

Ing. arch. Zdeněk Blažek,

ARCHION

architektonický ateliér

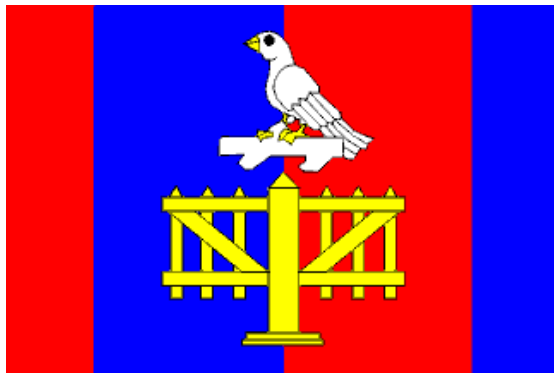
Michalská 12

110 00 Praha 1

reg. arch. ČKA 00611

608 770 093

e-mail: archion@gmail.com



Územní plán obce Zalešany

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ZALEŠANY, PŘEBOZY



Změna č. 1 územního plánu Zalešany
Textová část výrok

pořizovatel : Obec Zalešany

okres Kolín

Středočeský kraj

Praha, listopad 2024

**Změna č.1 územního plánu Zalešany byla spolufinancována z prostředků
státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR**

OBSAH:

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
2	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	4
2.1	KONCEPCE BYDLENÍ A OSÍDLENÍ.....	4
2.2	KONCEPCE REKREACE.....	4
2.3	VÝROBA.....	4
2.4	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU.....	4
2.5	URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT.....	4
2.6	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ.....	4
2.6.1	vodní hospodářství.....	4
2.6.2	zásobování plynem.....	4
2.6.3	zásobování elektrickou energií.....	4
2.6.4	spojové vedení.....	4
2.7	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA.....	5
2.8	KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ.....	5
2.9	HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	5
2.10	KONCEPCE OCHRANY HODNOT, PŘÍRODY A KRAJINY.....	5
2.11	KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA.....	5
2.12	KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ.....	5
2.13	VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN A PLOCH PŘESTAVBY.....	5
2.14	ZASTAVITELNÉ PLOCHY.....	6
3	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	6
3.1	Hlavní využití.....	6
3.2	Přípustné využití území, činnosti a stavby.....	7
3.3	Pravidla pro prostorové uspořádání.....	7
3.4	Definice pojmů:.....	7
3.5	A – ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.....	7
	PLOCHY BYDLENÍ.....	7
	BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ.....	7
	ZAHRADY V PLOŠE BV.....	8
	SV SMÍŠENÉ PLOCHY VENKOVSKÉ.....	8
	SV ZAHRADY V PLOŠE SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ.....	9
	PLOCHY REKREACE	
	RU REKREACE VŠEOBECNÁ.....	9
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
	OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ.....	10
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
	PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ.....	10
	PLOCHY ZELENĚ	
	ZU ZELEŇ VŠEOBECNÁ.....	11
	ZZ ZELEŇ ZAHRADY A SADY.....	12
	ZS ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ.....	12
	ZK ZELEŇ KRAJINNÁ.....	12
	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
	DS DOPRAVA SILNIČNÍ.....	13
	DÚ DOPRAVA VŠEOBECNÁ.....	13
	DD DOPRAVA DRÁŽNÍ.....	13
	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
	VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ.....	14

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
WT PLOCHY VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ.....	15
PLOCHYZEMĚDĚLSKÉ	
AP POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY.....	15
PLOCHY LESNÍ	
LU PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ.....	16
3.6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VNAVRŽENÉ ÚP	
PAMĚTIHOVNOST, ARCHITEKTONICKY CENNÁ STAVBA, SOUBOR.....	16
LOKÁLNÍ BIOCENTRUM	
LOKÁLNÍ BIODOR	
REGIONÁLNÍ BIODOR	16
3.7 Limity využití území vymezené ÚAP	
POPIS OMEZENÍ V BLÍZKOSTI ZAŘÍZENÍ ČEPRO, A.S. A SOUVISEJÍCÍ PŘEDPISY	
OCHRANNÉ PÁSMO PRODUKTOVODU.....	16
ZAŘÍZENÍ KATODOVÉ OCHRANY.....	16
3.8 HRANICE.....	17
<i>hranice zastavěného území.....</i>	17
<i>hranice řešeného území.....</i>	17
4 VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	17
4.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	17
ÚZEMNÍ REZERVY.....	17
LOKÁLNÍ BIOCENTRUM.....	17
4.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ DLE § 2 ODS. 1) PÍSM. M ZÁK. Č. 183/2006 SB.....	18
4.3 PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA DLE §101 ZÁK. Č. 183/2006 SB....	18
5 Rezervy.....	18
6 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ.....	18

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k datu 3/2024 nad digitální katastrální mapou. Je zakresleno ve všech výkresech návrhu územního plánu (č. 1, 2, 3).

2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce Změny č. 1 ÚP (dále Z1) se vzhledem k ÚP nemění.

2.1 Koncepce bydlení a osídlení

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

2.2 Koncepce rekreace

2.3

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

2.4 Výroba

2.5

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

2.6 Veřejná infrastruktura - občanské vybavení ve veřejném zájmu

2.7

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

2.8 Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot

2.9

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

2.10 Koncepce technické infrastruktury – inženýrské sítě

2.10.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Obec není zásobena ze skupinového vodovodu, ale individuálními zdroji ze studní. V rámci Z1 se v návrhovém období nepředpokládá zavedení veřejného vodovodu do obce. Obec je napojena částečně tlakovou, částečně gravitační kanalizací na ČOV v sousedních Žabonosech. Stoková síť se je oddílná, částečně tlaková.

Dešťová kanalizace

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

2.10.2 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

2.10.3

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

2.10.4 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

2.10.5

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

2.10.6 SPOJOVÉ VEDENÍ

2.10.7

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

2.11 Koncepce technické infrastruktury - doprava

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

Dopravní připojení nových lokalit na silnici III. třídy, případně nové křižovatky komunikací musí svými technickými parametry odpovídat předpokládanému využití dle platných norem, sjezd nebo křižovatka musí mít plynulé napojení na stávající povrch vozovky, musí být opatřen bezprašným povrchem. Jeho konstrukce musí odpovídat předpokládanému dopravnímu zatížení. Odvodnění sjezdu popř. nové místní nebo účelové komunikace ani přilehlého připojovaného pozemku nesmí být svedeno na těleso silnice III. třídy včetně silničního příkopu.

Záměr dopravního připojení, sjezdu nebo křižovatky na silnici III. třídy je nutné projednat s vlastníkem silnice (Středočeský kraj) zastoupený Krajskou správou a údržbou dálnic Stř. