití území je možné vedení vodovodu v dílčím úseku přeložit do nové trasy

#### **Způsob napojení nové výstavby:**

- d) budoucí výstavbu je možno připojit na veřejný vodovod samostatnými přípojkami nebo prodloužením hlavních řadů
- e) nové rozvody v zastavěném území budou řešeny v rámci veřejných ploch a ploch pro dopravu, v rozsáhlejších zastavitelných lokalitách jako součást přísl. funkčních ploch.
- f) vodovod pro veřejnou potřebu nebude sloužit jako primární zdroj požární vody. Zásobování požární vodou bude zajištěno zejména z požárních nádrží v obci.

### 4.2.2 Kanalizace

#### **- splaškové vody**

- a) navrhuje se vybudovat novou splaškovou kanalizaci ( kombinace gravitačních stok a výtlačných tras ) s likvidací odpadních vod na centrální ČOV (lok. Z5), nebo řešením dle studie splaškového odkanalizování celého regionu Kladrubsko.
- b) rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných ploch a ploch pro dopravu, nebo jako součást příslušných funkčních ploch. Výkresová část znázorňuje koncepci řešení, poloha jednotlivých větví bude dána příslušnou PD.
- c) do doby vybudování centrální splaškové sítě bude likvidace odpadních vod z nemovitostí probíhat individuálně (vyvážením z nepropustných jímek, v domovních ČOV, ...). U nových (i stávajících) jímek legislativně zajistit a dbát na ekologické likvidování splašků a kalů (odvozy na určená místa nebo ČOV apod.). V případě výstavby vodních děl ( např. ČOV napojené do vodního toku ) je nutno postupovat dle platného vodního zákona. Návrh řešení bude odsouhlasen příslušným vodohospodářským orgánem.
- d) tam, kde to nebude možné (z technických nebo pozemkových důvodů) zůstane výjimečně likvidace odpadních vod individuální.

#### **- dešťové vody**

##### **– plochy stávající zástavby**

- e) dešťové vody z ploch stávající zástavby budou likvidovány dosavadním způsobem - s využitím stávající kanalizace, jímány a využívány k zálivce nebo zasakovány.

– nově zastavované plochy

- f) z nově zastavovaných ploch budou dešťové vody přednostně zasakovány, příp. jímány a využívány k zálivce atp.
- g) není-li možné zasakování, bude řešeno jejich zadržování a regulované odvádění do vod povrchových. Odvod bude řešen dle místních podmínek tak, aby byl zachován stávající odtokový součinitel z území. Bude zachováno pravidlo upřednostnění jejich vsaku.
- h) návrh řešení bude odsouhlasen příslušným vodohospodářským orgánem.

#### **4.2.3 Elektrorozvody**

- a) stávající vedení VN 35 kV vč. OP jsou stabilizovaná. V závislosti na způsobu využití některých rozvojových ploch je možné vedení VN 35 kV v dílčím úseku přeložit do nové trasy.
- b) rozmístění stávajících trafostanic v obci je vyhovující a není uvažováno s jejich změnou. Pro pokrytí případných zvýšených nároků na dodávku el. energie mohou být stávající trafostanice přezbrojeny na vyšší výkon, příp. zřízeny kabelové vývody ze stávajících TS.
- c) v závislosti na vývoji v území a dle místních podmínek může být zřízena nová trafostanice na východním okraji obce (v dosahu lokalit P2, P3, Z9). Její konkrétní situování a technické řešení by bylo stanoveno v době přípravy realizace.

#### **4.2.4 Spoje**

- a) nové objekty budou připojovány v návaznosti na stávající síť podle poptávky po telekomunikačních službách.

#### **4.2.5 Plynovody**

- a) v případě požadavků na připojení (nové i stávající objekty) bude provedeno rozšíření rozvodné sítě STL plynovodu dle konkrétního technického řešení.
- b) bude prováděna běžná údržba, dle potřeby provozní opatření nebo posílení kapacity plynovodu
- c) v závislosti na způsobu využití území je možné vedení plynovodu v dílčím úseku přeložit do nové trasy

#### **4.2.6 Odstraňování odpadů**

- a) případné tzv. černé skládky musí být sanovány s ohledem na ochranu složek životního prostředí, v souladu se zásadami nakládání s odpady, stanovenými zákonem.

