

# **ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU STOLANY**

## **I. ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU- SROVNÁVACÍ TEXT**

Ing.arch.Milan Vojtěch, Nerudova 77, 533 04, Sezemice

02/2020

**I. Textová část změny územního plánu** **str.**

A. Vymezení zastavěného území .....	3
B. <u>Základní</u> koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
C. Urbanistická koncepce, včetně <u>urbanistické kompozice</u> , vymezení <u>ploch s rozdílným způsobem využití</u> , zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její <del>eh</del> umíst'ování, <u>vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</u> .....	6
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch <u>s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině</u> a stanovení podmínek pro <del>změny</del> jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochran <u>u</u> před povodněmi, rekreac <u>ie</u> , dobývání <del>nerostů</del> <u>ložisek nerostných surovin</u> a podobně. ....	7
F. 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 ( <u>včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona</u> ), popřípadě <u>stanovení</u> podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, <u>charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity využití pozemků v plochách</u> jejich využití) .....	8
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 .....	17
H. Vymezení <del>dalších</del> veřejně prospěšných staveb a <del>veřejně prospěšných opatření veřejných prostranství</del> , pro které lze uplatnit předkupní právo, <u>s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona</u> .....	17
<u>I. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona</u> .....	18
J. vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	18
K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	
L. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	18
M. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	19

## **A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Územní plán obce řeší celé správní území obce Stolany. Zastavěné území je vymezeno ke dni ~~30.10.2008~~ 31.12.2019.

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

Územní plán obce Stolany zohledňuje republikové priority územního plánování, které jsou stanoveny tak, aby bylo dosaženo vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Územní plán Stolany vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Územní plán stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.

Návrh územního plánu Stolany je v souladu se schválenou ~~ÚP VÚC Pardubického kraje~~ Aktualizací č.2 ZÚR Pardubického kraje.

Návrh územního plánu umožňuje rozvoj zejména v oblasti venkovského bydlení ve správním území obce Stolany. Navržené plochy navazují na stávající zástavbu obce a umožňují rozvoj obce v delším časovém úseku. Pro rozsáhlejší lokality nové výstavby umístěné mimo zastavěné území se doporučuje zpracovat podrobnější zastavovací studii, která by stanovila prostorové regulativy. Z pohledu zachování krajinného rázu při výstavbě rodinných domů při respektování typického architektonického a hmotového uspořádání stávající venkovské zástavby by nemělo docházet k porušení tohoto rázu.

V oblasti výroby se předpokládá mírný rozvoj zemědělské výroby a drobné řemeslné výroby. Výstavba průmyslových areálů je v území nepřipustná.

Rovněž nepřipustná je výstavba nových objektů individuální rekreace.

Závěrem lze konstatovat, že v období do aktualizace územního plánu se nepředpokládá využití všech navržených ploch pro zástavbu, ale nabídka rozvojových aktivit umožňuje výstavbu v různých místech obce.

Ve státním seznamu nemovitých kulturních památek je evidován objekt - areál kostela sv. Mikuláše – r.č. 19430/6 – 985.

Řešené území se nachází na území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů. Stavebník proto předem oznámí výkopové práce Archeologickému ústavu AV ČR v Praze, Letenská 4, 118 00 Praha a umožní jemu nebo jiné oprávněné organizaci odborný dohled a případný archeologický výzkum v souladu s § 23 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb.

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

Územní plán obce řeší celé správní území obce Stolany zahrnující katastrální území Stolany o výměře 547 ha. V řešeném území se nachází obec Stolany.

Návrh urbanistického rozvoje obcí vychází ze stávajícího charakteru sídla a jeho funkcí. Při navrhování ploch pro novou výstavbu je nutné respektovat stávající urbanistickou strukturu, krajinářskou a rekreační hodnotu území.

**Vymezení zastavitelných ploch :**

Z1- lokalita se nachází na západním okraji zastavěného území obce v návaznosti na areál zemědělské výroby. Pozemek je určený pro rozšíření zemědělské výroby. Lokalita bude napojena na stávající areál ZV.

Z2 - lokalita se nachází na západním okraji zastavěného území obce v návaznosti na stávající areál ZV. Pozemek je určený pro drobnou výrobu a skladování. Pozemek je napojen na stávající cestu.

