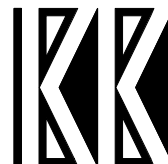


**KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.**

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: [posta@kadleckk.cz](mailto:posta@kadleckk.cz), [www.kadleckk.cz](http://www.kadleckk.cz)



# ÚZEMNÍ PLÁN OSOV

## I. Návrh územního plánu

Upravený Návrh územního plánu pro řízení o ÚP (dle § 52 SZ)

V Praze, duben 2008

# ÚZEMNÍ PLÁN OSOV

## I. Návrh územního plánu

### ZPRACOVATELÉ:

Projektant:	Ing. arch. Daniela Binderová
Vodní hospodářství:	Ing. Jiří Ron
Energetika a spoje:	Ing. Jan Bayerle
Grafické zpracování v digitální podobě:	Štěpán Klumpar

### OBSAH:

<b>Návrh územního plánu.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Hranice zastavěného území.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana hodnot území .....</b>	<b>4</b>
2.1. Koncepce rozvoje území .....	4
2.2. Ochrana hodnot území.....	4
2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot.....	4
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot .....	4
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu .....	5
2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	5
2.3.2. Plochy dle významu.....	5
<b>3. Urbanistická koncepce .....</b>	<b>5</b>
3.1. Základní urbanistická koncepce .....	5
3.2. Plochy stabilizované.....	5
3.3. Zastavitelné plochy .....	6
3.4. Územní rezervy .....	6
<b>4. Veřejná infrastruktura.....</b>	<b>6</b>
4.1. Dopravní infrastruktura .....	6
4.2. Technická infrastruktura.....	7
4.2.1. Vodní hospodářství.....	7
4.2.2. Energetika a spoje.....	7
4.2.3. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury .....	8
4.2.4. Nakládání s odpady.....	8
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury .....	8
4.4. Veřejná prostranství .....	8
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny.....</b>	<b>8</b>
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny.....	8
5.2. Územní systém ekologické stability.....	8
5.3. Plochy stabilizované.....	9
5.4. Plochy v krajině s navrženou změnou využití.....	9
<b>6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>	<b>10</b>
6.1. Společná ustanovení.....	10
6.1.1. Základní ustanovení pro plochy s rozdílným způsobem využití.....	10
6.1.2. Územní rezervy.....	10
6.1.3. Pravidla pro plošné a prostorové uspořádání území .....	10
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch .....	11
6.2.1. Bydlení venkovské (BV) .....	11
6.2.2. Občanské vybavení (OV).....	12
6.2.3. Občanské vybavení – sport (OS) .....	13
6.2.4. Občanské vybavení – zeleň (OZ).....	13
6.2.5. Veřejná prostranství (VP) .....	14
6.2.6. Veřejná prostranství – zeleň (VZ).....	14
6.2.7. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK).....	15
6.2.8. Dopravní infrastruktura – dráhy (DD) .....	15
6.2.9. Technická infrastruktura (TI).....	16
6.2.10. Smíšená výroba (SV).....	16

6.2.11. Vodní a vodohospodářské plochy (VH) .....	17
6.2.12. Zemědělské plochy (ZO, ZT, ZZ).....	17
6.2.13. Přírodní plochy (PP) .....	18
6.2.14. Smíšené nezastavěné plochy (SN).....	18
<b>7. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření .....</b>	<b>19</b>
7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo .....	19
7.1.1. Veřejně prospěšné stavby .....	19
7.1.2. Veřejně prospěšná opatření.....	19
7.2. Záměry, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.....	19
7.2.1. Veřejně prospěšné stavby .....	19
<b>8. Plochy, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií.....</b>	<b>20</b>
<b>9. Rozsah dokumentace .....</b>	<b>20</b>

# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1. HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Základní členění území.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

### 2.1. Konceptce rozvoje území

Obec bude i nadále sloužit převážně pro funkci obytnou, při zachování kvalitního životního a obytného prostředí. Z hlediska umístění v systému osídlení bude hrát roli pouze lokální, se základním občanským vybavením a přiměřenou ekonomickou základnou.