### **4.3 Občanské vybavení**

- a) další rozvoj v této oblasti je možný v rámci stávajících funkčních ploch OV, OS (občanská vybavenost), případně i ploch SV (plochy bydlení), a to při splnění regulačních a hygienických podmínek.

### **4.4 Veřejná prostranství**

- a) stávající veřejná prostranství užívaná ve veřejném zájmu jsou v obci samostatně vymezena (plochy PV), ostatní veřejně přístupné plochy jsou součástí funkčních ploch občanské vybavenosti (OV, OS, OH).

**5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

**5.1 Konceptce uspořádání krajiny**

- a) v krajině jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy), pro které jsou stanoveny podmínky využití v kap. 6.
- plochy vodní a vodohospodářské ( W )
  - plochy zemědělské ( NZ )
  - plochy lesní ( NL )
  - plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a zemědělské ( NSpz )
- b) s ohledem na charakter řešeného území nejsou ve volné krajině navrhovány žádné zastavitelné plochy; lokality rozšiřují a doplňují stávající zastavěná území.
- c) pro udržení a posílení ekologické stability území je součástí ÚP územní systém ekologické stability (ÚSES).
- d) ve volné krajině je nepřípustná realizace staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily dochovaný krajinný ráz, zvláště pak objekty dominantního výrazu (např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny).
- e) ve volné krajině nebude umístováno trvalé oplocení či ohrazení, je však možné umístění pastevního ohrazení pro farmové chovy, v odůvodněných případech oplocení zemědělských kultur (zahrady, sady apod.), na lesních pozemcích dočasné oplocení nové výsadby dřevin (oplocenky).
- f) respektovat krajinné hodnoty území - plochy vymezených skladebných prvků ÚSES, břehové porosty kolem vodotečí a vodních ploch, nezastavěné území údolní nivy a veškeré ekologicky významné plochy (remízky, plochy a linie vzrostlé zeleně, mokřady, trvalé travní porosty apod.).
- g) rozsáhlé zemědělské plochy budou výhledově rozčleněny liniemi polních cest s doprovodnou zelení dle návrhu pozemkových úprav.

## 5.2 Územní systém ekologické stability – ÚSES

a) územní plán vymezil skladebné prvky lokálního ÚSES:

ÚSES	BIOKORIDORY	BIOCENTRA	INTERAKČNÍ PRVKY
	LBK 25 - 26		IP 72
			IP 73

b) v ÚP byla řešena koordinace a návaznost prvků ÚSES na ostatní k.ú. dle dostupných ÚPD - ÚP Klamoš, ÚP Přepychy, návrh ÚP Kladruby nad Labem.

c) v plochách ÚSES je přípustná dopravní a technická infrastruktura včetně její údržby a oprav.

## 5.3 Prostupnost krajiny

a) prostupnost krajiny zajistit zachováním funkční sítě polních a lesních cest, které umožňují přístup na jednotlivé pozemky, spojují obec s ostatními sídly a zajišťují tak průchodnost řešeného území.

b) v dalším období realizovat rozšíření cestní sítě s doprovodnou zelení dle návrhu pozemkových úprav.

## 5.4 Protierozní opatření

a) účinky eroze rozsáhlých nečleněných a intenzivně využívaných zemědělských ploch budou snižovány jejich rozčleněním pomocí prvků a opatření stanovených projektem pozemkových úprav (cestní síť s doprovodnou zelení apod.).

b) obecná protierozních opatření:

b1) využití agrotechnických a organizačních opatření, které u rizikových ploch zkrátí období bez souvislého rostlinného krytu

b2) vlastníci pozemku jsou v souladu s platnou legislativou povinni zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, k odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny

## 5.5 Protipovodňová opatření

a) pro toky v řešeném území není hranice inundačního (záplavového) území  $Q_{100}$  stanovena.

b) obecná opatření pro zvýšení retence území:

b1) revitalizace vodních toků a ploch

b2) v blízkosti vodních toků zachovat co největší podíl nezpevněných ploch a odvodnění území navrhovat tak, aby se výrazně neměnily odtokové poměry

b3) z důvodů údržby a čištění zachovávat podél vodních toků v území volně přístupný manipulační pruh