Z3 - lokalita se nachází na západním okraji zastavěného území. Pozemek je určený pro výstavbu rodinných domů. Lokalita bude napojena na stávající místní komunikaci.

**Podmínka využití lokality** – zpracování územní studie vymezující dopravní plochy, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, regulativy – typ objektů, stavební čára, sklon střechy atd. Územní studie bude odsouhlasena všemi vlastníky pozemku v dané lokalitě.

Z4 - lokalita se nachází na jižním okraji zastavěného území obce. Pozemek je určený pro drobnou výrobu a skladování. Pozemek bude připojen na stávající silnici III.třídy.

Z5 - lokalita se nachází na jihozápadním okraji zastavěného území obce. Pozemek je určený pro výstavbu rodinných domů. Pozemek bude dopravně napojen na silnici III.třídy jedním sjezdem.

~~**Podmínka využití lokality** – zpracování územní studie vymezující dopravní plochy, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, regulativy – typ objektů, stavební čára, sklon střechy~~

Z6 - lokalita se nachází na jižním okraji zastavěného území. Pozemek je určený pro výstavbu rodinných domů. Pozemek bude dopravně napojený jedním sjezdem na silnici III.třídy.

Z7 - lokalita se nachází na jižním okraji zastavěného území. Pozemek je určený pro výstavbu rodinných domů. Lokalitu je možno napojit na stávající cestu.

**Podmínka využití lokality** – zpracování územní studie vymezující dopravní plochy, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, regulativy – typ objektů, stavební čára, sklon střechy

Z8 - lokalita se nachází na jižním okraji zastavěného území. Lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů. Lokalitu je možné napojit na stávající cestu.

Z9 - lokalita se nachází na jihovýchodním zastavěného území při stávající místní komunikaci. Pozemek je určený pro výstavbu rodinných domů. Lokalitu je možné napojit ze stávající komunikace.

**Podmínka využití lokality** – zpracování územní studie vymezující dopravní plochy, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, regulativy – typ objektů, stavební čára, sklon střechy

Z10 - lokalita se nachází na východním okraji zastavěného území. Pozemek je určený pro výstavbu rodinných domů. Lokalita bude napojena na stávající silnici III. třídy jedním sjezdem.

**Podmínka využití lokality** – zpracování územní studie vymezující dopravní plochy, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, regulativy – typ objektů, stavební čára, sklon střechy

Z11 - lokalita se nachází na severovýchodním okraji zastavěného území. Pozemek je určený pro výstavbu rodinných domů. Lokalita bude napojena na stávající silnici III. třídy jedním sjezdem.

~~Podmínka využití lokality – zpracování územní studie vymezující dopravní plochy, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, regulativy – typ objektů, stavební čára, sklon střechy~~

Z12 - lokalita se nachází na severovýchodním okraji zastavěného území. Pozemek je určený pro výstavbu rodinných domů. Lokalita bude napojena na stávající silnici III. třídy jedním sjezdem.

Z13 - lokalita se nachází na východním okraji zastavěného území. Pozemek je určený pro výstavbu rodinných domů. Lokalita bude napojena ze stávající účelové komunikace.

Z14 - lokalita se nachází na východním okraji zastavěného území. Pozemek je určený pro rozšíření sportovního areálu.

~~Z15 – lokalita se nachází na severním okraji zastavěného území. Pozemek je určený pro výstavbu čistírny odpadních vod.~~

ZM1/Z16 – lokalita se nachází na severozápadním okraji zastavěného území. Plocha je určená pro rozšíření zemědělské výroby.

ZM1/Z17 – lokalita se nachází na severním okraji obce v lokalitě Z11 a Z12 a je určena pro veřejnou komunikaci a ochrannou zeleň v rámci lokality Z11 a Z12. Plocha je vymezena jako dopravní infrastruktura - silniční. Součástí plochy bude výsadba izolační zeleně podél severní hranice lokality Z11.

V rámci územního a stavebního řízení k jednotlivým záměrům budou preferována nebo přímo vyžadována taková architektonická a technická řešení staveb, která by omezila nebo přímo vyloučila jejich případné nepříznivé vlivy na ovzduší, na kvalitu povrchových a podzemních vod a na odtokové poměry dotčených lokalit.

