ÚZEMNÍ PLÁN **ZAJEČICE**

ÚPLNÉ ZNĚNÍ po vydání Změny č. 2

Záznam o účinnosti – úplné znění ÚP Zaječice po vydání Změny č. 2		
Pořizovatel:	Městský úřad Chrudim, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, oddělení územního plánování	Otisk úředního razítka:
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Hana Kovandová, referent odd. úz. plánování	Podpis:	
Správní orgán, který změnu č. 2 ÚP Zaječice vydal:	Zastupitelstvo obce Zaječice	
Pořadové číslo poslední změny	2	
Datum nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP Zaječice:	30. 6. 2023	

A1 - TEXTOVÁ ČÁST

Obsah:

A - Územní plán

1 vymezení zastavěného území 4

2 základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, ... 5

3 urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 5

4 koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití. 12

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA 12

4.1.1 Silniční doprava 12
4.1.2 Železniční doprava 12
4.1.3 Dopravní závady 12
4.1.4 Pěší a cyklisté 12
4.1.5 Doprava v klidu 12

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 13

4.2.1 Vodovod 13
4.2.2 Kanalizace 13
4.2.3 Elektrorozvody 14
4.2.4 Spoje 15
4.2.5 Plynovody 16
4.2.6 Zásobování teplem 16
4.2.7 Likvidace odpadů 16

4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ 16

4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 16

5 koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně 17

5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 17

5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY – ÚSES 17

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ 18

5.4 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ - OCHRANA PŘED POVODNĚMI 18

5.5 PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ 18

6 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 19

7 vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečností státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, ... 31

8 vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu k.ú. a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona 31

9 stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona..... 31

10 vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 31

11 údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 32

Úvodní údaje

Název obce	:	Zaječice
Okres	:	Chrudim
Objednatel akce	:	Obec Zaječice
Pořizovatel akce	:	MěÚ Chrudim, Odbor úz. plánu a reg. rozvoje, oddělení územního plánu
Zpracovatel akce	:	Ing. arch. Petr Kopecký, Ing. arch. Pavel Tománek A - PROJEKT, Jiráskova 1275, Pardubice
Datum zpracování ÚP	:	Průzkumy a rozbory, zadání – listopad 2007 Návrh – červenec 2008 Čistopis – březen 2009
Datum zpracování Změny č. 1	:	Průzkumy a rozbory, zadání – leden 2015 Návrh – květen 2015 Změna č. 1 ÚP + Právní stav – květen 2016
Datum zpracování Změny č. 2	:	Návrh – březen 2023 Změna č. 2 ÚP + Úplné znění – červen 2023
- zpracovatel akce	:	A-Projekt Pardubice s.r.o. Ing. arch. Pavel Tománek

1 vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce bylo vymezeno v grafické části územního plánu v souladu se Stavebním zákonem v platném znění. Vychází z hranice intravilánu vymezené k 1. 9. 1966, která byla aktualizována dle současného stavu v území v době zpracování návrhu změny č. 1 ÚP (05/2016).
Následně byly hranice zastavěného území aktualizovány při zpracování Změny č. 2 ÚP k 28.2.2023.

Řešené území je vymezeno katastrálním územím Zaječice o rozloze 1 234 ha.

Hranice řešeného území je vyznačena v grafické části jak ve výkrese širších vztahů v měřítku 1 : 25 000, tak v hlavním výkrese v měřítku 1 : 5 000.

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

Návrh územního plánu je zpracován s ohledem na zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území s aktuálním stavem požadavků na územní plánování v řešeném území - k.ú. Zaječice.

Obec Zaječice má předpoklady k harmonickému rozvoji. V návrhu územního plánu je proto uvažováno především s dostatečným rozsahem ploch pro bytovou výstavbu, pro občanskou vybavenost – tělovýchovná a sportovní zařízení, jsou vymezeny plochy pro výrobu a skladování. Je třeba rovněž doplnit technickou vybavenost, zejména kanalizaci napojenou na ČOV. Výhodou obce je i vzrůstající zájem o stavební parcely v kvalitnějším životním prostředí poblíž větších sídel.

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

V obci jsou dle podkladů Národního památkového ústavu následující registrované nemovité kulturní památky (vyznačené ve výkresové části):

- č.rejstříku 10304/6-5698 – socha sv.Jana Nepomuckého
- č.rejstříku 39252/6-1025 – č.p. 64 (tvrz).

Celé řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy.

Koncepce rozvoje řešeného území je rovněž limitována přítomností ochranných pásem.

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

Sídlo vzniklo v návesní ulicové struktuře podél komunikace, která vede jihovýchodně od potoka Holetínka, a kolem předpokládaného drobného návesního prostoru, který dnes leží v prostoru mezi komunikací II. třídy, komunikací odbočující na Studenou Vodu a potokem. V pozdějších dobách se výstavba dál rozšiřovala podél cest, především při komunikaci na Bítovany a v prostoru mezi touto komunikací severozápadně od potoka a komunikací na Studenou Vodu jihovýchodně od potoka. V tomto prostoru převládá nepravidelná rostlá zástavba. V západní a severozápadní části zastavěného území obce má zástavba poměrně uspořádanou geometrickou strukturu, v lokalitách soustředěné obytné zástavby z posledních desetiletí je struktura zastavění určena pravidelnou pravoúhlou parcelací podél obslužných komunikací. Specifickou strukturu zastavění má lokalita Pod vinicí v severovýchodní části obce – ulicová, převážně jednostranná obytná zástavba "schovaná" pod terénní zlom spadající k toku Holetínky.

Sídlo nemá jednoznačné vymezený centrální prostor. Z hlediska prostorového uspořádání může být jako prostor, určený k setkávání občanů vnímáno více ploch - okolí vodní nádrže v jihozápadním okraji sídla, prostranství u kulturního domu, území kolem sochy sv. Jana Nepomuckého, až po volné plochy na břehu potoka.

Důležitou urbanistickou a dopravní osu tvoří hlavní průjezdní komunikace II. třídy č. 358 Slatiňany – Luže procházející obcí zhruba ve směru západ - východ.

Urbanistický návrh se orientoval především na vytvoření dostatečné rezervy pro bytovou výstavbu (rodinné domy), vyhodnocení a doplnění občanské vybavenosti, návrh ploch pro výrobu, dobudování technické infrastruktury a funkční řešení celé plochy katastru obce.

Sídlu je ponechán charakter volné zástavby podél stávajících komunikací, lokality pro rozvoj výstavby jsou situovány v návaznosti na novější stávající zástavbu v okrajových částech obce, především při západním a jižním okraji obce. Přestože hustě urbanizované zastavěné území obce již výstavbu ve větší míře neumožňuje, je možno při splnění regulativů pro danou funkční plochu uvedených v této textové části a podmínek stavebního zákona včetně navazujících vyhlášek v jednotlivých případech (v prolukách či větších zahradách) realizovat výstavbu především bytovou i mimo návrhové plochy.