Základem konceptce rozvoje území je v první řadě zachování stávajícího charakteru sídla a jeho urbanistických, architektonických a krajinářských hodnot a nenarušeného přírodního prostředí. Proto je třeba důsledně oddělení zastavěného území a zastavitelných ploch od ploch nezastavěných (plochy krajiny) a ochrana krajinného rázu, vyjádřená Krajinnou památkovou zónou. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území tak, že budoucí zástavba obce bude tvořit ucelené území.

### 2.2. Ochrana hodnot území

#### 2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

Mezi historické a architektonické hodnoty je třeba zařadit nejen stavby a objekty, které požívají ochranu jako nemovité kulturní památky (zámek a areál zámecké zahrady, úřednické domky, dřevěná chalupa v Osově), ale rovněž další stavby a objekty, které jsou dokladem historického vývoje obce a jednotlivé zachovalé historické stavby a objekty. Zástavba obou sídel má historický charakter v jádru obce, s malým množstvím zachovalých objektů dřevěné lidové architektury, zděných objektů převážně z přelomu 19. a 20. století a solitérních objektů (soch a křížů).

Územní plán vymezuje ochranu architektonických a historických hodnot. Mezi významné historické budovy zařazuje nejen areál zámku se špýcharem, úřednické domky a dřevěnou chalupu v Osově, které jsou rovněž památkově chráněny, ale i další, drobné objekty dotvářejí charakter místa – kříž jižně od Osova při silnici na Velký Chlumeč (opravený), kříž v Osovcí, zbytek kříže v Osově.

Ochranu historických budov je třeba realizovat formou vhodného využití, které je slučitelné s významem stavby, tj. jako obytné stavby nebo jako občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury. Historické objekty v parteru (kříže) je třeba chránit před zánikem či poškozením.

#### 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Ochrana přírodních hodnot se v první řadě realizuje formou právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit. Územní plán nad tento rámec provádí formu ochrany ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability. V řešeném území jsou vymezeny plochy pro biocentra a biokoridory.

Dále jsou v dokumentaci vyznačeny zachovalé krajinné prvky barokní krajiny (aleje, skupiny stromů), které nejsou jednotlivě chráněny jako památné stromy, mají však velký význam pro zachování krajinného rázu území v rámci Krajinné památkové zóny Osovsko. Tyto liniové krajinné prvky je třeba chránit před poškozením.

## **2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu**

### **2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití**

Při zpracování územního plánu Osov byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití, znázorněné ve výkresu č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000.

1. Bydlení venkovské (BV)
2. Občanské vybavení (OV)
3. Občanské vybavení – sport (OS)
4. Občanské vybavení – zeleň (OZ)
5. Veřejná prostranství (VP)
6. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
7. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)
8. Dopravní infrastruktura – dráhy (DD)
9. Technická infrastruktura (TI)
10. Smíšená výroba (SV)
11. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
12. Zemědělské plochy (ZO, ZT, ZZ)
13. Přírodní plochy (PP)
14. Smíšené nezastavěné plochy (SN)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou.

### **2.3.2. Plochy dle významu**

Při zpracování územního plánu Osov byly použity následující plochy dle významu, znázorněné ve výkresu č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy,
  - plochy v krajině s navrženou změnou využití,
  - plochy územních rezerv.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

### **3.1. Základní urbanistická koncepce**

Nové plochy zástavby budou situovány do zastavěného území a v návaznosti na ně převážně formou zástavby proluk (ucelení zástavby).

Rozvojové plochy jsou určeny pro bydlení, pro občanské vybavení včetně sportu, veřejná prostranství a technickou infrastrukturu.

### **3.2. Plochy stabilizované**

Využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající sídelní zeleň je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství – zeleň (VZ).

Plochy smíšené nezastavěné (SN) v zastavěném území nejsou určeny k zástavbě.

