

# ÚZEMNÍ PLÁN ČEPÍ

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ po vydání Změny č. 1



<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b> <b>– úplné znění ÚP ČEPÍ po vydání změny č. 1</b>	
Správní orgán, který vydal změnu č. 1 ÚP Čepí:	<b>Zastupitelstvo obce Čepí</b>
Pořadové číslo poslední změny ÚP	<b>1</b>
Datum nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu:	
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	<b>Lucie Pohorelcová</b>
Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	starostka
otisk úředního razítka	podpis

## Obsah:

A.	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> .....	4
B.	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</b> ..	4
	B1 ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE OBCE .....	4
	B2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ.....	4
C.	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</b> .....	5
	C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	5
	C.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY .....	5
	C.3 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ .....	6
	C.4 VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV .....	6
	C.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ .....	7
D.	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ</b> .....	7
	D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	7
	D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	8
	D.3 UKLÁDÁNÍ A ZNEŠKODŇOVÁNÍ ODPADŮ .....	9
E.	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN</b> .....	9
	E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNU V JEJICH VYUŽITÍ .....	9
	E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY .....	10
	E.3 PROSTUPNOST KRAJINY .....	10
	E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	11
	E.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI .....	11
	E.6 PODMÍNKY PRO REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY .....	11
	E.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ .....	11
F.	<b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU</b> .....	12

F.1	PŘEHLED TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A JEJICH OZNAČENÍ NA VÝKRESE .....	12
F.2	PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	12
G.	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....</b>	<b>27</b>
G.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY .....	27
G.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ .....	27
H.	<b>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, .....</b>	<b>27</b>
K.	<b>VYMEZENÍ URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ MŮŽE ZPRACOVAT PROJEKTOVOU DOKUMENTACI JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT .....</b>	<b>27</b>
L.	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....</b>	<b>27</b>
M.	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>28</b>

## **A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

1. V řešeném území obce Čepí s rozlohou 248,1 ha a počtem obyvatel 413 osob k 1.1.2013 je vymezeno tímto územním plánem jedno zastavěné území k 1.1.2014.  
Aktualizace hranic zastavěného území proběhla při zpracování změny č. 1 ÚP k 30. 6. 2023

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

### **B1 ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE OBCE**

2. Obec Čepí se bude rozvíjet jako samostatné sídlo ve vyváženém vztahu obytné a výrobní funkce. Rozvoj bude limitován na západní hraně silnicí III/32228. Chráněny budou veškeré prvky zeleně v území, rozvíjena bude rekreační plocha u potoka Dubanka.
3. Centrum obce bude orientováno k soustředění občanské vybavenosti. Zachovány jsou výrobní funkce v centru obce s podmínkou minimalizace jejich vlivu na obytnou zástavbu.
4. Rozvoj výrobních ploch je orientován ve vazbě na stávající výrobní areál a jako prvek oddělující obytnou zástavbu od komunikace III 32 228 na západě.

### **B2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

5. Na území obce se nevyskytují nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ani registrované významné krajinné prvky a památné stromy.
6. Ze zákona je významným krajinným prvkem vodní tok Dubanka.
7. Jako významné hodnoty jsou stanoveny – zeleň na návsi s kapličkou, památník padlým v 1. světové válce včetně okolní zeleně, křížek u silnice na Jezbořice, architektura průčelí hlavní budovy statku č.p. 22  
Stavební činnosti a změny v území musí být řešeny tak, aby nebyly tyto hodnoty poškozeny.
8. Celé území je z hlediska archeologického považováno za území s archeologickými nálezy. Při přípravě staveb je nutné postupovat podle platných zákonných předpisů a chránit archeologické situace.
9. Řešené území se nachází v ochranném pásmu vzletových a přistávacích prostorů letiště Pardubice. Omezení civilní výstavby je řešeno vydaným územním rozhodnutím č.j.USO 444/98/Vg, vydaném Magistrátem města Pardubice dne 25.6.1998. Střechy objektů budou matové. Maximální výška staveb ve vodorovné rovině je max. 264,00 m.n.m.
10. V řešeném území se nachází ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku letiště Pardubice. Veškerá výstavba podléhá posouzení z hlediska výšky a možného ovlivnění funkce radiolokačního prostředku.

**C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

**C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE**

11. Obec se bude rozvíjet soustředně ke svému centru. Charakter obce je příměstský s možností umístění staveb v duchu soudobé architektury městského typu.
12. Ve stávající zástavbě bude stavební činnost směřována ke stmelení nesourodého výrazu v centru obce. Zapojeny do urbanistické struktury budou objekty bytových domů, zejména citlivým řešením fasád a doplněním vysoké zeleně.
13. Případné stavební úpravy výrobního areálu BOCO v centru obce budou řešeny kvalitní architekturou doplňující centrum obce.
14. Nová obytná výstavba je navržena v rozvojových lokalitách Z.1, Z.2, Z.10. Pro lokalitu Z.2 je podmínkou vstupu do území vypracování územní studie. Ve studii kromě technických vazeb infrastruktury a dopravy bude navržena koncepce prostorového řešení, tj. budou stanoveny parametry charakteru objektů tak, aby byla zajištěna ucelenost výrazu lokality. Funkční plocha bydlení umožňuje umístění objektů pro podnikání včetně nerušících výrobních činností.
15. Plochy pro výrobu jsou navrženy v lokalitách Z.5a a Z.5b jako rozšíření stávajícího areálu výroby a v ploše Z.6 pro možnost umístění zemědělské výroby.
16. Pro rozvoj krátkodobé rekreace je navrženo rozšíření stávající plochy sportu a rekreace na podél potoka Dubanka.
17. Na jihozápadním okraji obce je navržena jedna lokalita přestavbového území, kde je původní účel bydlení nahrazen funkcí drobné výroby.

**C.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY**

18. Na řešeném území jsou vymezena tato nová zastavitelná území.

Plocha číslo	Způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha
Z.1 (a,b)	Bydlení venkovské		0,5316
Z.2	Bydlení venkovské	Územní studie	4,4876
Z.5 (a,b)	Výroba jiná		1,9326
Z.6	Výroba zemědělská a lesnická		1,8803
Z.10	Bydlení venkovské		0,3932
Z.11	Doprava silniční		0,1220

19. Na řešeném území jsou vymezena tato území přestavby.

Plocha číslo	Způsob využití	Výměra ha
P.1	Výroba a skladování- výroba drobná a služby	0,2708

Plocha číslo	Způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha
P.2	Bydlení venkovské	Funkce bydlení je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávající silnici č. III/32228.  V dalších fázích řízení je nutno doložit splnění platných hygienických limitů hluku.	0,0541
P.3	Bydlení venkovské	Funkce bydlení je vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z dopravy na stávajících silnicích č. III/3424 a č. III/32228.  V dalších fázích řízení je nutno doložit splnění platných hygienických limitů hluku.	0,0400

### C.3 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

20. Na řešeném území je vymezena tato plocha změn v krajině.

Plocha číslo	Způsob využití	Výměra ha
K.1	Veřejná prostranství všeobecná	0,061

### C.4 VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

21. Na řešeném území nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

## C.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

22. Základní kostrou sídelní zeleně jsou plochy navazující na biokoridor podél potoka Dubanka, procházející celým zastavěným územím obce. Plochy jsou navrženy k využití pro sport a rekreaci se zdůrazněním přírodního charakteru území a návaznosti pěších tras na doprovodnou zeleň vodního toku. Jsou zařazeny do ploch ZK – zeleň krajinná.
23. Malé plochy veřejně přístupné zeleně na obecních pozemcích, situované zejména v historickém centru obce. Jsou zařazeny do ploch ZU – zeleň všeobecná.
24. Zeleň, tvořící bariéru mezi funkcemi bez další společenské funkce, je vymezena jako plocha ZZ – zeleň – zahrady a sady. Bude sloužit jako soukromá zahrada bez možnosti výstavby obytných staveb.
25. Zeleň zahrnutá do zastavitelného území, sloužící jako pohledová a hluková bariéra, je vymezena jako plocha ZO – zeleň ochranná a izolační. Je situovaná ke stávajícím i navrhovaným areálům výroby a skladování.
26. Zeleň biocentra je vymezena jako– plocha smíšená nezastavěného území (přírodní a zemědělská) MU.pz
27. Plocha lesního charakteru na jižním okraji obce, s prostorem pro ukládání biologického odpadu, je navržena jako MU.lr - plocha smíšená nezastavěného území (lesnická a rekreační)
28. Jako součást lokality Z2 je vymezena ucelená plocha zeleně jako zeleň všeobecná v rozloze 2000 m<sup>2</sup>.

**D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.**

### D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

29. Silnice III/32 228 bude respektována jako průjezdná s jedním nebo dvěma napojovacími body obce. Ostatní nemovitosti nebudou z této komunikace připojeny.
30. Hlavním napojovacím bodem obce je křižovatka silnice III/32 228 a III/32 231 na Jezbořice. Napojení silnice III/32 229 na silnici III/32 228 zůstane zaslepeno.
31. Rozvojová lokalita Z.2 bude napojena na síť místních komunikací propojením dvou vjezdů do území nebo jedním kapacitním vjezdem z východní strany.
32. Dopravní řešení jednotlivých lokalit musí umožňovat napojení všech pozemků.
33. Doprava v klidu bude řešena v souladu s právními předpisy u jednotlivých cílů dopravy. Veřejné parkoviště bude upraveno u obecního úřadu a u plochy OS.
34. Vymezené cyklistické stezky se v území neuvažují. Při stavebních úpravách budou respektovány cyklistické trasy 4182- Pardubice – Heřmanův Městec a dále cyklotrasa místního významu na obec Dřenice. Cyklistická trasa na Heřmanův Městec předpokládá vybudování spojovací komunikace mezi obcemi Čepí a Rozhovice. Ideové propojení je vyznačeno v návrhu územního plánu. Umístění cesty je nutno upřesnit vyhledávací studií.

## D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### 35. Strategie rozvoje

- Řešení jednotlivých složek technické infrastruktury v územním plánu je navrženo jako závazné v koncepci a orientační v konkrétním uspořádání. Zakreslení sítí je schematické vzhledem k měřítku a čitelnosti výkresů. Trasy sítí budou upřesněny v projektové dokumentaci.
- Při vstupu do území a zejména při zpracování územní studie jednotlivých zastavitelných území musí být zajištěna návaznost sítí technické infrastruktury pro potřeby celého území. Trasy a kapacity jednotlivých sítí musí být připraveny s napojovacími body pro závislé území.
- Sítě budou umísťovány přednostně na veřejně přístupných pozemcích. Sítě včetně kanalizačních stok umísťovat, pokud to technické podmínky dovolí, mimo těleso silnic III třídy.

### 36. Kanalizace

- Koncepce rozvoje kanalizační sítě je zakreslena na výkrese č. B3a.
- Zachována bude stávající koncepce oddílné kanalizace s postupným doplňováním dešťových stok.
- Nová zastavitelná území budou řešena oddílnou kanalizací s napojením na stávající řady.

### 37. Vodovod

- Koncepce rozvoje vodovodní sítě je zakreslena na výkrese č. B3a. Vodovodní sítě i zdroj pitné vody jsou dostatečné pro plánovaný rozvoj území.
- Při návrhu jednotlivých lokalit bude zajištěno zokruhování vodovodní sítě.
- Jako zdroj požární vody bude primárně sloužit požární nádrž u potoka Dubanka.

### 38. Elektrorozvody

- Vrchní vedení VN elektro a stávající trafostanice jsou zakresleny na výkrese B3b. Zásobování elektrickou energií je dostatečně kapacitní i pro plánovaný rozvoj. Návrh nové trafostanice západně od lokality Z.6 je orientační a bude upřesněn podle skutečných požadavků na elektrický příkon.
- Rozvody VN v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny kabelovým rozvodem a přednostně kompaktními trafostanicemi.

### 39. Plynovody

- Stávající trasy VTL plynovodu s ochrannými a bezpečnostními pásmy jsou zakresleny na výkrese B3b. Zakreslena jsou ideová místa napojení nových lokalit na stávající plynovodní řady.



### D.3 UKLÁDÁNÍ A ZNEŠKODŇOVÁNÍ ODPADŮ

40. Ukládání a zneškodňování odpadů se řídí plánem odpadového hospodářství obce Čepí.
41. Umístění sběrného dvoru je možné v plochách výroby VL a VX.

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

#### E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNU V JEJICH VYUŽITÍ

42. Nezastavěné území obce je rozděleno na následující krajinné funkční plochy, pro které jsou stanoveny regulativy pro využití území:

**Plochy zemědělské všeobecné (AU)** – plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci zemědělskou, které nejsou limitovány jinými funkcemi. V území vyplňují tyto plochy převážnou část katastru;

**Plochy smíšené nezastavěného území (MU)** - plochy s polyfunkčním využitím území, kde žádná funkce není výrazně dominantní, přírodní ekosystémy jsou v rovnocenném postavení s hospodářským využíváním. V územním plánu tyto plochy zahrnují zejména plochy niv vodních toků v návaznosti na prvky systému ekologické stability krajiny.

V řešeném území jsou ve smíšených plochách zastoupeny následující funkce:

**p – funkce přírodní** – ochrana prvků krajiny doplňující chráněná území podle zákona o ochraně přírody a krajiny a prvky vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území, nutnost posílení krajinoformující funkce;

**z – zemědělská** – plocha pro hospodářskou činnost

**l - funkce lesnická** – plocha pro ochranu zeleně charakteru lesa

**r – funkce rekreační** – plocha krajinné zeleně pro oddychový čas

**Plochy vodní a vodních toků (WT)** v řešeném území jsou zastoupeny Dubankou a Máteřovským potokem, požární nádrží na jižním okraji obce a rybníkem v bývalé cihelně.

43. Další navrhovaná opatření:
  - doplnění mimolesní zeleně (interakční prvky) v podobě liniové zeleně podél polních cest a vodotečí či remízků, ozelenění dřevinami přirozeného charakteru;
  - obnova tradice soliterních stromů v krajině jako orientačních bodů, zviditelnění hranic pozemků, k drobným sakrálním objektům apod. s využitím dlouhověkých dřevin (lípa, dub, javor, třešeň ptačí) , ochrana stávajících soliterních dřevin v krajině;

- doplnění izolační zeleně k stávajícím i navrhovaným areálům zemědělské a průmyslové výroby situovaným na okraji zastavěného území obce i ve volné krajině;
- řešit rekultivaci skládky a převod a úpravu bývalé skládky TKO v lokalitě Stezkovský do formy rekreačního lesa

## **E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

44. Územní plán vymezil s upřesněním skladebné prvky ÚSES lokálního významu – plochy biocenter a trasy biokoridorů, které budou respektovány. Bude respektován ochranný režim pro ÚSES stanovený územním plánem.

Dle nadřazené krajské dokumentace (ZÚR Pk) se v území nevyskytují prvky R-NR ÚSES. Prvky lokálního ÚSES byly vymezeny na základě generelů ÚSES a ÚAP Pardubicko. V řešeném území se jedná o 1 biocentrum a 4 biokoridory:

Biokoridor č.12 Dubanka včetně vloženého LBC 13 na hranici s k.ú. Dubany  
Biokoridor č.7 a biokoridor č. 10 vymezený od Duban sz.směrem k Mateřovskému potoku  
Biokoridor č.9 vedený po Mateřovském p. v úseku procházejícím řešeným územím

Budou respektovány interakční prvky v podobě liniových prvků v území (polní cesty, hráz poldru, meze a pod).

45. Lokální biokoridory, které je nutno založit, mají územním plánem stanoveny koridory, které usnadní pozdější vymezení v rámci projektů ÚSES či KPÚ s ohledem na podmínky v terénu, vlastnické vztahy apod. Tyto části zahrnují plochy zemědělské všeobecné – (AU). Po zpracování projektů ÚSES, nebo po schválení komplexních pozemkových úprav, kde budou tyto prvky jednoznačně územně vymezeny, budou plochy využívány v režimu ploch přírodních.
46. V zástavbě náleží prvky ÚSES do ploch zeleně krajinné – ZK. Plochy zastavěné ležící v koridoru ÚSES budou využívány ke stávajícímu účelu včetně povolení stavební činnosti. V případě zániku stávající funkce budou plochy využity pro umístění ploch ZK.
47. Plochy prvků ÚSES a plochy MU.pz vymezené tímto územním plánem kromě výše uvedeného jsou nezastavitelné. Pozemky ZK v zastavěném území ležící v prvcích ÚSES nebudou oplocovány; výjimku lze udělit pouze v nezbytně nutných případech (výběh chovaných zvířat a pod.)
48. Na plochách ÚSES a v jejich blízkosti je nutno vyloučit činnosti, které by mohly vést k ochuzení druhové bohatosti a snížení ekologické stability. Veškeré zásahy musí být koordinovány s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.

## **E.3 PROSTUPNOST KRAJINY**

49. Zlepšení prostupnosti krajiny spočívá v obnově cestní sítě, v budoucnu nutno zajistit v souvislosti s návrhem komplexních pozemkových úprav, vhodné kombinovat s liniovými prvky ÚSES. Cestní síť je doplněna doprovodnými porosty.
50. Prostupnost krajiny je zajištěna podél stávajících komunikací. V ose sever jih je vhodné umožnit prostupnost návazností komunikace podél západního okraje rozvojové plochy Z5 na katastrální území Dubany. Ve směru na Rozhovice je vhodné řešit propojení cest mezi obcemi. Ideově je záměr vyznačen na hlavním výkrese územního plánu.

#### **E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

51. Protierozní opatření vůči vodní a větrné erozi, jsou zároveň důležitá z hlediska ekologického a krajinářského, sledují posílení ekologické stability území. Soubor protierozních opatření zahrnuje z hlediska krajiny:
- zatravnění či zalesnění ploch jako posílení a realizace prvků ÚSES
  - doplnění liniových prvků (meze, polní cesty), ozelenění protierozních liniových prvků provádět pouze dřevinami přirozeného charakteru;
  - revitalizační opatření upraveného úseku toků včetně ochranného zatravnění nivy proti splachům půdy,
  - způsob šetrného hospodaření na zemědělských pozemcích, dále v kombinaci se zatravněvacími pásy a průlehy;
  - v rámci zastavitelných ploch budou přijata opatření, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn. aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů

#### **E.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

52. Záplavové území není v obci vyhlášeno.  
53. Článek zrušen

#### **E.6 PODMÍNKY PRO REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

54. Vzhledem k nedostatku vhodných ploch ke krátkodobé rekreaci je při využívání území a nové výstavbě nutné chránit veškeré prvky zeleně v území, dále respektovat požadavek na umístění 1000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství na 2 ha zastavitelné plochy bydlení a současně se zástavbou realizovat kvalitní zeleň ve vymezených pásech ochranné zeleně.
55. K rekreaci sportu bude rozvíjen stávající areál podél potoka Dubanka.
56. Rekreční objekty individuálního charakteru nebudou nově zakládány.

#### **E.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

57. V území je evidováno výhradní ložisko cihlářské hlíny na kterém je stanoveno rozhodnutím ONV OVÚP Chrudim č.j. Výst./1971-30-1314 ze dne 15.12.1971 chráněné ložiskové území. Veškeré dobývací prostory v území byly zrušeny. Ložisko je vymezeno ve výkrese č. B2. Na ploše, kde probíhala těžba je navržen rozvoj výrobních ploch, ostatní plochy chráněného ložiskového území jsou v územním plánu zařazeny jako plochy zemědělské.
58. Výstavba na plochách chráněného ložiskového území (například Z6) je podmíněna dodržením postupu dle zákona č. 44/1988 ve znění pozdějších předpisů nebo zrušením chráněného ložiskového území a odpisem zásob na těchto plochách.

**F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNI VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

## **F.1 PŘEHLED TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A JEJICH OZNAČENÍ NA VÝKRESE**

59. Plochy:

bydlení venkovské	BV
občanské vybavení veřejné	OV
občanského vybavení – sport	OS
smíšené obytné venkovské	SV
smíšené obytné jiné	SX
doprava silniční	DS
výroba lehká	VL
výroba jiná	VX
výroba drobná a služby	VD
výroba zemědělská a lesnická	VZ
veřejná prostranství všeobecná	PU
zeleň všeobecná	ZU
zeleň- zahrady a sady	ZZ
zeleň ochranná a izolační	ZO
zeleň krajinná	ZK
vodní a vodních toků	WT
zemědělské všeobecné	AU
smíšené nezastavěného území všeobecné	MU
	MU.pz ( přírodní a zemědělské )
	MU.lr ( lesnické a rekreační )

## **F.2 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

60. V urbanizovaném území lze umisťovat stavby, nebo provádět jejich změny a změny jejich využití, pokud je jejich funkce v souladu s podmínkami využití ploch.
61. Území řešené územním plánem je rozděleno do funkčních ploch, pro něž je stanoveno hlavní využití, přípustné využití a nepřípustné využití.
62. Stavby a činnosti, které jsou v souladu s hlavním využitím a jsou definovány jako přípustné využití, lze v území umisťovat, pokud jsou v souladu s obecně závaznými předpisy a právními rozhodnutími.
63. Stavby a činnosti, které jsou definovány jako nepřípustné využití, nelze v území umisťovat

64. Stavby a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo nepřípustné lze v území umístit, pokud jejich funkce není v rozporu s funkcí hlavní, jejich vliv v území nemůže funkci hlavní poškodit a umísťovaná funkce nebude v území převažující.
65. U stávajících staveb, jejichž funkce není v souladu s plánem funkčního využití plochy, ve které leží, mohou být prováděny pouze udržovací práce. Jakékoli stavební úpravy, či stavební změny, stávající stavby spočívající zejména v nástavbě, přístavbě, mohou být prováděny pouze tehdy, pokud se v konkrétním případě neomezí funkční využití navazujících území, nedojde k zásadnímu navýšení objemu a kapacity stavby a její funkce, a pokud nevyžaduje zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. V opačném případě jde o stavbu nepřípustnou.
66. Při umísťování staveb musí být zajištěna využitelnost navazujících území, jejich možnosti napojení dopravní a technické infrastruktury a efektivita urbanistického řešení. K tomu slouží územní studie. Pokud není pro území zpracována, posuzuje koncepci využití území a potřeby zajištění přístupnosti a návaznosti technické infrastruktury stavební úřad po projednání s pořizovatelem územního plánu.
67. Při umísťování staveb výroby v plochách Z.5 a P.1 musí být prokázáno dodržení platných hygienických limitů hluku na hranici nejbližších stávajících i navržených ploch chráněného venkovního prostoru.
68. Při umísťování staveb musí být na celém území obce respektována omezení daná ochranným pásmem vzletových a přistávacích prostorů letiště Pardubice a letištního radiolokačního prostředku. Veškerá nadzemní výstavba podléhá vyjádření Vojenské stavební a ubytovací správy Pardubice.
69. Pokud je v území stanovena uliční a stavební čára, nebo ji stanoví územní studie, případně stavební úřad, je povinností stavebníka při návrhu umístění staveb tuto stavební a uliční čáru respektovat.
70. Definice pojmů
- **Hlavní využití** – definuje základní využití, pro které je území určeno. Stavby odpovídající charakteristice tohoto využití musí v území převládat
  - **Přípustné využití** – definuje konkrétní funkce, které jsou v území přípustné a jsou v souladu s hlavním využitím
  - **Nepřípustné využití** – definuje funkce, které v území nelze umístit
  - **Nerušící výrobní činnost** – výrobní činnost, jejíž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka.
  - **Veřejné prostranství** – pojem použitý v ÚP Čepí v podmínkách prostorového uspořádání ploch, v části „podmínky pro nově budovaná oplocení:“ Jedná se o pohledově exponované části obce, jako je např. náves, zástavba podél krajských silnic, podél vnitřních komunikací připravované lokality Z.2, nebo podél cest ke sportovnímu areálu.
  - **Výroba drobná a řemeslná** – výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců
  - **Výroba lehká** – výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice funkční plochy, vyloučeny jsou formy výroby a služeb, které mají významný vliv na okolí, zejména hutnické, chemické, skladování a zpracování odpadů, stavební dvory apod.
  - **Pohotovostní ubytování** – plochy pro ubytování, které slouží pouze příležitostně

71. Stanovení podmínek využití pro jednotlivé plochy:

## **BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ**

### **Hlavní využití**

Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení

### **Přípustné využití**

- rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení včetně doplňkových drobných staveb – v lokalitě Z2 je funkce podmíněna z hlediska ochrany před hlukem vůči průmyslové zóně nacházející se na východ od této lokality
- podnikatelské aktivity nevýrobního charakteru
- podnikatelské aktivity výrobního charakteru v rozsahu, kdy nebude negativní vliv přesahovat hranice okolní obytné zástavby
- objekty občanské vybavenosti- zařízení školská, administrativní, správní, kulturní, sportovní
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej, služby nevýrobního charakteru sloužící zejména pro obsluhu území
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby technické infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- dětská hřiště
- vodohospodářské stavby
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- intenzivní zemědělská výroba
- stavby a zařízení pro hromadné ukládání a odstraňování odpadů
- hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla N2 a N3
- objekty individuální rekreace

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- max. výška 2 nadzemní podlaží popřípadě s nízkým krovem nebo 1 nadzemní podlaží popřípadě s obytným podkrovím
- maximální výměra pozemku pro 1 rodinný dům 2000m<sup>2</sup>
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
  - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
  - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.

- za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
- za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.

## **OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ**

### **Hlavní využití**

Plochy občanské vybavenosti

### **Přípustné využití**

- objekty občanského vybavení - zařízení školská, obchodní, administrativní, správní, kulturní, sportovní
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej
- objekty rodinného bydlení
- bytové domy
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby technické infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- dětská hřiště
- vodohospodářské stavby
- oplocení do výšky 1800 mm.
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- zemědělská výroba
- objekty individuální rekreace

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- max. výška 2 nadzemní podlaží popřípadě s podkrovím

## **OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT**

### **Hlavní využití**

Plochy a objekty pro sport a tělovýchovu

### **Přípustné využití**

- stavby pro tělovýchovu a sport ( sportovní hřiště, sportovní haly, koupaliště, bazény)
- šatny, klubovny, sociální zařízení
- občanské vybavení komerční –obchodní prodej, ubytování spojené s provozem sportoviště, stravování, služby nevýrobního charakteru – sloužící pro provoz nebo doplnění funkce sportovních zařízení
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace ) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- drobná architektura
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- bydlení kromě pohotovostního ubytování
- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- zemědělská výroba
- výroba drobná a řemeslná
- rekreace individuální

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška 10m nad terénem, kromě věžových staveb spojených s funkcí sportoviště
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
  - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
  - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.
  - za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
  - za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.



## **SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ**

### **Hlavní využití**

Nerušící výrobní činnost spojená s možností umístění bydlení

### **Přípustné využití**

- výroba drobná a řemeslná
- občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící pro obsluhu území
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej, služby
- rodinné domy s hospodářským a pěstitelským zázemím pro samozásobení
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- hřiště
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- výroba a skladování průmyslu těžkého
- zemědělská výroba živočišná
- rekreace

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- max. výška 2 nadzemní podlaží s podkrovím
- výrobní objekty maximální v. 9 m, měřítko a materiálové řešení, které nebude narušovat prostorové vazby uvnitř zástavby
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
  - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
  - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.
  - za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
  - za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.

## **SX SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ**

### **Hlavní využití**

Nerušící výrobní činnost včetně výroby zemědělské, spojená s možností umístění bydlení

### **Přípustné využití**

- výroba drobná a řemeslná
- stávající živočišná i rostlinná výroba a skladování
- rekonstrukce a přestavba stávajících objektů výroby v rozsahu nezvyšujícím zátěž okolních pozemků negativními vlivy nad stávající mez, vždy však pouze v míře přípustné dle hygienických a ostatních právních předpisů.
- občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící pro obsluhu území
- občanské vybavení komerční – obchodní prodej, služby
- poskytování služeb pro agroturistiku ( ubytování, pohostinství, prodej farmářských produktů a další služby spojené s agroturistikou)
- rodinné domy s hospodářským a pěstitelkým zázemím pro samozásobení
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- hřiště
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- výroba a skladování průmyslu těžkého

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- max. výška 2 nadzemní podlaží s podkrovím
- výrobní objekty maximální v. 9 m, měřítko a materiálové řešení, které nebude narušovat prostorové vazby uvnitř zástavby
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
  - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
  - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.
  - za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
  - za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.

## **DS DOPRAVA SILNIČNÍ**

### **Hlavní využití**

Plochy silniční dopravy

### **Přípustné využití**

- dopravní stavby včetně doprovodných objektů
- silniční komunikace, cyklistické stezky, pěší komunikace
- odstavná stání
- zastávky
- parkoviště
- protihluková opatření
- čerpací stanice pohonných hmot
- drobné stavby související s hlavní funkcí
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- pouze přízemní objekty

## **VL VÝROBA LEHKÁ**

### **Hlavní využití**

Plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice vymezené funkční plochy

### **Přípustné využití**

- lehká výroba
- skladování
- výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro administrativu a provozní zařízení
- pohotovostní ubytování
- zdravotnické a školské zařízení spojené s hlavní funkcí
- garáže
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- oplocení do výšky 1800 mm.
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- bydlení kromě bytů služebních
- individuální rekreace
- občanská vybavenost
- stavby průmyslové výroby s významným dopadem na životní prostředí

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška objektů 10,5 m, případné nezbytné věžové objekty budou posuzovány individuálně s ohledem na krajinný ráz

## **VX VÝROBA JINÁ**

### **Hlavní využití**

Plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv přesahující hranici vymezené funkční plochy.

Umístění funkcí v lokalitě je podmíněno doložením nepřekročení platných hygienických limitů hluku z navržené plochy na hranicích stávajících i navržených ploch chráněných venkovních prostorů.

### **Přípustné využití**

- výroba lehká
- skladování
- výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro administrativu a provozní zařízení
- pohotovostní ubytování
- garáže
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- oplocení do výšky 2000mm.
- fotovoltaické systémy
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- bydlení kromě bytů služebních
- individuální rekreace
- občanská vybavenost
- průmyslová výroba s významným dopadem na životní prostředí, např. zpracování ropy, výroba chemických látek, pryžových a plastových výrobků, minerálních výrobků (betonových, sádrových, vápenných a cemetových) apod.
- stavby, které svými negativními vlivy překračují limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k jeho realizaci

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška objektů 12m, případné nezbytné věžové objekty budou posuzovány individuálně s ohledem na krajinný ráz
- součástí staveb musí být řešení obvodové a areálové zeleně tak, aby byla zástavba začleněna do krajiny

## **VD VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY**

### **Hlavní využití**

Malovýroba, řemeslná výroba a služby – negativní vlivy nepřesahují plochu jednotlivých činností, obvykle živnostenské podnikání obyvatel obce. Dodržení platných hygienických limitů hluku na hranici s obytnou zástavbou bude doloženo při řízení o umístění stavby

### **Přípustné využití**

- drobná a řemeslná výroba
- skladování
- výrobní i nevýrobní služby
- bydlení majitelů a správců
- maloobchodní zařízení
- technické a provozní vybavení
- garáže v souvislosti s hlavní stavbou
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- oplocení do výšky 1800 mm.
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- individuální rekreace
- stavby průmyslové a zemědělské výroby

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška objektů 9 m
- nepřípustné jsou halové objekty, vymykající se měřítkem a materiálem okolní zástavbě

## **VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**

### **Hlavní využití**

Plochy a objekty pro zemědělskou výrobu rostlinnou i živočišnou.

Výstavba na plochách chráněného ložiskového území je podmíněna dodržáním postupu dle zákona č. 44/1988 ve znění pozdějších předpisů nebo zrušením chráněného ložiskového území a odpisem zásob na těchto plochách.

### **Přípustné využití**

- objekty zemědělské výroby
- objekty skladování
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
- oplocení do výšky 2000mm.
- fotovoltaické systémy jsou přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.
- plochy zeleně
- garáže

### **Nepřípustné využití**

- bydlení
- individuální rekreace
- občanská vybavenost

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška objektů 12m, případné nezbytné věžové objekty budou posuzovány individuálně s ohledem na krajinný ráz

## **PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**

### **Hlavní využití**

Veřejná prostranství

### **Přípustné využití**

- plochy veřejných prostranství
- místní komunikace a chodníky
- drobné objekty související s využitím ploch pro odpočivnou a reprezentativní funkci
- mobiliář – lavičky, informační systémy, veřejná wc
- přístřešky pro zastávky veřejné dopravy vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
- plochy zeleně
- u lokalit Z.1(a,b) v případě zajištění přístupu k rodinným domům jiným způsobem je přípustné v ploše veřejných prostranství oplocení a využití jako ZZ

### **Nepřípustné využití**

- bydlení
- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- občanská vybavenost
- individuální rekreace

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- pouze přízemní objekty do výšky 4 m

## **ZU ZELEŇ VŠEOBECNÁ**

### **Hlavní využití**

Plochy veřejně přístupné zeleně

### **Přípustné využití**

- objekty spojené s využitím parteru zeleně k odpočinku a rekreaci, drobná architektura
- sportovně rekreační plochy
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- bydlení
- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- občanská vybavenost
- individuální rekreace
- oplocení

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- pouze přízemní objekty do 25m<sup>2</sup> a výšky do 4m

## **ZZ ZELEŇ – ZAHRADY A SADY**

### **Hlavní využití**

Plochy soukromé zeleně - zahrad

### **Přípustné využití**

- hospodářské objekty spojené s využitím a údržbou ploch zeleně
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace ) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně

- vodohospodářské stavby
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- občanská vybavenost
- hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- objekty individuální rekreace
- stavby pro bydlení
- stavby pro reklamu

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- pouze přízemní objekty do 25m<sup>2</sup> do výšky 4m
- pro nově budované oplocení, susedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
  - celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 1,2 m, šířka sloupku – max. 0,5 m.
  - výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná a umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem.
  - za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, betonová výplň, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
  - za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací.