Mimo vlastní sídlo Zaječice leží na okraji lesního masivu v jižní části katastru místní část Studená Voda, drobná obytná lokalita se značným podílem bydleni rekreačního. Při severním okraji je zde navržena drobná rozvojová plocha.

Funkční členění a vlastní urbanistický návrh je předurčen stávajícím stavem a podmínkami v řešeném území, zejména dostupností pozemků k výstavbě, ekonomickým řešením infrastruktury a dopravní obsluhy i konfigurací terénu.

Navrhované bytové plochy jsou rozmístěny tak, aby skýtaly co největší možnost výběru a respektovaly současné požadavky obce a vlastníků pozemků.
V řešeném území jsou navrženy plochy bydlení, plochy pro dobudování občanského vybavení, výrobu a ochrannou zeleň.

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

Systém sídelní zeleně zůstává v podstatě zachován, tzn. převážně volně rozptýlená vysoká zeleň po celé ploše obce, aleje podél komunikací a na plochách veřejného prostranství. Významnou linii zeleně, která prochází celým sídlem, vytváří břehová zeleň podél potoka Holetínka (Ležák). Při doplňování zeleně v obci by měly být používány tradiční druhy stromů jako např. lípy, javory, břízy apod.

Vlastní urbanistická koncepce je nejlépe patrná z výkresové části.

Přehled a charakteristika navržených ploch zastavitelného území

k.ú. Zaječice

Z.1 – zastavitelná plocha „SZ okraj obce“

rozloha: 6,0486 ha
využití plochy: bydlení venkovské
lokalizace plochy: SZ okraj obce, v návaznosti na severozápadní okraj stávající zástavby a podél stávajících účelových komunikací směrem západním

specifické podmínky:
- nutno respektovat trasu stávajícího vodovodu při jižním okraji lokality včetně ochranného pásma

- pro lokalitu je nutno vybudovat nové komunikace odbočením ze stávající komunikace a inženýrské sítě napojené na stávající trasy (vodovod, plynovod) v okolí
- pro lokalitu je nutno vybudovat novou trafostanici napojenou kabelem na rozvody jižně lokality
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované kanalizace, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně
- využití lokality musí prověřit zpracování územní studie

Z.2 – zastavitelná plocha „SZ okraj obce“

rozloha: 2,4737 ha

využití plochy: výroba drobná a služby

lokalizace plochy: SZ okraj obce, prostor mezi stávajícími areály čerpací stanice PHM a Autodopravou Blažek, jižně hlavní průjezdní silnice

specifické podmínky:

- nutno respektovat trasu stávajícího vodovodu v severním okraji lokality včetně ochranného pásma
- pro lokalitu je nutno vybudovat nové komunikace odbočením ze stávající hlavní komunikace, navázání na hlavní komunikaci nutno koordinovat s následující lok. č. Z3
- inženýrské sítě možno napojit na prodloužení stávajících tras (elektrorozvody, vodovod, plynovod) v okolí lokality
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované kanalizace, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně

Z.3 – zastavitelná plocha „SZ okraj obce“

rozloha: 3,9301 ha

využití plochy: bydlení venkovské

lokalizace plochy: SZ okraj obce, prostor v návaznosti na západní okraj stávající zástavby směrem k areálu stávajícího autobazaru, jižně hlavní průjezdní silnice

specifické podmínky:

- nutno respektovat trasu stávajícího vodovodu a vrchního vedení VN (při východním okraji) včetně ochranných pásem
- pro lokalitu je nutno vybudovat nové komunikace prodloužením stávající místní komunikace při jižním okraji, navázání na hlavní komunikaci nutno koordinovat s předchozí lok. č. Z2
- inženýrské sítě bude možno napojit na prodloužení stávajících tras (elektrorozvody, vodovod, plynovod) v blízkosti lokality
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně
- využití lokality musí prověřit zpracování územní studie

Z.4 – zastavitelná plocha „Z okraj obce“

rozloha: 2,1538 ha

využití plochy: bydlení venkovské

lokalizace plochy: Z okraj obce, prostor v návaznosti na západní okraj stávající zástavby tvořící proluku

specifické podmínky:

- nutno respektovat trasu stávajícího vodovodu a vrchního vedení VN včetně ochranných pásem
- pro lokalitu je nutno vybudovat novou komunikaci odbočením ze stávající místní komunikace při severovýchodním okraji

- inženýrské sítě bude možno napojit na prodloužení stávajících tras (elektrorozvody, vodovod, plynovod) v blízkosti lokality
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně
- využití lokality musí prověřit zpracování územní studie

Z.5 – zastavitelná plocha „Z okraj obce“

rozloha: 0,9174 ha
využití plochy: smíšené obytné venkovské
lokalizace plochy: Z okraj obce, prostor v návaznosti na jihozápadní okraj stávající zástavby

specifické podmínky:
- nutno respektovat trasu stávajícího vrchního vedení VN včetně ochranného pásma
- pro lokalitu je nutno vybudovat novou komunikaci prodloužením komunikace navrhované k předchozí lok. č. Z4
- inženýrské sítě bude možno napojit na prodloužení stávajících tras (vodovod, plynovod) v blízkosti lokality
- pro lokalitu je nutno vybudovat novou trafostanici napojenou na trasu VN procházející lokalitami, trafostanice společná pro lokality Z5, Z6, Z7 a Z8
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně
- využití lokality musí prověřit zpracování územní studie

Z.6 – zastavitelná plocha „JZ okraj obce“

rozloha: 0,4315 ha
využití plochy: smíšené obytné venkovské
lokalizace plochy: JZ okraj obce, prostor v návaznosti na jihozápadní okraj stávající zástavby, západně toku Holetínky
specifické podmínky:
- nutno respektovat trasu stávajícího vrchního vedení VN včetně ochranného pásma, OP toku Holetínky a záplavové území
- lokalitu je přístupná ze stávající komunikace
- inženýrské sítě bude možno napojit na prodloužení stávajících tras (vodovod, plynovod) v blízkosti lokality
- pro lokalitu je nutno vybudovat novou trafostanici napojenou na trasu VN procházející lokalitami, trafostanice společná pro lokality Z5, Z6, Z7 a Z8
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně

Z.7 – zrušena

Z.8 – zastavitelná plocha „JZ okraj obce“

rozloha: 1,4678 ha
využití plochy: smíšené obytné venkovské
lokalizace plochy: JZ okraj obce, prostor v návaznosti na jižní okraj stávající zástavby, jižně areálu koupaliště

specifické podmínky:
- nutno respektovat trasu stávajícího vedení STL plynovodu včetně ochranného pásma
- pro lokalitu je nutno vybudovat novou komunikaci odbočením ze stávající místní komunikace
- inženýrské sítě bude možno napojit na prodloužení stávajících tras (vodovod, plynovod) v blízkosti lokality

- pro lokalitu je nutno vybudovat novou trafostanici napojenou na trasu VN procházející lokalitami, trafostanice společná pro lokality Z5, Z6, Z7 a Z8
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně
- využití lokality musí prověřit zpracování územní studie

Z.9 – zastavitelná plocha „Z okraj obce“

rozloha: 2,3459 ha
využití plochy: bydlení venkovské
lokalizace plochy: J okraj obce, prostor návaznosti na jižní okraj stávající zástavby, prostor po ochranné pásmo VVN

specifické podmínky:
- nutno respektovat trasu stávajícího vrchního vedení VN včetně ochranného pásma
- pro lokalitu je nutno vybudovat novou komunikaci odbočením ze stávající místní komunikace při severním okraji
- inženýrské sítě bude možno napojit na prodloužení stávajících tras (elektrorozvody, vodovod, plynovod) v blízkosti lokality
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně
- využití lokality musí prověřit zpracování územní studie

(Z10 – převedena do stabilizovaných ploch)

Z.11 – zastavitelná plocha „J okraj obce“

rozloha: 2,3434 ha
využití plochy: smíšené výrobní všeobecné
lokalizace plochy: J okraj obce, prostor v návaznosti na jižní okraj stávající zástavby a západní okraj stávajícího zemědělského areálu
specifické podmínky:
- nutno respektovat trasu stávajícího vrchního vedení VN včetně ochranného pásma
- lokalitu je nutno napojit ze stávajícího zemědělského areálu
- inženýrské sítě bude možno napojit na prodloužení stávajících tras (elektrorozvody, vodovod, plynovod) v blízkosti lokality
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně

Z.12 – zastavitelná plocha „JV okraj obce“

rozloha: 1,0271 ha
využití plochy: výroba zemědělská a lesnická
lokalizace plochy: JV okraj obce, prostor v návaznosti na jihovýchodní okraj stávajícího zemědělského areálu

specifické podmínky:
- nutno respektovat trasu stávajícího vrchního vedení VN včetně ochranného pásma
- lokalitu je nutno napojit ze stávajícího zemědělského areálu
- inženýrské sítě bude možno napojit na prodloužení stávajících tras (elektrorozvody, vodovod, plynovod) v blízkosti lokality
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně

Z.13 – zastavitelná plocha „J okraj obce“

rozloha: 0,7480 ha
využití plochy: bydlení venkovské
lokalizace plochy: J okraj obce, prostor v návaznosti na jižní okraj stávající zástavby, prostor při západní straně silnice na Studenou Vodu

specifické podmínky:
- nutno respektovat trasu stávajícího vodovodu včetně ochranného pásma
- stavební pozemky možno napojit na stávající komunikaci
- inženýrské sítě bude možno napojit na stávající trasy (vodovod, plynovod) v blízkosti lokality
- pro lokalitu je nutno vybudovat novou trafostanici napojenou na trasu VN procházející severně lokality, trafostanice společná pro lokality Z13, Z14 a Z15
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně

Z.14 – zastavitelná plocha „J okraj obce“

rozloha: 1,1680 ha
využití plochy: bydlení venkovské
lokalizace plochy: J okraj obce, prostor v návaznosti na jižní okraj stávající zástavby, prostor při východní straně silnice na Studenou Vodu

specifické podmínky:
- nutno respektovat trasu stávajícího vodovodu včetně ochranného pásma
- stavební pozemky možno napojit na stávající komunikaci
- inženýrské sítě bude možno napojit na stávající trasy (vodovod, plynovod) v blízkosti lokality
- pro lokalitu je nutno vybudovat novou trafostanici napojenou na trasu VN procházející severně lokality, trafostanice společná pro lokality Z13, Z14 a Z15
- kanalizaci je třeba zahrnout do plánované, event. do doby realizace systémové kanalizace řešit likvidaci splaškových vod individuálně

Z.15 – zastavitelná plocha „SV okraj Studené Vody“

rozloha: 0,5220 ha
využití plochy: smíšené obytné venkovské
lokalizace plochy: SV okraj místní části, prostor v návaznosti na severní okraj stávající zástavby, při výhodní straně silnice na Zaječice

specifické podmínky:
- nutno respektovat trasu stávajícího vrchního vedení VN včetně ochranného pásma
- umisťování případných staveb zasahujících do OP lesa bude možné pouze na základě výjimky z ochranného pásma lesa
- stavební pozemky možno napojit na stávající komunikaci
- inženýrské sítě bude možno napojit na stávající trasy (elektrorozvody, vodovod) v blízkosti lokality
- likvidaci splaškových vod nutno řešit individuálně

Z.16 – zastavitelná plocha „Z okraj katastru obce - rybník Iva a rozšíření rybníka Míra“

rozloha: 0,3303 ha
využití plochy: plochy vodní a vodních toků
lokalizace plochy: Z okraj střední části katastru obce, prostor jižně železniční trati, v návaznosti na vodní plochy v sousedním katastru Bítovan

specifické podmínky:
- nutno respektovat vyhlášené záplavové území Q100 a aktivní zónu při toku Holetínky
- nutno respektovat a koordinovat záměr se stanovením lokálního biokoridoru a lokálního biocentra v daném prostoru
- nutno respektovat OP přilehlé železniční trati

- příjezd do lokality je možný zejména po účelové komunikaci na sousedním katastru Bítovan
- před územním řízením stavby bude třeba vypracovat potřebné biologické vyhodnocení ploch pro zábor vodní plochy; v r. 2012 byl dle nálezové databáze AOPK ČR u rybníka Eliška potvrzen výskyt ropuchy zelené (Bufo viridis), dále zde byly zaznamenány druhy rákosník velký, kulík říční a druhy zelených skokanů - proto je třeba posoudit případná ochranná opatření pro tyto zvláště chráněné druhy; podle výsledků vyhodnocení bude případně nutné vyžádat si výjimku ze zákazů dle § 56 citovaného zákona ze zákazů u zvláště chráněných druhů (na její udělení není právní nárok)

Z.17 – zastavitelná plocha „Z okraj katastru obce – rozšíření rybníka Eliška“

rozloha: 1,6563 ha
využití plochy: plochy vodní a vodních toků
lokalizace plochy: Z okraj střední části katastru obce, prostor jižně komunikace třetí třídy č 35918, v návaznosti na stávající vodní plochu

specifické podmínky:
- nutno respektovat OP přilehlé silnice
- příjezd do lokality je možný zejména z komunikace třetí třídy při severní straně lokality a z ní odbočující účelové komunikace směrem jižním
- před územním řízením stavby bude třeba vypracovat potřebné biologické vyhodnocení ploch pro zábor vodní plochy; v r. 2012 byl dle nálezové databáze AOPK ČR u rybníka Eliška potvrzen výskyt ropuchy zelené (Bufo viridis), dále zde byly zaznamenány druhy rákosník velký, kulík říční a druhy zelených skokanů - proto je třeba posoudit případná ochranná opatření pro tyto zvláště chráněné druhy; podle výsledků vyhodnocení bude případně nutné vyžádat si výjimku ze zákazů dle § 56 citovaného zákona ze zákazů u zvláště chráněných druhů (na její udělení není právní nárok)

Celkově je navrženo 27,6328 ha nových ploch. To vytváří dostatečné možnosti pro současnost i rezervu do budoucnosti. Vlastní realizace bude záviset na vyřešení vlastnických vztahů, ekonomických možnostech investorů a v neposlední řadě zabezpečení inženýrských sítí (především kanalizace napojené na ČOV) a dopravní obsluhy pro navrhované plochy, a proto se předpokládá realizace jen části navrhovaných ploch.

Přehled a charakteristika návrhových ploch v zastavěném území – přestavbové lokality

P.1 – přestavbová plocha „V část obce“

rozloha: 0,0595 ha
využití plochy: plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady
lokalizace plochy: V okraj obce u hlavní silnice, poblíž vjezdu do areálu zemědělského družstva

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

4.1 Dopravní infrastruktura

4.1.1 Silniční doprava

Dopravní napojení většího množství staveb je obecně nutno řešit prostřednictvím soustavy místních obslužných komunikací, s „kmenovým“ napojením na státní silnici.

Místní komunikace v obci včetně event. doplnění ve větších návrhových lokalitách doporučujeme upravit jako zklidněné - "obytné zóny" s napojením na silnice přes sníženou obrubu. Šířky navrhovat v návaznosti na stávající šířky uličních profilů, v souladu s platným zněním vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Parametry sjezdů a MK (místních komunikací) je nutno navrhovat v souladu s ustanovením platných předpisů.

4.1.2 Železniční doprava

Středem řešeného území, jižně od obce prochází trať ČD celostátního významu II.řádu č.238 Pardubice - Havlíčkův Brod

4.1.3 Dopravní závady

- hlavní komunikace řešeného území jsou bez zásadních dopravních závad.

Dílčí úpravy (odstraňování bodových závad, úpravy rozhledových poměrů) nelze vyloučit – budou závislé zejména na finančních možnostech a na jejich dopravní důležitosti.

4.1.4 Pěší a cyklisté

Podél hlavních komunikací v obci jsou vybudovány chodníky pro pěší. Samostatné cyklistické stezky nejsou zřízeny. Cyklisté na silnicích i na místních komunikacích využívají jízdních pruhů s ostatními vozidly.

4.1.5 Doprava v klidu

Protože se jedná převážně o zástavbu rodinných domků, je odstavování vozidel zajištěno v garážích na soukromých pozemcích. Rozsáhlejší podnikatelské subjekty mají odstavování vozidel řešeno ve vlastních areálech.

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

4.2 **Technická infrastruktura**

4.2.1 Vodovod

Vzhledem k stávající zástavbě a předpokládanému rozšiřování obce bude stávající vodovodní síť vyhovovat. Zaječice jsou napojeny na přivaděč vedoucí z centrálního vodojemu Slatiňany 5 000 m^3 na 214,50 m n. m. do východní části skupinového vodovodu.

V případě potřeby může být v nezbytném rozsahu doplňována novými řady a přípojkami.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou

Opatření jsou shodná pro celý skupinový vodovod Chrudim. Zabezpečenost podzemními zdroji je 100 %. (Markovice 40 l/s, Podlažice 100 l/s, Chrast 25 l/s). Mimo to je instalací čerpací stanice do vodojemu Mikulovice (Pardubicko) možno dopravovat vodu do SV Chrudim z Vodárenské soustavy Východní Čechy se zdroji vody na Pardubicku, Hradecku, Rychnovsku a Náchodsku.

Při kolapsu dopravního systému vody bude do Zaječic dovážena voda z podzemních zdrojů Podlažice (V8 – 30 l/sec) cisternami ze vzdálenosti 4 km.

Užitková voda bude odebírána z lokálních studní.

Koncepce řešení požární ochrany – zabezpečení požární vody

Pokud jde o požární zajištění obce, na rozvodných vodovodních řadech jsou rozmístěny požární hydranty, které umožňují pokrytí celého zastavěného území při hasebním zásahu. Tento princip bude zachován i při rozšiřování obce do nových návrhových lokalit.

Zdroje vody pro hašení požárů budou navrženy v souladu s platnými předpisy – upřednostněny budou nadzemní hydranty, tlak bude odpovídat normativním požadavkům.

4.2.2 Kanalizace

V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Pardubického kraje navrhuje se dobudovat v obci jednotnou soustavnou gravitační kanalizaci s odlehčovacími komorami do Ležáku a přečerpání odpadních vod do kanalizace v obci Orel, která je propojena přes Slatiňany do kanalizace a ČOV Chrudim.

Do doby realizace splaškové kanalizace se předpokládá využívání stávající kanalizační sítě v obci, případně individuální zachycování a čištění odpadních splaškových vod v jímkách na vyvážení, nebo ČOV.

U nových staveb i stávajících jímek a ČOV legislativně zajistit a dbát na ekologické likvidování splašků a kalů (odvoz na určená místa apod.).

4.2.3 Elektrorozvody

Širší vztahy:

Řešeným územím ve směru sever – jih (východně od Zaječic) probíhá trasa VVN 2x110 kV – č. 1141, 1142. Řešené území je zásobováno el. energií ze stáv. systému 35 kV - č. 848 z rozvodny Tuněchody. Kmenové vedení VN 35 kV prochází územím ve směru východ – sever kolem východního okraje obce a je realizováno na beton. stožárech. Z uvedeného kmenového vedení jsou řešeny přípojky VN pro tyto jednotlivé TS.

Energetická rozvaha:

Obec Zaječice je plynofikována a předpokládá se, že nová výstavba RD bude pro vytápění, přípravu TUV a vaření používat převážně (80-85%) plyn. Tato skupina je uvažována ve stupni elektrizace „B“ (Pb=11kW/1RD)

Menší část objektů (15-20%) bude ve stupni elektrizace „C“ (P_b = 11 – 20 kW/1RD) a bude pro vytápění, přípravu TUV a vaření používat elektrickou energii (vytápění – přímotopné konvektory, elektrokotle, infračervené systémy, tepelná čerpadla).

Zásobování navrhovaných lokalit el.energií je navrženo následujícím způsobem:

Poznámka: U každé lokality je v závorce uveden orientační počet RD pro stanovení předpokládaného výkonu

Lokalita Z.1 (bytová výstavba 55 RD – SZ část obce)
Vypočtený max. soudobý výkon: Ps = 170 – 190 kW
Napájení této lokality předpokládá výstavbu nové transformační stanice 35/0,4 kV. S ohledem na trasu stávajícího venkovního vedení 35 kV (jižní část obce) bude nová TS 35/0,4 kV kabelová, koncová, typ Betonbau.
Napojení této TS jednožilovými kabely 35 kV ze stávajícího vedení pro TS č. 1253 – Zaječice - K Orli.
Rozvod NN zemními kabely AYKY, s použitím kabelových skříní SS a SR.

Lokalita Z.2 (drobná výroba, sklady)
Potřebný elektrický výkon nelze v této fázi stanovit
Předpokládá se napojení na stávající rozvod NN provedený pro stávající objekty, alternativně novým rozvodem ze stávající TS č. 1253.

Lokalita Z.3 (bytová výstavba 30 RD – J část obce při silnici II/358)
Vypočtený max. soudobý výkon: Ps = 100 – 110 kW
Napájení ze stávající transformační stanice 35/0,4 kV č. 1253 – Zaječice K Orli. Podmínkou napojení bude rekonstrukce (výměna trafa) této stávající 2-sloupové TS pro možnost zvýšení odběru pro novou výstavbu.
Rozvod NN zemními kabely AYKY, s použitím kabelových skříní SS a SR.

Lokalita Z.4 (bytová výstavba 18 RD – Zaječice u prodejny, pod stávající TS č.525)
Vypočtený max. soudobý výkon: Ps = 70 – 80 kW

Napájení ze stávající stožárové 3-sloupové TS 35/0,4 kV č.525 U prodejny. Připojení podmiňuje úpravu této TS pro možnost připojení nového výkonu RD.
Rozvod NN zemními kabely AYKY, s použitím kabelových skříní SS a SR. Propojení nového rozvodu se stávající soustavou.

Lokalita Z.5, 6, 8 (bytová výstavba cca 35 RD – JZ okraj obce)
Vypočtený max. soudobý výkon: Ps = 125 – 140 kW
Napájení této oblasti bude možné z nové transformační stanice 35/0,4 kV která bude připojena krátkou venkovní přípojkou 35 kV ze stávajícího vedení. TS bude stožárová, jednosloupová pro trafo do 1x250 kVA.
Rozvod NN zemními kabely AYKY se zaústěním nového rozvodu do stávající rozvodné soustavy.

Lokalita Z.9 (bytová výstavba 20 RD – prostor za stávající bytovkou)
Vypočtený max. soudobý výkon: Ps = 75 – 90 kW
Napájení ze stávající stožárové TS 35/0,4 kV č.742 – Zaječice U bytovek s její případnou úpravou (výměna trafa, rozvaděč NN). Rozvod NN předpokládá položení kabelového napáječe a jeho zokruhování do stávajícího distribučního rozvodu.

Lokalita Z.11 (smíšená výroba)
Napojení z rozvodu NN, který bude realizován pro napájení lokality č.9 – rozšíření rozvodu. Požadavky na elektrický výkon v současné době nejsou známy.

Lokalita Z.12 (zemědělská výroba)
Napájení: Rozšířením stávajícího rozvodu v zemědělském areálu. Požadavky na elektrický výkon v současné době nejsou známy.

Lokalita Z.13, 14 (bytová výstavba cca 19 RD – výstavba při komunikaci III/35820 směr Bítovany, Studená Voda).
Vypočtený max. soudobý výkon: Ps = 70 – 80 kW
Vzdálenost lokality a potřebný výkon podmiňuje výstavbu nové TS 35/0,4 kV. TS možno řešit jako stožárovou, připojenou venkovní přípojkou ze stávajícího vedení VN. Alternativně je možno vybudovat kabelovou TS, koncovou typu Betonbau. Tato TS by byla připojena jednožilovými kabely a připojena přes svislý odpojovač ze stávajícího venkovního vedení VN mezi TS č. 742 a č. 525.
Výsledné řešení bude závislé na řešení zástavby RD. Rozvod NN bude zemními kabely AYKY s použitím kabelových skříní SS a SR.

Lokalita Z.15 (bytová výstavba 5 RD – Studená voda)
Vypočtený max. soudobý výkon: Ps = 20 – 25 kW
Napájení ze stávající stožárové příhradové TS 35/0,4 kV č.935 kabelovým rozvodem zemními kabely AYKY.

Veřejné venkovní osvětlení:

Součástí lokalit nové výstavby a nových obslužných komunikací k RD bude realizace veřejného venkovního osvětlení. Bude řešit osvětlení nových obslužných komunikací a vzniklých ploch.
Osvětlení se předpokládá sadovými ocelovými žárově zinkovanými stožáry o výšce 6m nad zemí, které budou osazeny výbojkovými zdroji SHC 50 a 70 W. Osvětlení v jednotlivých lokalitách bude napojeno na stávající rozvod v obci, případně bude v některých lokalitách řešit nové napájecí body.

4.2.4 Spoje

V řešeném území provedena kompletní kabelizace s napojením na digitální ústřednu v Zaječicích. Řešeným územím prochází trasa dálkových kabelů, a to podél železniční trati č.238 Pardubice – Havlíčkův Brod.

S ohledem na možné střety zájmů při budování dalších inženýrských sítí je nutno dodržovat normu „ Prostorové uspořádání sítí technického vybavení “ v celém řešeném území. Návrhy konkrétního řešení je nutno konzultovat s CETIN a.s. včetně koordinací s ostatními rozvody v území.

Do katastrálního území Zaječice zasahuje zájmové území vrchních telekomunikačních a radionavigačních směrů AČR. Veškerá nadzemní výstavba podléhá projednání s MO ČR.

4.2.5 Plynovody

Obec Zaječice je napojena ze STL rozvodné sítě v obci Bítovany.

Vzhledem k tomu, že rozvody plynu jsou poměrně nově realizovány, budou do navrhovaných lokalit bytové výstavby RD rozšířeny rozvody formou odboček či malých okruhů. Při návrhu nových tras budou posouzeny stávající rozvody a případně navržena jejich úprava či náhrada (přehodnocení dimenzí stávající sítě, výměna některých úseků plynovodu apod.).

4.2.6 Zásobování teplem

V návrhovém období bude vytápění objektů a příprava TUV realizováno především pomocí spotřebičů na plyn, v menším procentu kombinací s moderními ekologickými způsoby vytápění pomocí kotlů na spalování dřeva, slámy apod.

V části Elektrorozvody je rovněž uvažováno s vytvořením rezervy pro elektrické vytápění, které ovšem předpokládá dokonalé zateplení objektů pro ekonomické využití energie a je tudíž reálnější u nových objektů.

4.2.7 Likvidace odpadů

Vzhledem k tomu, že ve vlastní obci ani na jejím katastrálním území není hydrogeologicky ani hygienicky vhodná lokalita pro zřízení skládky tuhých domovních odpadů, je nutno i nadále počítat s organizovaným svozem odpadu na regulovanou skládku.
Nakládání s odpady v obci se řídí dle Obecně závazné vyhlášky obce Zaječice, vydanou v souladu s platným zákonem o odpadech.
Nakládání s odpady v podnikatelské sféře v souladu se zásadami, stanovenými zákonem o odpadech a jeho prováděcími vyhláškami.

4.3 Občanské vybavení

Rozvoj v oblasti obč. vybavenosti je možný i v rámci funkční plochy SV, a to při splnění regulačních a hygienických podmínek.

4.4 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství užívaná ve veřejném zájmu jsou rozmístěna v obci jako součást funkčních ploch bydlení SV a občanské vybavenosti OS – tělovýchova a sport, případně jsou vymezena samostatnými funkčními plochami PV v rámci zastavěného území jižně od komunikace II/358.

5 koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Řešené území leží při severovýchodním úpatí Železných hor; území se velmi mírně sklání k severu a v souladu s tím je odvodňováno od jihozápadu k severovýchodu potokem Ležák a jeho pravostranným přítokem Bítovankou. Celkově má charakter rovinatého terénu v nadmořské výšce přibližně 275 m.

Zastavěné území se nachází v severní polovině řešeného území a je obklopeno zemědělskými pozemky. Neurbanizované území zahrnuje zemědělskou půdu, krajinnou zeleň, lesní plochy, vodní plochy a toky.
Návrh územního plánu toto základní uspořádání nemění.

Vlastní návrh, který je orientován především na zajištění rezervy ploch pro nízkopodlažní bytovou výstavbu, jež přímo navazuje nebo doplňuje stávající plochy, nebude mít na životní prostředí významnější negativní vliv. Přesto je nutné uplatňovat veškerá obecná opatření pro výhledové zlepšení životního prostředí vč. provedení krajinných úprav dle koncepce ÚSES.

5.2 Územní systém ekologické stability – ÚSES

Vymezení systému ekologické stability zajišťuje uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny.

Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastnící pozemků, obce i stát.

Převážná část řešeného území je z hlediska problematiky ÚSES zahrnuta v dokumentaci Generel územních systémů ekologické stability Chrudimsko, mapové listy: 13-42-24, 13-42-25, 13-44-03, 13-44-08, 14-33-07, 14-33-12 (Agroprojekt a.s. Pardubice, středisko Vysoké Mýto, ing. Trávníček, říjen 1995). Severní část území na mapovém listu 13-42-19 je součástí Generelu ÚSES, který zpracovala ing. Irena Bromová v roce 1993. Jižní okraj území na mapovém listu 13-42-04 je součástí návrhu lokálního systému ekologické stability, který zpracoval Proagro Pardubice s.r.o. (ing. Svobodová) v roce 1996.

Při zpracování změny č.2 ÚP byly doplněny prvky lokálního ÚSES a stávající prvky byly nově označeny dle „Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim“ (Atregia s.r.o. 03/2022).
V rámci regionálního ÚSES byly v řešeném území vymezeny následující

- **prvky regionálního významu:**

regionální biocentrum 903 Bítovanka - lesnaté údolí s vodním tokem a menšími rybníky (Poplužský rybník, Velká a Malá Straka)

regionální biokoridor RBK.1347 Bítovanka – Skála, včetně vložených LBC.233 a LBC.235

Prvky lokálního významu:

- lokální biokoridor LBK.830 Ležák
- lokální biokoridor LBK.828 Břehový porost – potok Ležák
- lokální biokoridor LBK.892, LBK.894, LBK.896
- lokální biokoridor LBK.824
- lokální biokoridor LBK.826

- lokální biocentrum LBC.831 U kapličky
- lokální biocentrum LBC.895 Kolomaznice
- lokální biocentrum LBC.893 Zaječický les
- lokální biocentrum LBC.829 Dolní mlýn
- lokální biocentrum LBC.825 Zábořín

Lokality navrhované v rámci ÚP se prvků ÚSES nedotýkají.

Způsob hospodaření na prvcích ÚSES je nutné přizpůsobit požadavku zachování a podpoření přirozeného genofondu, tzn. na loukách hospodařit extenzivně, obnovu květnatých luk podpořit dosetím víceletých a vícedruhových travních směsí, na lokalitách vyjmutých ze ZPF (zájem OP) dodržovat ochranářské plány. Na PUPFL uplatnit odlišné způsoby hospodaření a zabezpečit dřevinnou skladbu odpovídající danému stanovišti (typologické mapy).

Plochy určené pro realizaci ÚSES lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizační funkce.

Prvky ÚSES jsou zakresleny ve výkresové části.

5.3 Prostupnost krajiny, protierozní opatření

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí komunikací a polních cest, které umožňují přístup na jednotlivé pozemky, spojují obec s ostatními sídly a zajišťují tak průchodnost řešeného území.

Případné další nároky budou řešeny v rámci projektu pozemkových úprav.

Projevy vodní eroze nejsou výrazné a obecně se projevují podél vodních toků, případně na svažitých pozemcích, kde se může projevovat rovněž eroze větrná. Pro její zmenšení se navrhuje využití agrotechnických a organizačních opatření, které zkrátí období bez souvislého rostlinného krytu – event. bude stanoveno v rámci pozemkových úprav.

5.4 Záplavové území - ochrana před povodněmi

V koordinačním výkrese je zakresleno záplavové území toku Ležák.

5.5 Plochy pro dobývání nerostů

V řešeném území není zastoupena těžba (nejsou zde evidována výhradní ložiska nerostných surovin a nebylo zde stanoveno CHLÚ) a tudíž ani neobsahuje plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů a plochy pro jeho technické zajištění.

6 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

Vlastním návrhem v územním plánu obce se funkční členění výrazně nemění, přičemž v řešeném území byly vyznačeny následující funkční plochy:

1. BV – bydlení venkovské

A – hlavní využití:
plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

B - funkční využití:

přípustné:

1) stavby a plochy bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami
2) obchodní zařízení, veřejné stravování, malá ubytovací zařízení s kapacitou do 10 lůžek, služby a provozovny sloužící potřebám obyvatel území nerušící rodinné bydlení (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)
3) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
4) drobná sportoviště a plochy pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel
5) nezbytné plochy technického vybavení
6) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové
7) dopravní plochy a zařízení
8) zeleň liniová a plošná
9) informační, propagační a reklamní stavby

nepřípustné:

1) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP), tzn. pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rušící výroba a služby, zemědělství, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území.

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

• stavba rodinného domu – max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví)

• objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)

• stavby nebytové (obč. vybavenost, provozovny,..) max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví)

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelná území

• koeficient zastavění = max. 40% - je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní, stavbami doplňkovými (altán, pergola, bazén, terasa, skleník apod.) a zpevněnými plochami (vjezdy, terasy, chodníky) k celkové výměře stavebního pozemku

2. SV – smíšené obytné venkovské

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

B - funkční využití:

přípustné:

1) stavby a plochy bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím
2) stávající byt. objekty využívané k občasnému nebo rekreačnímu bydlení (chalupy)
3) obchodní zařízení, veřejné stravování, občanské vybavení pro veřejnost, malá ubytovací zařízení s kapacitou do 10 lůžek a služby nevýrobního charakteru a provozovny sloužící k uspokojování potřeb obyvatel území nerušící rodinné bydlení (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)
4) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
5) stavby pro individuální rekreaci, které svým vzhledem a účinky na okolí nenaruší obytné a životní prostředí
6) drobná sportoviště a plochy pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel
7) nezbytné plochy technického vybavení
8) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové
9) dopravní plochy a zařízení
10) zeleň liniová a plošná
11) nerušící zařízení drobné výroby a zemědělské výroby (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)
12) informační, propagační a reklamní stavby

nepřípustné:

1) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP), tzn. pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rušící výroba a služby, zemědělství, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území.

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

• stavba rodinného domu – max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví)

• objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)

• stavby nebytové (obč. vybavenost, provozovny,..) max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví)

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE pro zastavitelná území

• koeficient zastavění = max. 40% - je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní, stavbami doplňkovými (altán, pergola, bazén, terasa, skleník apod.) a zpevněnými plochami (vjezdy, terasy, chodníky) k celkové výměře stavebního pozemku

3. OV – občanské vybavení veřejné

A – hlavní využití:
plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva dle platného stavebního zákona.

B - funkční využití:

přípustné:

1) maloobchodní, správní a administrativní objekty vč. nezbytných obslužných ploch
2) služby, veřejné stravování a ubytování
3) kulturní, sociální, zdravotnické, výchovné, sportovní a církevní zařízení
4) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
5) nezbytné plochy technického vybavení
6) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
7) zeleň liniová a plošná
8) informační a reklamní zařízení
9) zařízení drobné výroby a řemesel nerušící nad míru přípustnou okolí (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

nepřípustné:

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

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

• stavba občanské vybavenosti – max. 3 nadzemní podlaží (2. NP + podkroví)
• objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)

4. OK - občanské vybavení komerční

A – hlavní využití:
plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby

B - funkční využití:

přípustné:

1) administrativní areály vč. nezbytných obslužných ploch
2) velkoplošný maloprodej
3) objekty pro ubytování a stravování
4) objekty pro služby
5) rozsáhlá společenská centra – zábavní a kulturní
6) výstavní areály
7) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
8) nezbytné plochy technického vybavení
9) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
10) zeleň liniová a plošná
11) informační a reklamní zařízení

nepřípustné:

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

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba občanské vybavenosti – max. 3 nadzemní podlaží (2. NP + podkroví)
- objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)

5. OS – občanské vybavení - sport

A – hlavní využití:
plochy sportovních a tělovýchovných areálů

B - funkční využití:

přípustné:

1) areály a plochy tělovýchovné a sportovní
2) sportovní zařízení a vybavení
3) vybavení sociální a hygienické výše uvedených areálů
4) nezbytné plochy tech. vybavení
5) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
6) zeleň liniová a plošná
7) veřejné stravování pro obsluhu území
8) byty služební a majitelů zařízení

nepřípustné:

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

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba občanské vybavenosti – max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví)
- objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)

6. OU – občanské vybavení všeobecné

A – hlavní využití:

plochy s převažující funkcí občanské vybavenosti (nekomerční i komerční)

B - funkční využití:

přípustné:

1) správní a administrativní objekty vč. nezbytných obslužných ploch
2) kulturní, sociální, zdravotnické, výchovné, sportovní a církevní zařízení
3) služby, veřejné stravování a ubytování, maloobchod
4) služební byt
5) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
6) nezbytné plochy technického vybavení
7) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
8) zeleň liniová a plošná
9) informační a reklamní zařízení
10) zařízení drobné výroby a řemesel nerušící nad míru přípustnou okolí (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

nepřípustné:

1) bydlení nad rámec služebního bytu
2) objekty, jejichž vliv činností a vyvolaná dopravní obsluha narušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
3) objekty a plochy zemědělské a průmyslové výroby a skladování

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba občanské vybavenosti – max. 3 nadzemní podlaží (2. NP + podkroví)
- objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)

7. PU – veřejná prostranství všeobecná

A – hlavní využití:
plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba je samostatně vymezit

B - funkční využití:

přípustné:

1) plochy veřejných prostranství
2) plochy a koridory silniční dopravy
3) plochy dopravy v klidu
4) městský mobiliář a drobná architektura
5) zeleň liniová a plošná
6) stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy
7) vodní plochy a toky
8) trasy liniové tech. vybavenosti

nepřípustné:

1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

8. DS – doprava silniční

A – hlavní využití:
plochy a koridory silniční dopravy, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

B - funkční využití:

přípustné:

1) plochy a koridory silniční dopravy
2) plochy dopravy v klidu
3) zeleň liniová a plošná
4) stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy
5) vodní plochy a toky
6) trasy liniové tech. vybavenosti

nepřípustné:

1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

9. DD - doprava drážní

A – hlavní využití:
plochy a koridory železniční dopravy

B - funkční využití:

přípustné:

1) plochy a koridory železniční dopravy
2) stavby a plochy sloužící potřebě funkčního využití
3) zeleň liniová a plošná
4) trasy liniové tech. vybavenosti

nepřípustné:

1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

10. TW - vodní hospodářství

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

B - funkční využití:

přípustné:

1) plochy a areály veřejné technické infrastruktury
2) plochy dopravy v klidu
3) zeleň liniová a plošná
4) stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy
5) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
6) vodní plochy a toky
7) trasy liniové tech. vybavenosti

nepřípustné:

1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

11. VD - výroba drobná a služby

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

B - funkční využití:

přípustné:

1) drobná výroba, služby, řemesla, sklady
2) odstavná místa a garáže
3) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
4) zeleň liniová a plošná
5) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
6) doplňková zařízení obchodu a služeb související s dominantní funkcí
7) byty služební a majitelů zařízení

nepřípustné:

1) byty nad rámec služebního charakteru
2) plochy a objekty občanské vybavenosti

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba výroby a skladů – max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví)
- objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)
- minimálně 20% celkové plochy musí být ozeleněno
- veškeré plochy pro odstavování a parkování vozidel musí být na pozemku dané funkční plochy
- pásmo hygienické ochrany nesmí překročit hranice areálu

12. VZ - výroba zemědělská a lesnická

A – hlavní využití:
plochy zemědělské výroby a přidružené drobné výroby

B - funkční využití:
přípustné:
1) budovy, plochy a zařízení určené pro příslušnou zemědělskou výrobu
2) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
3) plochy souvisejícího technického vybavení
4) komunikace pěší, cyklistické a motorové
5) zeleň liniová a plošná vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
6) služební byty
7) doplňková zařízení obchodu a služeb související s dominantní funkcí
8) zařízení výroby, pokud nebudou narušeny hygienicko-veterinární předpisy

nepřípustné:
1) byty nad rámec služebního charakteru
2) plochy a objekty občanské vybavenosti