### 3.3. Zastavitelné plochy

#### Bydlení venkovské (BV)

BV1: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. vojenského kabelu.

BV3: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. dálkového sdělovacího kabelu.

BV4: Do plochy zasahuje plocha meliorace. Při narušení melioračního systému je nezbytné zajistit fungování zbylé části systému.

BV6: Plocha sousedí s trasou lokálního biokoridoru, který bude respektován v plné šíři.

BV7: Plocha sousedí s trasou lokálního biokoridoru, který bude respektován v plné šíři.

BV8: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. VN a TS. Stavby budou ochranné pásmo respektovat, příp. je možné získání výjimky z ochranného pásma.

BV9: Do plochy zasahuje plocha meliorace. Při narušení melioračního systému je nezbytné zajistit fungování zbylé části systému.

Ochranná pásma budou respektována.

#### Veřejná prostranství (VP)

VP1: Do plochy zasahuje plocha meliorace. Při narušení melioračního systému je nezbytné zajistit fungování zbylé části systému.

VP2: Trasa komunikace se kříží s vymezeným lokálním biokoridorem, bude provedena tak, aby nebránila migraci organismů dle pokynů orgánu ochrany přírody.

#### Občanské vybavení – sport (OS)

OS1: Plocha se nachází pod hrází rybníka, kde hrozí zaplavení při narušení hráze.

Umístění případných budov bude respektovat toto nebezpečí, budovy budou umístěny ve vyšších částech plochy. V západní části plochy bude zachována územní rezerva pro průchod páteřních rozvodů inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plyn STL).

### 3.4. Územní rezervy

#### Technická infrastruktura (TI)

Plocha TI101 je určena pro vodojem.

## 4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady koncepce dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu č. A2 Hlavní výkres a ve schématu č. C1 Schéma dopravní infrastruktury, v měřítku 1 : 5000.

**Silnice:** Nové stavby se nenavrhují. Nastane-li potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem.

**Místní komunikace:** Jsou navrženy dvě nové místní komunikace VP1 a VP2 jako obsluha návrhových obytných ploch BV4 a BV6.

**Doprava v klidu:** Parkovací plochy je možno zřizovat v rámci stávajících veřejných prostranství tam, kde to organizace dopravy dovolí.

**Pěší doprava:** Bude zachováno stávající veřejně přístupné pěší propojení mezi autobusovou zastávkou „u zámku“ a prodejnou potravin.

## 4.2. Technická infrastruktura

### 4.2.1. Vodní hospodářství

Zásady koncepce technického vybavení v oblasti vodního hospodářství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2 Hlavní výkres a ve schématu č. C2 Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství, v měřítku 1 : 5000.

#### **Zásobování pitnou vodou**

Zásobování pitnou vodou bude i nadále řešeno z vlastních studní – individuální zásobování pitnou vodou, a to včetně nové výstavby.

Jako územní rezerva je navrženo připojení obce na veřejný skupinový vodovod z Velkého Chlumce obcí mikroregionu Horymír. V Hlavním výkrese je vyznačen koridor územní rezervy pro přivaděče inž. sítí (trasa vodovodu) mimo zastavěné území. Je navržena územní rezerva pro výstavbu vodojemu (VDJ Velký Chlumeč 2) – plocha TI101.

Stávající studny u trati budou v budoucnu napojeny na skupinový vodovod.

#### **Kanalizace a čištění odpadních vod**

##### Dešťové vody

Odvádění dešťových vod povrchovými příkopy a krátkými řady do vodních toků zůstane zachováno. U nové výstavby bude řešeno vsakování dešťových vod.

##### Čištění odpadních vod

V obci zůstane zachováno individuální čištění odpadních vod z jednotlivých objektů nebo skupin objektů.

Jako územní rezerva je navrženo připojení obce na systém kanalizaci a ČOV obcí mikroregionu Horymír, a to na ČOV umístěnou mimo řešené území (k.ú. Skřípel). V Hlavním výkrese je vyznačen koridor územní rezervy pro přivaděče inž. sítí (trasa kanalizace) mimo zastavěné území.

### 4.2.2. Energetika a spoje

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2 Hlavní výkres a ve schématu č. C3 Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje, v měřítku 1 : 5000.

#### **Zásobování teplem**

U lokalit nové zástavby je navrhována pro vytápění, případně vaření a ohřev TUV zejména elektrická energie, připouští se i možnost využívání tuhých paliv.

Doplňkově je navrhováno využívání biomasy (dřevního odpadu a štěpek), případně netradiční zdroje energie (tepelná čerpadla, solární energie). Postupně bude omezováno využití tuhých paliv, zejména hnědého uhlí. V případě výhledové plynofikace obce bude upřednostňován přechod na vytápění zemním plynem.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Zásobování nové zástavby je navrhováno ze stávajících distribučních trafostanic, u kterých je možno počítat s osazením transformátorů o vyšším výkonu.

Je vymezena plocha pro umístění nové kioskové kabelové trafostanice (TS návrh), která bude zasmyčkována mezi dva kabelové svody (u TS 4227 a poblíž TS 3503); vyústění kabelových svodů je umístěno na území sousedních obcí Lážovice a Skřípel.

V lokalitách nové zástavby kromě proluk bude kabelizována sekundární síť NN.

### **Zásobování plynem**

V budoucnu se počítá s možností výhledové plynofikace obce STL systémem z regulačních stanic VTL/STL Zadní Třebaň a Liteň. Pátevní STL plynovod je veden z obce Vižina do Osovce a Osova s pokračováním do Velkého Chlumce. V Osovci bude vysazena odbočka ve směru Nové Dvory, u hřiště v Osově odbočka pro obec Skřípel. V Hlavním výkrese je vyznačen koridor územní rezervy pro přivaděče inž. sítí (trasa plynovodu STL) mimo zastavěné území.

### **Spoje**

Z hlediska potřeb rozvoje telefonizace obce se navrhuje prodloužení místního kabelu z VÚJ Hostomice, zatím ukončeného ve Skřípeli, do Osova a vybudování nového traťového rozváděče v Osově.

### **4.2.3. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury**

Z koncepce územního plánu vyplývají následující návrhy ochranných pásem technické infrastruktury:

- ochranné pásmo výhledových vodovodních a  
kanalizačních řadů do DN 500 mm 1,5 m od vněj. líce potrubí
- ochranné pásmo výhledových rozvodů STL 1 m v zástavbě

### **4.2.4. Nakládání s odpady**

V oblasti likvidace odpadů není navržena žádná změna; v území nebude provozována žádná skládka, odpad bude odvážen na zabezpečenou skládku mimo řešené území. V obci bude probíhat sběr tříděného odpadu, příležitostně sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu.

## **4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2 Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. V oblasti občanského vybavení veřejné infrastruktury je navržena plocha OS1 – plocha pro veřejně přístupné hřiště.

## **4.4. Veřejná prostranství**

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. V oblasti veřejných prostranství jsou navrženy plochy VP1 a VP2 jako plochy pro umístění obslužných komunikací.

# **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

## **5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny**

Pás krajiny navazující na zastavěné území Osova je zemědělsky využívané území, převážně jako plochy orné půdy a plochy trvalých travních porostů, hojně doplněné liniiovými či menšími plošnými prvky vzrostlé zeleně. Tento základní charakter krajiny zůstane zachován, do budoucna budou v první řadě chráněny prvky vzrostlé zeleně (remízky, aleje, meze) a stávající vodní plochy. V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability (plochy PP1 a PP2, SN1 až SN2).

## **5.2. Územní systém ekologické stability**

Prvky územního systému ekologické stability jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. V území jsou vymezeny tyto prvky ÚSES:



### *Lokální biocentra*

#### **LBC 17 Chlumecký potok**

Návrh opatření: Zdravotní probírka a doplnění dřevin, pravidelně kosit luční porosty a nehnojit. Min. výměra 2,5 ha. Na orné půdě doplnit porosty (plocha PP1).