## 5.6 Rekrece

- a) v ÚP nejsou vymezeny žádné stabilizované ani návrhové plochy rekreace
- b) rekreační využívání krajiny je podpořeno požadavkem na zachování funkční sítě polních a lesních cest, které umožňují přístup na jednotlivé pozemky a návrhem na doplnění cestní sítě dle projektu KPÚ

## 5.7 Dobývání nerostů

- a) v řešeném území se nenachází žádný dobývací prostor, nebo ložiskové území nerostných surovin. V území není registrovaný sesuv.
- b) v územním plánu nejsou navrženy žádné plochy pro dobývání ložisek nerostů nebo ploch pro jeho technické zajištění.

**6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU ( například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách )**

### Definování pojmů a podmínek, užitých v textových částech ÚP Újezd u Přelouče

- **funkční plochy**

- významově stejný termín pro „plochy s rozdílným způsobem využití“;

- **budova**

- pojem „budova“ je chápán ve smyslu katastrálního zákona, kde je definován jako: „nadmírná stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“

- **individuální rodinný dům**

- je rodinný dům samostatně stojící ( do této kategorie nepatří tedy dvojdomy, trojdomy, čtyřdomy, řadové, atriové či terasové RD );

- **podkroví**

- ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití;

- **služby a provozovny nerušící funkci bydlení (ve smyslu platné legislativy)**

- termíny „nerušící“ uvedené v podmínkách funkčního využití ploch jsou definovány v souladu s vyhláškou o technických požadavcích na stavby, kapitolami „Všeobecné požadavky pro ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí“ a „Ochrana proti hluku a vibracím“.

- vlivy jednotlivých provozů (výroba, služby, vybavenost,...) je nutno posuzovat zejména ve smyslu hygienických předpisů, zákonů o životním prostředí a dalších právních předpisů chránících veřejné zájmy (např. zákona o ochraně veřejného zdraví).

- **šikmá střecha**

- podrobný popis je uveden v části Odůvodnění ÚP – Zásady funkční a prostorové regulace

- **urbanistická a architektonická struktura okolní zástavby**

- při rozhodování o nové výstavbě, modernizaci objektů a přestavbě v zastavěném území musí půdorysné a výškové uspořádání staveb, hmotové řešení objektů, členění fasád a použité materiály zohledňovat charakter a měřítko okolní zástavby.

**ÚP vymezuje tyto základní druhy ploch a stanoví podmínky pro jejich využití :**

**6.1** - plochy bydlení - v bytových domech ( **BH** )

**6.2** - plochy smíšené obytné - venkovské ( **SV** )

**6.3** - plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura ( **OV** )

**6.4** - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení ( **OS** )

**6.5** - plochy občanského vybavení - hřbitovy ( **OH** )

**6.6** - plochy dopravní infrastruktury - silniční ( **DS** )

**6.7** - plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě ( **TI** )

**6.8** - plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba ( **VD** )

**6.9** - plochy smíšené výrobní ( **VS** )

**6.10** - plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství ( **PV** )

**6.11** - plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň ( **ZV** )

**6.12** - plochy zeleně - soukromé a vyhrazené ( **ZS** )

**6.13** - plochy zeleně - ochranné a izolační ( **ZO** )

**6.14** - plochy vodní a vodohospodářské ( **W** )

**6.15** - plochy zemědělské ( **NZ** )

**6.16** - plochy lesní ( **NL** )

**6.17** - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské ( **NSpz** )

## 6.1 – plochy bydlení – v bytových domech (BH)

### 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) služby a provozovny sloužící potřebám obyvatel území a nerušící funkci bydlení (ve smyslu platné legislativy)
- 3) drobná sportoviště a plochy pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel
- 4) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 5) nezbytné plochy, liniové stavby a objekty technického vybavení
- 6) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové
- 7) dopravní plochy a zařízení
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) vodní plochy a toky
- 10) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení
- 11) fotovoltaické panely na střeších budov

#### **nepřípustné :**

- 1) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 2) stavby a plochy pro smíšenou výrobu, výrobní služby a pro intenzivní zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad mez přípustnou
- 3) stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- 4) stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- 5) vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- 6) veškeré další 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)

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výškovou hladinu (podlažnost) stávajícího objektu bytového domu nelze zvyšovat

## 6.2 – plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

### 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) stávající objekty využívané pro rekreaci krátkodobou či pobytovou

- 2) obchodní zařízení, veřejné stravování, občanské vybavení pro veřejnost, obecní a státní správu, malá ubytovací zařízení, služby nevýrobního charakteru a provozovny individuálního podnikání nerušící rodinné bydlení
- 3) stavby pro individuální rekreaci, které svým vzhledem a účinky na okolí nenaruší obytné a životní prostředí
- 4) nezbytné plochy, liniové stavby a objekty technického vybavení
- 5) sběrná místa tříděného odpadu
- 6) komunikace, plochy a zařízení pro motorovou, cyklistickou i pěší dopravu
- 7) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) vodní plochy a toky
- 10) dětská hřiště
- 11) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení
- 12) nerušící chovatelské aktivity a zařízení drobné a zemědělské výroby a skladování (ve smyslu platné legislativy – viz. odůvodnění ÚP)
- 13) fotovoltaické panely na střeších budov

**nepřípustné :**

- 1) stavby a plochy bydlení v bytových domech
- 2) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 3) vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- 4) veškeré další stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- 5) veškeré stavby, jejichž hmotové řešení by nevhodně narušovalo tradiční panorama obce a tvořilo konkurenci historickým dominantám
- 6) stavby řadových rodinných domů
- 7) stavby ubytovacích zařízení, včetně ubytování v ubytovacích jednotkách (§ 43 a následující vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby ve znění pozdějších předpisů)
- 8) kanceláře a administrativní prostory nad 10 m<sup>2</sup> v jedné stavbě nebo ploše

**Podmínky prostorového uspořádání**

**a) návrhové lokality Z1(a,b), Z2(a,b,c), Z3, Z4, Z8, Z9, P1, P3, P4**

- 1) RD jako individuální rodinné domy
- 2) výšková regulace
  - RD: maximální počet podlaží RD: 1 np + podkroví, šikmá střecha
  - drobné a doplňkové stavby: 1 np

**b) území stávající zástavby**

- 1) nové RD jako individuální rodinné domy
- 2) výšková regulace a charakter nových i rekonstruovaných staveb:
  - respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby

### 6.3 – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

#### 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 - viz. stavební zákon).

#### 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) nezbytné plochy, liniové stavby a objekty technického vybavení
- 5) sportovní plochy a zařízení související s hlavním využitím
- 6) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 7) odstavná stání, garáže, parkoviště
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení
- 10) zařízení drobné výroby a řemesel nerušící nad míru přípustnou okolí
- 11) fotovoltaické panely na střeších budov

##### **podmínečně přípustné:**

- 1) bydlení v případě, že se jedná o byt správce, majitele zařízení nebo služební byt

##### **nepřípustné:**

- 1) veškeré bydlení nesplňující podmínky uvedené v bodě „podmínečně přípustné“
- 2) objekty, plochy a zařízení zemědělské a průmyslové výroby

### 6.4 – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

#### A - hlavní využití:

plochy pro tělovýchovu a sport

#### B - funkční využití:

##### **přípustné:**

- 1) zařízení a vybavení pro sport a rekreaci
- 2) mini kempy a tábořiště
- 3) koupaliště a víceúčelové nádrže využitelné pro rekreaci
- 4) vybavení sociální a hygienické
- 5) nezbytné plochy, liniové stavby a objekty technického vybavení
- 6) plochy dopravy související s hlavním využitím
- 7) komunikace pěší, cyklistické
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) vodní plochy a toky
- 10) občanská vybavenost související s hlavní funkcí
- 11) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení
- 12) fotovoltaické panely na střeších budov

**podmínečně přípustné:**

- 1) bydlení v případě majitelů zařízení nebo služební byty

**nepřípustné:**

- 1) veškeré bydlení nespĺňující podmínky uvedené v bodě „podmínečně přípustné“
- 2) občanská vybavenost nesouvisející s hlavní funkcí
- 3) objekty výroby a skladování, řemeslnické provozy

**C - Podmínky prostorového uspořádání**

- 1) výšková regulace případné výstavby:  
- maximální počet podlaží: 1 np + podkroví

**6.5 – plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)****A – hlavní využití:**

plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

**B - funkční využití:****přípustné :**

- 1) plocha hřbitova
- 2) související stavby a dopravní plochy
- 3) vybavenost příslušná k uvedené funkci
- 4) zeleň liniiová a plošná
- 5) stavby liniiové technické vybavenosti

**nepřípustné:**

- 1) veškeré stavby a činnosti neuvedené jako přípustné

**6.6 – plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)****A - hlavní využití :**

plochy a koridory silniční dopravy

**B - funkční využití:****přípustné:**

- 1) plochy silnic II.- III.tř., místních a obslužných komunikací, včetně souvisejících ploch ( násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná zeleň )
- 2) plochy dopravy v klidu
- 3) cyklistické stezky
- 4) zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření
- 5) zeleň liniiová a plošná
- 6) stavby a plochy nezbytné k obsluze území
- 7) vodní plochy a toky
- 8) liniiové stavby a plochy technického vybavení

**nepřípustné :**

- 1) činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

## 6.7 – plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)

### A - hlavní využití:

plochy, liniové stavby a objekty technického vybavení

### B - funkční využití:

#### **přípustné:**

- 1) plochy a objekty technického vybavení ( trafostanice, regulační stanice, výměníky, čistírny a úpravy vod apod.)
- 2) plochy dopravy a manipulační plochy
- 3) odstavná stání
- 4) zeleň liniová a plošná
- 5) stavební dvory a zařízení pro údržbu objektů, sítí a komunikací

#### **nepřípustné :**

- 1) veškeré stavby neuvedené jako přípustné

## 6.8 – plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)

### A – hlavní využití:

plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby, které nejsou realizovatelné v jiných funkčních plochách

### B - funkční využití:

#### **přípustné:**

- 1) plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby
- 2) plochy a objekty skladování
- 3) dopravní plochy, odstavná místa a garáže
- 4) technická infrastruktura
- 5) zeleň liniová a plošná
- 6) doplňková zařízení obchodu a služeb související s dominantní funkcí
- 7) byty služební a majitelů zařízení
- 8) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení
- 9) fotovoltaické panely na střeších budov

#### **nepřípustné:**

- 1) bytová výstavba nebo byty nad rámec služebního charakteru
- 2) plochy a objekty občanské vybavenosti, nesouvisející s hlavní činností
- 3) plochy rekreace a sportu
- 4) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou mírou (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP) - s ohledem na stávající i navrhované plochy pro bydlení

### C - Podmínky prostorového uspořádání

- 1) výšková regulace - maximální počet podlaží: 1 np + podkrovní

## 6.9 – plochy smíšené výrobní (VS)

### A - hlavní využití:

plochy, objekty a zařízení výroby, řemesel a skladování, výrobní i nevýrobní služby

### B - funkční využití:

#### **přípustné:**

- 1) výroba, služby, řemesla, sklady, administrativa
- 2) obchodní a prodejní zařízení a služby související s hlavním využitím
- 3) dopravní plochy, odstavná stání a garáže
- 4) čerpací stanice pohonných hmot
- 5) nezbytné plochy, liniové stavby a objekty technického vybavení
- 6) zahradnictví, zeleň liniová a plošná
- 7) vodní plochy a toky
- 8) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
- 9) stavby a plochy pro skladování, ukládání a zpracování bioodpadů
- 10) fotovoltaické panely na střeších budov
- 11) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení
- 12) bydlení služební a majitelů zařízení

#### **podmíněně přípustné:**

- 1) plochy a objekty zemědělské výroby s podmínkou: případné negativní vlivy z provozů nebudou nad míru přípustnou zasahovat do stávajících nebo navržených ploch bytové zástavby

#### **nepřípustné:**

- 1) bytová výstavba, byty nad rámec služebního charakteru
- 2) plochy a objekty občanské vybavenosti, nesouvisející s hlavním využitím
- 3) plochy rekreace a sportu
- 4) veškeré činnosti, jejichž negativní vlivy překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP) a zasahují za hranice ploch výroby (VS) – s výjimkou přípustného přesahu vlivů do ploch volné krajiny – ploch NZ (plochy zemědělské) nebo ploch zeleně ochranné (ZO).
- 5) veškeré stavby, jejichž hmotové řešení by nevhodně narušovalo tradiční panorama obce

### C - Podmínky prostorového uspořádání

- 1) výšková regulace staveb (budov) - maximální počet podlaží: 1 np + podkroví
- 2) přípustné jsou technologické věžové objekty ( např. silo, zásobníky krmiva apod.)

## 6.10 – plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)

### A – hlavní využití:

plochy, které jsou veřejně přístupné a mají významnou prostorotvornou nebo komunikační funkci

### B - funkční využití:

#### **přípustné:**

- 1) veřejná prostranství
- 2) plochy a koridory silniční dopravy a dopravy v klidu
- 3) komunikace pěší, cyklistické a účelové
- 4) mobiliář a drobná architektura
- 5) zeleň liniová a plošná
- 6) stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy
- 7) vodní plochy a toky
- 8) stavby liniové technické vybavenosti
- 9) reklamní panely a zařízení

#### **podmínečně přípustné:**

- 1) zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, občerstvení s venkovním posezením, tržička, dětská hřiště apod. v případě, že svou funkcí a charakterem odpovídají významu území

#### **nepřípustné :**

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné nebo podmíněně přípustné

## 6.11 – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

### A - hlavní využití:

plochy parkově upravené zeleně přístupné veřejnosti

### B - funkční využití:

#### **přípustné:**

- 1) mobiliář, drobná architektura, dětská hřiště
- 2) místní, účelové a obslužné komunikace, odstavná stání
- 3) vodní plochy a toky
- 4) stavby liniové technické vybavenosti

#### **nepřípustné :**

- 1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

### 6.12 – plochy zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS)

#### A – hlavní využití:

plochy soukromé zeleně v řešeném území, zejména zahrady, které nejsou součástí jiných typů ploch

#### B - funkční využití:

##### **přípustné:**

- 1) louky, pastviny, sady a zahrady
- 2) stavby, terénní úpravy a zařízení, související s hlavním využitím, nevyžadující stavební povolení ani ohlášení (sklady náradí a zahradních produktů, včelíny,....)
- 3) komunikace pěší, cyklistické a účelové
- 4) vodní plochy a toky
- 5) stavby liniové technické vybavenosti
- 6) reklamní panely a zařízení

##### **nepřípustné :**

- 1) veškeré využití neuvedené výše jako přípustné

### 6.13 – plochy zeleně – ochranné a izolační (ZO)

#### A - hlavní využití:

plochy ochranné a izolační zeleně

#### B - funkční využití:

##### **přípustné:**

- 1) obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace
- 2) trasy liniové technické vybavenosti

##### **nepřípustné :**

- 1) veškeré plochy a stavby neuvedené výše jako přípustné

### 6.14 – plochy vodní a vodohospodářské (W)

#### A - hlavní využití:

vodní toky a nádrže, rybníky, mokřady a ostatní vodní plochy, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské

#### B - funkční využití:

##### **přípustné:**

- 1) 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
- 2) ostatní pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

- 3) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 4) obslužné a účelové komunikace, stezky pěší a cyklistické
- 5) stavby nezbytné pro obhospodařování a provoz ploch dané funkce
- 6) nezbytné plochy a liniové stavby technického vybavení

**nepřípustné:**

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

**6.15 - plochy zemědělské (NZ)****A - hlavní využití :**

plochy s převažující funkcí intenzivní zemědělské produkce

**B - funkční využití:****přípustné:**

- 1) zemědělsky využívané plochy pro rostlinnou i živočišnou výrobu
- 2) sady, zahrady, vinice, chmelnice
- 3) farmové chovy vč. pastevního ohrazení
- 4) související obslužné a manipulační plochy
- 5) stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy (např. silážní žlaby, hnojiště, přístřešky pro dobytek, apod.)
- 6) opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, výstavba menších vodních nádrží
- 7) vodní plochy a toky
- 8) zeleň krajinná, liniová i plošná
- 9) komunikace obslužné, účelové, pěší a cyklistické
- 10) nezbytné plochy a liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- 11) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení

**podmínečně přípustné:**

- 1) plochy pro zalesnění s podmínkou rozsahu do 1ha a s tím, že nebude narušena ekologická diverzita
- 2) trvalé oplocení či ohrazení v případě
  - zemědělských kultur sady, zahrady apod za předpokladu souladu s veřejným zájmem (hledisko ochrany přírody a krajinného rázu)

**nepřípustné:**

- 1) veškeré činnosti neuvedené výše jako přípustné nebo podmíněčně přípustné
- 2) větrné a fotovoltaické elektrárny
- 3) stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

## 6.16 - plochy lesní (NL)

### 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
- 3) stávající vodní plochy a toky
- 4) opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, výstavba menších vodních nádrží
- 5) účelové a obslužné komunikace, manipulační plochy
- 6) nezbytné plochy a liniové stavby technického vybavení
- 7) naučné stezky, komunikace pěší, cyklistické
- 8) dočasné oplocení nové výsadby dřevin (oplocenky)
- 9) reklamní panely a zařízení

#### **podmínečně přípustné:**

- 1) menší vodní nádrže, v případě, že jejich využití bude extenzivní

#### **nepřípustné:**

- 1) veškeré činnosti neuvedené výše jako přípustné nebo podmínečně přípustné
- 2) větrné nebo fotovoltaické elektrárny
- 3) stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

## 6.17 – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a zemědělské (NSpz)

### A - hlavní využití :

plochy s možnou kombinací funkcí přírodní a ploch pro zemědělskou produkci

### B - funkční využití:

#### **přípustné:**

- 1) pozemky využívané pro zemědělskou výrobu, ovocné sady
- 2) zeleň krajinná a liniová vč. prvků ÚSES ( biokoridory, a interakční prvky )
- 3) opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření
- 4) vodní plochy a toky, výstavba menších vodních nádrží
- 5) přístupové a účelové komunikace, polní cesty, zemědělské, obslužné a manipulační plochy
- 6) komunikace pěší, cyklistické, naučné stezky
- 7) farmové chovy vč. pastevního ohrazení
- 8) nezbytné plochy a liniové stavby technického vybavení
- 9) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení

#### **podmínečně přípustné:**

- 1) plochy pro zalesnění s podmínkou rozsahu do 1ha a s tím, že nebude narušena ekologická diverzita

- 2) trvalé oplocení či ohrazení v případě
  - zemědělských kultur sady, zahrady apod za předpokladu souladu s veřejným zájmem (hledisko ochrany přírody a krajinného rázu)

**nepřípustné:**

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněčně přípustné
- 2) stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- 3) větrné a fotovoltaické elektrárny

**7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTÍ STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

- a) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území nejsou vymezeny.
- b) Územním plánem nejsou stanoveny veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

**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 K.Ú. A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

- a) územním plánem nejsou stanoveny veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

- a) v územním plánu nejsou stanovena kompenzační opatření.

**10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

- a) v územním plánu je stanovena následující plocha územní rezervy:

**R1** - pro „plochy smíšené obytné - venkovské“

- b) při využívání území je třeba zajistit, aby nebyla zkomplikována možnost budoucího využití předmětných ploch, např. budováním tras technické infrastruktury.

## 11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

a) textová část územního plánu .....obsahuje 33 stran

b) grafická část:

A2.1	výkres základního členění území	1 : 5 000
A2.2	hlavní výkres	1 : 5 000

c) výkresová část je zpracována digitální formou a tisky provedeny jako 1 list pro každý uvedený výkres.

## 12. SDĚLENÍ O ZRUŠENÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Újezd u Přelouče, pozbývá platnosti:

- Územní plán sídelního útvaru Újezd u Přelouče, schválený zastupitelstvem obce Újezd u Přelouče dne 6. 5. 1999 a Obecně závazná vyhláška obce Újezd u Přelouče o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Újezd u Přelouče, která nabyla účinnosti dne 22. 5. 1999.
- Změna č. 1 ÚPN SÚ Újezd u Přelouče vydaná opatřením obecné povahy zastupitelstvem obce Újezd u Přelouče dne 4.3.2010 s účinností od 2.6.2010