### Plochy přestavby

P1 - lokalita se nachází na západním okraji zástavby v proluce mezi zahradami. Lokalita je určená pro drobnou výrobu. Plocha bude napojena na stávající místní komunikaci

P2 - lokalita se nachází na západním okraji zástavby v proluce mezi zahradami. Lokalita je určená pro výstavbu rodinných domů. Lokalitu je třeba oddělit pásem izolační zeleně v šíři min. 10m od hranice s plochou P1. Lokalita bude napojena na stávající místní komunikaci, kterou je třeba upravit.

P3 - lokalita se nachází na východním okraji obce v proluce mezi zahradami RD. Lokalita je určená pro výstavbu rodinných domů. Plocha bude napojena ze stávající místní komunikace.

P4 - lokalita se nachází na pozemku firmy ALFATECH a je určena pro rozšíření firmy.

ZM1/P5 – lokalita se nachází při severní hranici zastavěného území v proluce mezi stávající komunikací, rybníkem a stávající zástavbou. Plocha je určena pro bydlení spojené se zemědělskou výrobou.

### System sídelní zeleně

V rozvojových plochách budou zachovány pokud možno veškeré vzrostlé dřeviny jako dělicí, ochranné a krajinné prvky a budou doplněny i výsadbou nových dřevin.

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

### D.1. Doprava

V silniční dopravě je zachována stávající síť silnicí III. třídy, navržena je územní rezerva pro přeložku silnice III/34019.

V lokalitách Z11 a Z12 je vymezena plocha budoucí veřejné komunikace (plocha ZM1/Z17)

### D.2. Vodní hospodářství

#### D.2.1. Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou zůstává zachováno, v nových lokalitách budou doplněny nové řady.

#### D.2.2. Odkanalizování území

~~Navrženo je propojení obce Stolany s obcí Sobětuchy. Odpadní vody budou následně prostřednictvím stávající čerpací stanice Markovice přečerpány do kanalizace a ČOV Chrudim. Přečerpání bude provedeno z obce Stolany čerpací stanicí.~~

~~Pro potřeby územně plánovací dokumentace je alternativně navrhována územní rezerva pro možnou výstavbu centrální ČOV Stolany v prostoru pod zástavbou u zemědělského podniku.~~

~~Do doby výstavby nadřazených systémů bude likvidace odpadních vod u nových nebo přestavovaných objektů prováděna:~~

- ~~— přednostně vypouštěním předčištěných odpadních vod do kanalizace pro veřejnou potřebu (se souhlasem vlastníka kanalizace a provozovatele obce)~~
- ~~— případně ve vyvážecích jímkách. Kaly z bezodtokových jímek budou vyváženy pouze na veřejnou ČOV.~~
- ~~— případně předčištěním v domovních ČOV a následnou akumulací v nádržích a použitím např. na zálivku~~
- ~~— v případě možnosti vypouštění předčištěných odpadních vod z ČOV přímo do vodních toků na základě povolení vodoprávního úřadu a se souhlasem správce vodního toku~~

V obci Stolany je provedena kanalizace, která je zakončena centrální ČOV Chrudim-Májov. Veškeré odpadní vody budou zneškodňovány jejich odvedením do této kanalizace.

### D.3. Elektrorozvody

Zajištění dodávky el. energie pro výstavbu jednotlivých RD a staveb pro výrobu a občanskou vybavenost a zvýšení příkonu stávajících odběrů je možno pokrýt ze stávajících trafostanic a rozvodů po jejich posílení a po vybudování kabelového vývodu do uvažované lokality a bezprostředních kabelových rozvodů v místě výstavby.

Při umístění připravovaných staveb je nutno v plném rozsahu respektovat stávající rozvodná energetická zařízení ČEZ a.s., včetně jejich ochranných pásem.

#### **D.4. Telekomunikace**

Nově navržené lokality budou připojeny na stávající kabelové telekomunikační rozvody či vrchní vedení.

#### **D.5. Zásobování teplem a plynem**

Obec je v současné době plynofikována, nové lokality budou napojeny na STL plynovody.

#### **D. 6. Nakládání s odpady**

Odvoz a zneškodňování komunálního odpadu zajišťuje v obci v oblasti komunálního odpadu specializovaná firma. Separované složky odpadu – sklo, plasty a nebezpečný odpad – odváží a likviduje oprávněná firma. Pro potřeby meziskládky, separovaných složek, případně pro zřízení sběrného dvora budou vymezeny plochy v zemědělském areálu, resp. areálu pro podnikání. Nakládání s komunálním odpadem bude probíhat podle systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů, který stanovila obec.

Nakládání s odpady v podnikatelské sféře bude probíhat v souladu s příslušnými zákony a předpisy.

#### **D.7. Občanská vybavenost a veřejná prostranství**

Výrazný rozvoj občanské vybavenosti v území se nepředpokládá. Objekty občanského vybavení související s bydlením lze situovat do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající veřejná prostranství budou zachována a postupně upravována dle dílčích projektů. Nová veřejná prostranství budou řešena jako součást nových rozvojových ploch bydlení.

### **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

#### **Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

ÚSES byl na řešené území zpracován jako součást většího územního celku, do řešeného území nezasahují prvky vyššího, regionálního resp. nadregionálního významu.

Pro posílení stability krajiny byl v roce 1993 společností Atelier sadové a krajinné tvorby, ing. Baladová, zpracován Generel místních SES Heřmanův Městec a okolí, který řešil i katastrální území Stolany. ÚSES byl aktualizován dle ÚTP Nadregionální a regionální ÚSES ČR.

Na úrovni lokální je na západním okraji katastrálního území navrženo k založení lokální biocentrum s lokálním biokoridorem. Na východní hranici katastru prochází podél stávající vodoteče lokální biokoridor.

Realizace prvků ÚSES se předpokládá v souvislosti s komplexními pozemkovými úpravami po vyřešení majetkových vztahů k půdě.

#### **Ochrana před povodněmi**

V území není stanoveno záplavové území. Dle povodňového plánu obce z roku 2004 podél vodního toku Červeného potoka může dojít k ohrožení a zaplavení vodou některých objektů a to zahrady a RD č.p. 97, zahrady a RD č.p. 96 a zahrady a RD č.p. 40. na okraji zástavby Stolan se při vtoku vodoteče může hromadící voda rozlít a zaplavit parcelu č. 216.

U lokalit zasahujících do území ohrožených zaplavením bude nutno provést opatření k ochraně pozemků a staveb a nesmí zde dojít ke zhoršení odtokových poměrů.

#### **Plochy pro dobývání nerostů**

V řešeném území se nenacházejí žádná ložiska nerostných surovin, dobývací prostory ani sesuvná území.

#### **Rekreace a sport**

Stávající plochy pro rekreaci a sport zůstanou zachovány, navrženo je rozšíření sportovního areálu východním směrem.

**F. 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 (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH JEJICH VYUŽITÍ)**

Řešené území je děleno podle stávajícího a požadovaného způsobu využití na plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití plochy.

#### **a) BV - bydlení v rodinných domech - venkovské**

zahrnují zejména pozemky bytových domů, rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Součástí plochy bydlení venkovského typu mohou být pozemky dalších staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené lokalitě.

*Přípustné:*

- rodinné bydlení v samostatně stojících RD s užitkovými zahradami a chovem

drobného domácího zvířectva, garáže

- stavby a zařízení pro obchodní prodej s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>, ubytování, stravování, služby, stavby pro sociální služby a péči o rodinu

- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství

- dětská hřiště

- zeleň veřejná a ochranná

*Nepřípustné:*

- řadové domy, dvojdomy, bytové domy

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby

- čerpací stanice pohonných hmot

*Podmíněně přípustné:*

- nerušící výroba a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb zařízení v okolí

**Prostorové uspořádání:**

- výšková regulace zástavby – max. 2.NP + podkroví

- koeficient zastavění pozemku – ~~25~~ 30 %

- min. sklon střechy ~~18~~ 22 stupňů (platí pro stavby hlavní)

- výměra pro vymezení stavebních pozemků v nových zastavitelných plochách min. 800 m<sup>2</sup>. (tato podmínka se netýká zbytkových parcel v nových zastavitelných plochách, pokud se výměra parcely zásadně neliší o požadované velikosti), u stávajících pozemků v prolukách mezi stavbami ve stabilizovaném území není stanovena minimální výměra, tato minimální výměra se nevztahuje na již zaregistrované územní studie

#### **b) OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura**

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení nekomerční občanské vybavenosti - sloužící zejména pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, ochranu obyvatelstva. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

*Přípustné:*

- stavby a zařízení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, ochranu obyvatelstva

- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství

- služební byty správců a majitelů zařízení

- zeleň veřejná a ochranná

*Nepřípustné:*

- stavby pro občanské vybavení – komerční zařízení

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby

- stavby pro rodinnou rekreaci

**Prostorové uspořádání:**

- výšková regulace zástavby – max. 2.NP + podkroví
- koeficient zastavění pozemku – 50 %
- min. sklon střechy ~~18~~ 22 stupňů

**c) OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící zejména pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, kulturu. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

*Přípustné:*

- stavby a zařízení pro obchodní prodej, administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, kulturu
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- služební byty správců a majitelů zařízení

- zeleň veřejná a ochranná

*Nepřípustné:*

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
- stavby pro rodinnou rekreaci

**Prostorové uspořádání:**

- výšková regulace zástavby – max. 2.NP + podkroví
- koeficient zastavění pozemků – 50 %
- min. sklon střechy ~~18~~ 22 stupňů

**d) OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport

*Přípustné:*

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- stavby a zařízení pro ubytování, stravování, obchodní prodej, vzdělávání a služby slučitelné s účelem tělovýchovy a sportu
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- služební byty správců a majitelů zařízení

- zeleň veřejná a ochranná

*Nepřípustné:*

- stavby rodinných domů, bytových domů

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
- stavby pro rodinnou rekreaci

**Prostorové uspořádání:**

- výšková regulace zástavby – max. 1.NP + podkroví
- koeficient zastavění pozemku – 50%

**e) SV - smíšené - obytné venkovské**

*Přípustné využití:*

- bydlení v rodinných domech spojené s hospodářským zázemím, zemědělskou výrobou, drobnou a řemeslnou výrobou, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

- stavby a zařízení pro administrativu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, zdravotní služby, služby nevýrobního charakteru, drobné výrobní služby

- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, zeleň veřejná, ochranná a izolační
- sportovní plochy a zařízení
- služební byty správců a majitelů zařízení

*Nepřípustné:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

**Prostorové uspořádání:**

- výšková regulace zástavby – podlažnost max. 2.NP + podkroví, max. však hřeben střechy 10 m nad okolním terénem
- koeficient zastavění pozemku max. 30%

**ef) VD - výroby a skladování – drobná výroba a řemeslná výroba**

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování

*Přípustné:*

- stavby a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby, skladování

- správní objekty, čerpací stanice pohonných hmot, sklady, sběrné separační dvory
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- služební byty správců a majitelů zařízení

**- zeleň veřejná a ochranná**

*Nepřípustné:*

- stavby rodinných domů, bytových domů, rodinné rekreace
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum
- stavby zemědělské výroby

**Prostorové uspořádání:**

- výšková regulace zástavby – max. 10 m nad terénem
- koeficient zastavění pozemku – ~~50~~ 80%

**fg) VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba**

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování

*Přípustné:*

- stavby pro zemědělskou výrobu, skladování
- správní objekty, čerpací stanice pohonných hmot, sběrné separační dvory
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- služební byty správců a majitelů zařízení

**- zeleň veřejná a ochranná**

*Nepřípustné:*

- stavby rodinných domů, bytových domů, rodinné rekreace
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum

**- samostatné výškové stavby (např. stožáry telekomunikačních zařízení)**

**Prostorové uspořádání:**

- výšková regulace zástavby – max. ~~40~~ 20 m nad terénem
- koeficient zastavění pozemku – ~~50~~ 80%

**gh) ZV – zeleň na veřejných prostranstvích**

zahrnují zejména plochy veřejných prostranství sloužící jako plochy zeleně veřejně přístupné, pozemků související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejné zeleně

*Přípustné:*

- přírodní i uměle založené plochy zeleně, vodní plochy
- hřbitovy, ochranná, izolační zeleň

- přírodní hřiště a přírodní sportovní zařízení, dětská hřiště
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství

*Nepřípustné:*

- rodinné domy, bytové domy, stavby pro výrobu, skladování, zemědělství zdravotní péči, sociální služby, vzdělávání a výchovu, veřejnou správu, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, stavby pro rodinou rekreaci
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu, skladování

**hch) ZO – zeleň ochranná a izolační**

zahrnuje plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech; mohou to být například významné plochy izolační zeleně v ochranných pásmech těžkého průmyslu, zemědělské výroby

*Přípustné:*

- ochranná, izolační zeleně ve formě střední a vysoké zeleně (keře, stromy)
- izolační stěny (protihlukové a pod.) zděné, montované

*Nepřípustné:*

- všechny ostatní stavby

**ehi) OH – občanské vybavení - hřbitovy**

zahrnují plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

*Přípustné:*

- veřejná a vyhrazená pohřebiště, kolumbaria

*Podmíněně přípustné:*

- plochy veřejné zeleně

*Nepřípustné:*

- všechny ostatní stavby

**ii) ZS – zeleň soukromá a vyhrazená**

zahrnují plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch, např. bydlení

*Přípustné:*

- oplocená zeleně, zahrady, sady, pastviny, louky
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu

*Podmíněně přípustné:*

- drobné stavby sloužící pro uskladnění zahradního nářadí, skleníky, studny

*Nepřípustné:*

- všechny ostatní stavby

#### **jk) DO - dopravní infrastruktura – silniční**

zahrnuje pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

*Přípustné:*

- silnice, místní komunikace, cesty, chodníky, cyklistické stezky
- odstavné a parkovací plochy, zastávky autobusů
- zpevněná veřejná prostranství, drobné plochy zeleně
- technická infrastruktura

*Nepřípustné:*

- všechny ostatní stavby

#### **kl) TI - technická infrastruktura – inženýrské sítě**

zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení, technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, větrných elektráren, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě apod.

*Přípustné:*

- stavby a s nimi provozně související zařízení, technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě apod.

- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství

*Podmíněně přípustné:*

- větrné elektrárny při dodržení hygienických limitů

*Nepřípustné:*

- všechny ostatní stavby

#### **Prostorové uspořádání:**

- výšková regulace zástavby – max. 10 m nad terénem
- koeficient zastavění pozemků – 50 %

#### **lm) NZ - plochy zemědělské**

zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

*Přípustné:*

- zemědělské obhospodařování

- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (prvky ÚSES, remízky, meze, stromořadí apod.) kromě zalesnění ~~jen dle ÚSES~~

- stavby a zařízení technické vybavenosti ~~odpovídající ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF~~

- trvalé kultury – např. sady, chmelnice, vinice apod.

- účelové komunikace

- pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky

- drobná architektura, drobné sakrální stavby (křížky, boží muka apod.)

- mokřady, prameniště, vodní prvky

*Nepřípustné:*

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím, včetně oplocení

- skládky odpadů

*Podmíněně přípustné:*

-zemědělské účelové komunikace v rámci KPÚ

-zalesnění pozemků za podmínky, že vynětí ze ZPF může být uskutečněno v konkrétních případech pouze na základě souhlasu orgánu ochrany ZPF. Takovéto souhlasy nemusejí být vydány v případě nevhodnosti návrhu v jednotlivých konkrétních případech

### **mn) NP - plochy přírodní**

zahrnují zpravidla pozemky v 1. a 2.zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury

*Přípustné:*

- zemědělské obhospodařování

- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (prvky ÚSES, remízky, meze, stromořadí apod.) ~~jen dle ÚSES~~

- přirozené dřevinné porosty skupinové a solitérní s podrostem bylin a keřových porostů, mokřady, prameniště, břehová a doprovodná vegetace vodotečí, stabilizované travnaté porosty, květnaté louky, stabilizační vegetace svahů

- stavby a zařízení technické vybavenosti

*Nepřípustné:*

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím, včetně oplocení

*Podmíněně přípustné:*

- zemědělské účelové komunikace v rámci komplexních pozemkových úprav

- zalesnění pozemků

~~—veřejná dopravní a technická infrastruktura~~

Podmínka: vynětí ze ZPF může být uskutečněno v konkrétních případech pouze na

základě souhlasu orgánu ochrany ZPF. Takové souhlasy nemusejí být vydány v případě nevhodnosti návrhu v jednotlivých konkrétních případech.

#### **no) NL- plochy lesní**

zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

*Přípustné:*

- lesní plochy
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické vybavenosti související s lesním hospodářstvím

*Nepřípustné:*

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

*Podmíněně přípustné:*

- dopravní a technická infrastruktura související s rekreačním využívání území ( např. cyklostezky, turistické stezky)

- u lesů zvláštního určení – rekreační je podmíněně přípustné umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely rekreace, např. hygienická zařízení, informační a ekologická zařízení,

#### **op) W - plochy vodní a vodohospodářské**

zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převážující vodohospodářské využití

*Přípustné:*

- vodní plochy a toky, pozemky určené pro vodohospodářské využití
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) ~~jen dle ÚSES~~

- mokřady, prameniště, břehová a doprovodná vegetace vodotečí, stabilizační vegetace svahů

- stavby pro vodní hospodářství se zastavitelnou plochou max. 25 m<sup>2</sup>

*Nepřípustné:*

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím, včetně oplocení

Konkrétní využití všech řešených území a lokalit k umístění jednotlivých staveb bude následně posuzováno samostatně v rámci územního řízení a stavebního řízení. Dle charakteru posuzovaných staveb, objektů a územních celků budou jednotlivé projektové dokumentace, předloženy orgánu ochrany veřejného zdraví k samostatnému posouzení.

Koeficient zastavění pozemků – jedná se o poměr zastavěných plochy hlavních staveb a staveb vedlejších (bez zpevněných ploch) k ploše stavebního pozemku

**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. Územním plánem jsou dle § 101 a 170 stavebního zákona stanoveny následující veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo:~~

~~WT1—hlavní řady vodovodu v k.ú.Stolany na poz.p.p.č. 180/7, 180/8, 180/25, 478/1, 478/2. Předkupní právo bude uplatněno ve prospěch Obce Stolany.~~

~~WT2—hlavní řady kanalizace gravitační v k.ú. Stolany na poz. p.p.č. 109/4, 109/13, 110/1, 110/34, 110/44, 110/17, 110/31, 106/3, 466, 516, 458/1, 180/8, 180/7, 475/1, 513, 516, 97/1, 93/3, 458/20, 507, 58/21, 82/1, 81/2, 458/25, 227/1, 507, 32,8, 32,1 503/1, 504/1, 494/6  
Předkupní právo bude uplatněno ve prospěch Obce Stolany~~

~~WT3—hlavní řady kanalizace gravitační v k.ú. Stolany na poz. p.p.č.110/10, 110/11, 110/12, 110/13, 110/14, 110/15, 110/17. Předkupní právo bude uplatněno ve prospěch Obce Stolany~~

~~WT4—ČOV v k.ú. Stolany na p.p.č. 109/4. Předkupní právo bude uplatněno ve prospěch Obce Stolany.~~

~~WT5—čerpací stanice kanalizace v k.ú. Stolany na p.p.č. 110/34. Předkupní právo bude uplatněno ve prospěch Obce Stolany.~~

~~G.2. Územním plánem nejsou dle § 101 a 170 stavebního zákona stanovena veřejně prospěšná opatření, pro která by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo.~~

~~G.3 K zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou navrženy žádné stavby a opatření. Plochy pro asanaci nejsou navrženy.~~

VT1 – hlavní řady vodovodu v k.ú.Stolany

VT2 - hlavní řady kanalizace v k.ú. Stolany

**H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

~~Další~~ Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou územním plánem vymezena.

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

Jako územní rezerva je vymezena plocha pro stavbu přeložky silnice III/34019 severně od zastavěného území – označená jako R1.

**K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Územní plán vymezuje plochy, kde bude nutné prověřit možnost jejího využití územní studií, územní studie prověří architektonické a urbanistické řešení ploch ve vztahu k okolní zástavbě, prověří základní dopravní vztahy, možnosti napojení na sítě technické infrastruktury, vymezí plochy veřejných prostranství, stanoví a upřesní prostorové regulativy zástavby.

Územní studie bude pořízena, schválena a vložena do evidence do ~~31.12.2013~~ do 4 let od vydání změny č.1 v těchto lokalitách:

**Lokalita Z3** – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské

~~**Lokalita Z5** – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské~~

**Lokalita Z7** – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské

**Lokalita Z9** – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské

**Lokalita Z10** – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské

~~**Lokalita Z11** – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské~~

**L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

V územním plánu není navržena etapizace.

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

I. Územní plán

I.A – textová část (počet stran: 19)

I.B – grafická část

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • Výkres základního členění území                       | 1:5000, 1 list  |
| • Hlavní výkres   | 1:5000, 3 listy |
| • Výkres veřejné infrastruktury – vodní hospodářství    | 1:5000, 1 list  |
| • Výkres veřejné infrastruktury – elektro, plyn, spoje  | 1:5000, 1 list  |
| • Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5000, 1 list  |