#### **LBC 21 Osov**

Návrh opatření: Plochu doplnit o další luční porosty na min. 3,0 ha. Na orné půdě doplnit porosty (plocha PP2).

### *Lokální biokoridory*

#### **LBK 17 – 18**

Návrh opatření: min. šířka 20 m; zachovat a doplnit stávající porosty podél vodoteče.

#### **LBK 17 – 20**

Návrh opatření: min. šířka 20 m; na orné půdě doplnit porosty (plocha SN1).

#### **LBK 20 – 21**

Návrh opatření: min. šířka 20 m; na orné půdě doplnit porosty (plocha SN1).

#### **LBK 21 – 22**

Návrh opatření: min. šířka 20 m mimo průchod stávající zástavbou; na orné půdě doplnit porosty (plocha SN2).

### *Interakční prvky*

#### **IP 62 Zámecký park Osov (díl)**

Návrh opatření: Chránit včetně stromového, keřového a bylinného patra.

#### **IP 63 Hořejší rybník v Osově**

Návrh opatření: Chránit včetně stromového, keřového a bylinného patra.

## **5.3. Plochy stabilizované**

Využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím v souladu s Podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změny kultur v rámci ZPF a ploch přírodního charakteru na ostatních plochách jsou možné.

## **5.4. Plochy v krajině s navrženou změnou využití**

### **Přírodní plochy (PP)**

PP1, PP2: realizace ploch pro lokální biocentra, na orné půdě též jako protierozní opatření.

### **Smíšené nezastavěné plochy (SN)**

SN1, SN2: realizace ploch pro lokální biokoridory, na orné půdě též jako protierozní opatření.

## 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### 6.1. Společná ustanovení

#### 6.1.1. Základní ustanovení pro plochy s rozdílným způsobem využití

V území řešeném územním plánem Osova je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace územního plánu odpovídá značení ve výkrese.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněčně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje hlavní orientaci využití území. Podmínečně přípustné činnosti nesmí být v rozporu s hlavním využitím a mohou mít charakter doplňující.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

Na celém správním území je zakázáno provádět:

- stavby řadových garáží, s výjimkou ploch SV, pokud řadové garáže budou sloužit pro potřeby areálu
- velkoplošné stavby a zařízení pro reklamu,
- větrné elektrárny,
- výstavba a rozšiřování chat, zahrádkářských chat a chatových táborů,
- těžba; v případě zájmu o těžbu keramických jílu bude zpracována změna územního plánu, obsahující podmínky pro průzkumy, těžbu a s ní související činnosti,
- v krajině, zvl. na plochách biocenter, biokoridorů a interakčních prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability krajiny.

#### 6.1.2. Územní rezervy

Na plochách územních rezerv nesmí být povolovány žádné stavby, zařízení, nové inženýrské sítě a jiné změny a činnosti, které by znesnadnily nebo znemožnily současné a nebo budoucí využití těchto ploch a jejich parcelaci. Na rezervních plochách je přípustné jejich současné využití a údržba zeleně.

#### 6.1.3. Pravidla pro plošné a prostorové uspořádání území

Nová výstavba, dostavba objektů bude dodržovat následující pravidla:

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví; u nových staveb na plochách OV, OS, SV výška hřebene objektů max. 9 m, nad tento limit nezvyšovat stávající stavby.

Sřecha: sřechy šikmé, sedlové nebo polovalbové, hřeben sřech rovnoběžný s delší stranou objektu, krytina pálená nebo šablony; u ploch výroby nebo ploch sportovních lze připustit i sřechy válcové. Sklon sřechy min. 40°; u ploch výroby min. 15°; u sportovních ploch min. 20°.

Vzdálenost od okraje sousedního objektu min. 10 m. Poměr půdorysných stran hlavního objektu min. 2 : 3. Bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje.

Architektonický vzhled objektu musí respektovat zachovalý venkovský obraz obce.

Objekty je třeba situovat mimo o.p. vedení VN.

Umístění staveb v lokalitách OV1, OS1, BV1, BV2, BV7, BV8 a BV10 bude řešeno tak, aby byly splněny podmínky zák. č. 392/2005 Sb. k ochraně venkovního a vnitřního prostoru nově umísťovaných staveb; bude respektováno ochranné pásmo silnice 15 m.

Při rekonstrukcích historických objektů je třeba navíc zachovat hmoty a měřítka objektů, historické tvarosloví fasád a způsob členění okenních otvorů, krytiny klasické pálené nebo novodobé tvrdé krytiny cihlové barvy a přírodní hlazené omítky.

Stávající objekty je možno zvyšovat pouze do výše 1 nadzemní podlaží + podkroví (vyšší stávající objekty nezvyšovat). Při opravách a přestavbách bez změny počtu podlaží možno ponechat objekty i s plochou střechou.

Výstavba v sousedství alejí, včetně chodníků a ukládání inženýrských sítí, bude koncipována takovým způsobem, aby nové stavby zachovaly od alejí přiměřený odstup, aby nebylo narušeno stromořadí.

Územní plán navrhuje zrušení pásma hygienické ochrany areálu živočišné výroby (čj: Výst.: 2672/84-328/3-S/Ad.).

## 6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

### 6.2.1. Bydlení venkovské (BV)

#### Hlavní využití:

Bydlení (v rodinných domech, vesnických chalupách nebo statcích a usedlostech s hospodářským zázemím, apod.).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod (do 100 m<sup>2</sup> prodejní plochy)
- samozásobitelská chovatelská činnost – drobné hospodářské zvířectvo pro vlastní potřebu (slepice, králíci apod.), skot v rozsahu do 2 ks, vepř v rozsahu do 4 ks, vyšší počet – viz podmíněčně přípustné
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.), zahrady

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

*Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:*

- podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
- živočišná výroba nad rámec samozásobitelství *pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby bude prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).*
- plochy pro chov a výcvik koní

### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

### **Pravidla pro uspořádání území:**

Max. 2 samostatné byty.

Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístěovány v obytném (rodinném) domě nebo i v samostatných stavbách, zastavěná plocha do 100 m<sup>2</sup>.

Nová výstavba mimo zastavěné území (tj. BV4, BV7, BV9) na parcelách o min. výměře 1000 m<sup>2</sup>. U plochy BV4 do celkové výměry parcely možno započítat i příslušný díl plochy ZZ1.

Max. plocha zastavění: 20 %, max. 200 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 66 %

Výstavba v zastavěném území – proluky (tj. BV1, BV2, BV3, BV5, BV6, BV8 až BV10 a stávající zastavěné plochy) na parcelách o min. výměře 400 m<sup>2</sup>.

Max. plocha zastavění: 33 %, max. 200 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 33 %

## **6.2.2. Občanské vybavení (OV)**

### **Hlavní využití:**

Občanské vybavení jak veřejné (školství, obecní samospráva, zdravotnictví), tak komerčně provozované služby (obchod, restaurace apod.).

### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- veřejná správa a administrativa
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- zařízení kulturní
- sportovní stavby a zařízení
- stavby pro přechodné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, apod.)
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod
- podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

### **Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:**

*Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:*

- trvalé bydlení

### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

**Pravidla pro uspořádání území:**

Max. plocha zastavění: 33 %

Max. plocha jednoho objektu: 300 m<sup>2</sup>

Min. plocha zeleně: 33 %

Odstavování vozidel zákazníků bude řešeno na vlastním pozemku.

**6.2.3. Občanské vybavení – sport (OS)****Hlavní využití:**

Sportovní plochy a zařízení.

**Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- sportovní stavby a zařízení
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- podnikatelská činnost, související se sportovní činností (prodej občerstvení apod.)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

**Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

**Pravidla pro uspořádání území:**

Max. plocha zastavění: 33 %

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 300 m<sup>2</sup> kromě dočasných staveb (nafukovací haly apod.)