## **ZO ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

### **Hlavní využití**

Izolační zeleň

### **Přípustné využití**

- stavební objekty zvyšující izolační schopnost zeleně, zejména z hlediska hluku
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- plochy zeleně

### **Nepřípustné využití**

- bydlení
- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- občanská vybavenost
- individuální rekreace

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- pouze přízemní objekty do výšky 4m
- míra využití (zastavění) – max 10%



## **ZK ZELEŇ KRAJINNÁ**

### **Hlavní využití**

Plochy významné krajinné zeleně, zejména biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability

### **Přípustné využití**

- plochy zeleně přirozené dřevinné skladby bez stavební činnosti
- vodní plochy
- sítě infrastruktury
- pěší komunikace
- křižující komunikace pro motorová vozidla
- rekonstrukce stávajícího oplocení

### **Nepřípustné využití**

- ostatní výstavba kromě přípustné

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- pouze přízemní objekty do výšky 4m

## **WT VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ**

### **Hlavní využití**

Plochy pro nakládání s vodami

### **Přípustné využití**

- koryta vodních toků a nádrží
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace ) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- technické stavby sloužící k obsluze či ochraně vodního díla

### **Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- pouze přízemní objekty

## **AU ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ**

### **Hlavní využití**

Plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím

### **Přípustné využití**

- úpravy a konstrukce pro kapacitní sadařství
- sady, vinice, chmelnice

- vodohospodářské zařízení a úpravy
- včelíny
- drobná architektura
- drobné sakrální stavby
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.
- stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- vodohospodářské stavby
- vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality .
- plochy zeleně
- stavby, zařízení a jiná opatření, přípustné v nezastavitelném území dle platných právních předpisů- zejména stavby pro ochranu přírody a krajiny – kromě staveb uvedených jako nepřípustné

### **Nepřípustné využití**

- komunikace I a II. třídy
- oplocení pozemků kromě ohrad pro pastevectví
- stavby a zařízení, které negativně ovlivňují krajinný ráz, zvláště pak výstavba fotovoltaických elektráren

## **MU SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ**

### **Hlavní využití**

Plochy nezastavěného území s kombinací funkcí  
MU.pz ( přírodní a zemědělské )  
MU.lr ( lesnické a rekreační )

### **Přípustné využití**

- krajinářské, zemědělské a lesní využití
- výsadba mimolesní zeleně přirozeného charakteru
- vodohospodářské stavby
- liniové stavby technické infrastruktury
- komunikace místní a třetí třídy včetně odstavných stání a cyklistických stezek
- protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- v ploše MU.lr opatření ke zlepšení rekreačního využití území a dočasné skladování rostlinného odpadu
- stavby, zařízení a jiná opatření, přípustné v nezastavitelném území dle platných právních předpisů- zejména stavby pro ochranu přírody a krajiny – kromě staveb uvedených jako nepřípustné

### **Nepřípustné využití**

- stavby pro zemědělskou živočišnou i rostlinnou výrobu kromě hnojišť
- komunikace I a II. třídy
- stavby pro reklamu
- oplocení pozemků

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

**G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

72. Veřejně prospěšné stavby nejsou v územním plánu navrženy

**G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

73. Veřejně prospěšná opatření nejsou v územním plánu navržena

**H. 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,**

74. V území nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby.

75. Článek zrušen

**K. VYMEZENÍ URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ MŮŽE ZPRACOVAT PROJEKTOVOU DOKUMENTACI JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

76. Pro zásadní stavební úpravy a přístavby v ploše výroby a skladování – lehká výroba v centru obce na parcele č. 19/1 a přilehlých, je zpracování projektové dokumentace požadováno od autorizovaného architekta.

**L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

77. Podmínkou pro rozhodování je zpracování územní studie v těchto zastavitelných plochách:

Z.2 - Přístupnost bude v optimálním případě zajištěna z východu od stávající komunikace nebo navržené komunikace u rozvojové plochy Z.5 a případně z jihu. Oba napojovací body budou vnitřními komunikacemi propojeny tak, aby obě zajišťovaly plnohodnotný příjezd. Podél komunikací bude provedeno zokruhování vodovodní sítě. Alternativně lze řešit dopravní dostupnost jedním dostatečně kapacitním napojovacím bodem z východní strany.

Souběžně s budováním zástavby bude realizována kompaktní výsadba zeleně směrem k výrobní ploše východně od řešeného území.

V rámci územní studie bude vyhodnoceno vliv hluku a prašnosti z přilehlé plochy výroby a studie bude řešena tak, aby byly respektovány hygienické limity pro obytnou výstavbu. Zástavba může být navržena i v charakteru plochých střech nebo kompaktnějších forem.

#### **Všeobecné podmínky návrhu územní studie:**

Zástavba bude řešena tak, aby zahrnovala vymezení související plochy veřejného prostranství minimálně v rozsahu dle platné legislativy.

Při přípravě lokality výstavby budou stanoveny uliční čáry nebo limitní čáry výstavby. Jejich dodržování při realizaci staveb bude vyžadováno.

V územní studii bude stanoven charakter staveb tak, aby území působilo uceleným výrazem.

V územní studii bude řešena uliční síť se stanovením veřejného prostoru. Bude navržena parcelace a budou stanoveny objemové limity pro jednotlivé navržené parcely. Jako doporučená bude ve studii navržena druhová skladba objektů, jejich výšky, odstupy a charakter střech.

Ve všech plochách řešených územní studií musí být řešena technická infrastruktura s ohledem na celkovou koncepci stanovenou v územním plánu. Zajištěna musí být přístupnost všech ploch území pro všechny druhy technické infrastruktury.

Lhůta pro zpracování studie je stanovena do 30. 6. 2028.

### **I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODST.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

78. V území nejsou stanovena kompenzační opatření.

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

Textová část	28 stran
Grafická část	5 výkresů