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba výroby a skladů – max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví)
- objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)
- minimálně 20% celkové plochy musí být ozeleněno
- veškeré plochy pro odstavování a parkování vozidel musí být na pozemku dané funkční plochy
- pásmo hygienické ochrany nesmí překročit hranice areálu

13. VS - skladové areály

A – hlavní využití:
obecně plochy skladování bez výrobní činnosti

B - funkční využití:
přípustné:
1) plochy a objekty skladování
2) odstavná místa a garáže
3) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
4) zeleň liniová a plošná
5) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
6) doplňková zařízení obchodu a služeb související s dominantní funkcí
7) byty služební a majitelů zařízení

nepřípustné:
1) byty nad rámec služebního charakteru
2) plochy a objekty občanské vybavenosti

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

• stavba výroby a skladů – max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví)
• objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)
• minimálně 20% celkové plochy musí být ozeleněno
• veškeré plochy pro odstavování a parkování vozidel musí být na pozemku dané funkční plochy
• pásmo hygienické ochrany nesmí překročit hranice areálu

14. HU - smíšené výrobní všeobecné

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

B - funkční využití:

přípustné:
1) budovy, plochy a zařízení určené pro příslušnou výrobu
2) administrativní a správní budovy související s dominantní funkcí
3) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
4) plochy souvisejícího technického vybavení
5) komunikace pěší, cyklistické a motorové
6) zeleň liniová a plošná vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
7) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací
8) služební byty
9) doplňková zařízení obchodu a služeb související s dominantní funkcí
10) zařízení výroby, pokud nebudou narušeny hygienicko-veterinární předpisy

nepřípustné:
1) byty nad rámec služebního charakteru
2) plochy a objekty občanské vybavenosti

C - podmínky prostorového uspořádání:

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

• stavba výroby a skladů – max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví)
• objekty drobných doplňkových staveb budou kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)
• minimálně 20% celkové plochy musí být ozeleněno
• veškeré plochy pro odstavování a parkování vozidel musí být na pozemku dané funkční plochy
• pásmo hygienické ochrany nesmí překročit hranice areálu

15. ZO –zeleň ochranná a izolační

A – hlavní využití:
plochy ochranné a izolační zeleně včetně případných vodních ploch a toků

B - funkční využití:
přípustné:
1) plochy ochranné a izolační zeleně
2) pěší a cyklistické komunikace
3) vodní plochy a toky
4) trasy liniové tech. vybavenosti

nepřípustné:
1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

16. ZZ – zeleň - zahrady a sady

A – hlavní využití:
plochy soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch

B - funkční využití:
přípustné:
1) plochy soukromé zeleně a sadů
2) mobiliář
3) sportovní plochy a vybavení
4) drobná architektura
5) stavby a plochy nezbytné k obsluze plochy
6) vodní plochy a toky
7) trasy liniové tech. vybavenosti

nepřípustné:
1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

17. AU - zemědělské všeobecné

A – hlavní využití:
plochy s převažující funkcí intenzivní zemědělské produkce

B - funkční využití:
přípustné:
1) zemědělsky využívané plochy pro rostlinnou i živočišnou výrobu
2) stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy (např. silážní žlaby, hnojiště, přístřešky pro dobytek, apod.)
3) stavby vyhovující definici přípustných staveb v nezastavěném území dle platného zákona
4) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
5) ovocné sady
6) komunikace pěší, cyklistické
7) účelové komunikace a zemědělské obslužné a manipulační plochy
8) nezbytné plochy a liniové trasy technického vybavení
9) informační, propagační a reklamní zařízení
10) naučné stezky

nepřípustné:
1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

18. NU - přírodní všeobecné

A – hlavní využití:
plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující mimo jiné zvláště chráněné plochy, prvky ÚSES, apod.

B - funkční využití:

přípustné:

1) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
2) ovocné sady
3) komunikace pěší, cyklistické
4) účelové komunikace a zemědělské obslužné a manipulační plochy
5) nezbytné plochy a liniové trasy technického vybavení
6) naučné stezky

nepřípustné:

1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

19. LU - lesní všeobecné

A – hlavní využití:
plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci

B - funkční využití:

přípustné:

1) pozemky určené k plnění funkcí lesa
2) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
3) účelové komunikace
4) stavby nezbytné pro obhospodařování a provoz ploch dané funkce vyhovující definici přípustných staveb v nezastavěném území dle platného zákona
5) nezbytné plochy a liniové trasy technického vybavení

nepřípustné:

1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

20. WT - vodní a vodních toků

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

B - funkční využití:

přípustné:

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

nepřípustné:

1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

21. MU.pz – smíšené nezastavěného území všeobecné s indexy přípustných funkcí: přírodní priority a zemědělství extenzivní

A – hlavní využití:
plochy smíšené nezastavěného území funkčně nevyhraněné s indexem několika přípustných funkcí

B – funkční využití:

přípustné:

1) zemědělsky využívané plochy pro rostlinnou i živočišnou výrobu
2) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
3) vodní plochy a toky
4) stavby nezbytné pro obhospodařování a provoz ploch dané funkce vyhovující definici přípustných staveb v nezastavěném území dle platného zákona
5) ovocné sady
6) komunikace pěší, cyklistické
7) účelové komunikace a zemědělské obslužné a manipulační plochy
8) stavby a zařízení technické infrastruktury
9) naučné stezky

nepřípustné:

1) všechny plochy a stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné
2) doplňkové stavby, zařízení a jiná opatření pro stavby vodohospodářské

22. TO – nakládání s odpady

A – hlavní využití:
plocha pro skladování odpadů - sběrný dvůr

B – funkční využití:

přípustné:

1) manipulační plochy, přístřešky na techniku a vybavení, související s hlavním využitím
2) odstavná a parkovací stání
3) zeleň liniová a plošná
4) stavby a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné:

1) veškeré stavby neuvedené výše jako přípustné

Hranice jednotlivých výše uvedených funkčních ploch jsou nejlépe patrné z výkresové části – hlavního a koordinačního výkresu.

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

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

Veřejně prospěšné stavby ani opatření nebyly v územním plánu stanoveny.

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

Územním plánem nejsou stanoveny veřejně prospěšná stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

V územním plánu nejsou stanovena kompenzační opatření.

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

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

- plochy zastavitelného území ve výkresové části označené Z.1, Z.3, Z.4, Z.5, Z.8, Z.9.

Jako lhůta pro pořízení těchto územních studií jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanoven termín: do 30. 6. 2027.

11 údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

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

A - Územní plán

A1 textová část

obsahuje 32 strany

A2 výkresová část

A2.1	výkres základního členění území	1 : 5 000
A2.2	hlavní výkres	1 : 5 000
A2.3a	hlavní výkres – inž. sítě – vodní hospodářství	1 : 5 000
A2.3b	hlavní výkres – inž. sítě – energetika, telekomunikace	1 : 5 000
B2.1	koordinační výkres	1 : 5 000