Min. plocha zeleně: 20 %

Izolační pás zeleně podél silnice II/115 o šířce min. 3 m.

Odstavování vozidel zákazníků bude řešeno na vlastním pozemku.

**6.2.4. Občanské vybavení – zeleň (OZ)****Hlavní využití:**

Park, který nemá charakter veřejného prostranství.

**Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- parky a zahrady
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště) – pouze v části pozemku zvaném Klužiště
- regulace druhů zeleně, úpravy zeleně
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury

**Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

**Pravidla uspořádání území:**

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 12 m<sup>2</sup>, 1 NP

Památkově chráněný park; parkovou zeleň přizpůsobit severní části zámeckého parku a funkci pozemku jako interakčního prvku lokálního ÚSES IP 62.

**6.2.5. Veřejná prostranství (VP)****Hlavní využití:**

Veřejně přístupné plochy.

**Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- veřejně přístupné plochy
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- zeleň ochranná
- stavby pro obchod a služby (např. prodejna tisku)
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury

**Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

**Pravidla uspořádání území:**

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 12 m<sup>2</sup>, 1 NP

Komunikace místní: obousměrné se navrhují v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

**6.2.6. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)****Hlavní využití:**

Veřejně přístupné plochy zeleně.

**Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná
- zahrady
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- odstavování vozidel pouze na vyhrazeném pozemku
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě technické infrastruktury, vedeny mimo stromové porosty

**Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

- jiné využití než přípustné

**Pravidla uspořádání území:**

Max. plocha zastavění: 5 % (bez komunikací); max. plocha zastavění jednoho objektu: 12 m<sup>2</sup>, 1 NP

Max. podíl zpevněných ploch: 20 % (včetně komunikací)

Min. plocha zeleně: 80 %

Komunikace místní: obousměrné se navrhují v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

## 6.2.7. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)

### Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace – silnice
- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

## 6.2.8. Dopravní infrastruktura – dráhy (DD)

### Hlavní využití:

Dráha a drážní zařízení.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- železniční doprava
- odstavování vozidel železniční dopravy
- železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou, vlečky
- plochy pro nakládku a vykládku, manipulační plochy
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- zahrady

### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

*Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy; pouze v areálu nádraží:*

- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- trvalé bydlení a přechodné ubytování pro obsluhu plochy
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- veřejné stravování
- stavby pro maloobchod

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

## 6.2.9. Technická infrastruktura (TI)

### Hlavní využití:

Zařízení technické infrastruktury.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

## 6.2.10. Smíšená výroba (SV)

### Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy, apod.
- sklady a skladovací plochy
- podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.)
- zemědělská neživočišná výroba ve vlastních účelových stavbách, zemědělské služby
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro maloobchod
- čerpací stanice pohonných hmot
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahradnictví

### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

*Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:*

- trvalé bydlení

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

### Pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 40 %

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 300 m<sup>2</sup> kromě dočasných staveb

Min. plocha zeleně: 20 %, z toho min. polovina vysoká (stromová) zeleň



Nové budovy v sousedství areálu „úřednické domy“ výškově a materiálově přizpůsobit charakteru památkově chráněného objektu.

Zachovat a nahrazovat veškeré vzrostlé stromy.

### **6.2.11. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro vodní plochy a toky.

#### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- vodní plochy a toky
- mokřady
- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- rekreační využití vodních ploch
- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty; přes vodní toky vedeny nejkratším směrem

#### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

### **6.2.12. Zemědělské plochy (ZO, ZT, ZZ)**

#### **Hlavní využití:**

Zemědělský půdní fond. Dále dělen dle druhů pozemků (kultur):

ZO – orná půda; ZT – trvalé travní porosty; ZZ – zahrady

#### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- zemědělská produkce (dle druhu pozemku)
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES na trvalém travním porostu)
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF dle § 1, odst. (3) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení; stavby určené pro obsluhu plochy
- stavby dle § 9, odst. (2) b) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. sítě technické infrastruktury
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.

#### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu nejsou omezeny, s výjimkou zahrad. Nové zahrady mohou vzniknout pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách.

### 6.2.13. Přírodní plochy (PP)

#### Hlavní využití:

Území přírodního prostředí (přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň, mokřady, apod.), určené pro biocentra.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra
- výsadba porostů lesního typu
- komunikace účelové, pěší a cyklistické

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

#### Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES. V plochách pro ÚSES je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES.

### 6.2.14. Smíšené nezastavěné plochy (SN)

#### Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé travní porosty – zemědělská produkce
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- výsadba porostů lesního typu
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

#### Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES. V plochách pro ÚSES je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES. Sítě technické infrastruktury přes plochy pro ÚSES budou procházet co nejkratším směrem.

## 7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření jsou zobrazeny ve výkrese č. A4. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

### 7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo

#### 7.1.1. Veřejně prospěšné stavby

##### Dopravní infrastruktura

č. VPS	označení	využití	p.č.
S1	VP1	veřejné prostranství – obslužná komunikace	523/1, 29/14, 493, 262, 494, 522
S2	VP2	veřejné prostranství – obslužná komunikace	298/1, 298/15, 298/5, 268/1

##### Technická infrastruktura

č. VPS	označení	využití	p.č.
S3	TS 1N	trafostanice včetně přívodního kabelového vedení VN	491, 72/2, 485, 538, 484/1, 522, 262, 493, 29/14, 29/13, 29/15, 524/2

#### 7.1.2. Veřejně prospěšná opatření

##### Plochy pro ÚSES (č. VPO: O1)

označení	využití	p.č.
LBC 17 Chlumecký potok, včetně plochy PP1	Plochy ÚSES	172/1, 169/1, 169/3, 501/1, 167/2, 167/3, 166, 167/1
LBC 21 Osov, včetně plochy PP2	Plochy ÚSES	262, 243/1, 243/2, 360/1, 559, 558, 547, 370, 373/2, 375, 227/2, 227/1
LBK 17–18	Plochy ÚSES	169/6, 169/4, 169/2, 501/1, 163/2, 551
LBK 17–20 včetně plochy SN1 díl	Plochy ÚSES	175, 177/1, 177/3; 177/2, 181/1, 179/1, 179/2, 179/3, 506, 183/2, 183/1, 188/3, 184/1
LBK 20–21 včetně plochy SN1 díl	Plochy ÚSES	179/3, 193, 506, 505, 218/13, 212, 510, 207/2, 210/1, 514, 556, 227/1
LBK 21–22 včetně plochy SN2	Plochy ÚSES	243/1, 243/2, 570, 281, 265/3, 265/23, 265/7, 298/1, 524/2, 595, 590/1, 590/3, 594

##### Zachování průchodu parkem

č. VPO	využití	p.č.
O2	pěší komunikace – zachování průchodu parkem	51/1, 29/2

### 7.2. Záměry, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo

#### 7.2.1. Veřejně prospěšné stavby

##### Občanské vybavení

č. VPS	označení	využití	p.č.
S4	OS1	občanské vybavení – sport	93, 107/1, 106

## 8. PLOCHY, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PROVĚŘENÍ ZMĚN ÚZEMNÍ STUDIÍ

Pro vybranou plochu OS1 bude třeba zpracovat územní studii, která vyřeší parcelaci, umístění budov, trasování komunikací a inženýrských sítí.

Dotčené území je zobrazeno ve výkrese č. A1. Základní členění území.

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 31. 12. 2011.

## 9. ROZSAH DOKUMENTACE

### Textová část:

#### I. Návrh územního plánu

– v rozsahu 20 stran textu

#### II. Odůvodnění územního plánu (zpracované projektantem)

– v rozsahu 34 stran textu

### Grafická část:

#### A. Návrh územního plánu

A1. Základní členění území	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5 000

#### B. Odůvodnění územního plánu

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 25 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

C1. Schéma dopravní infrastruktury	1 : 5 000
C2. Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství	1 : 5 000
C3. Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje	1 : 5 000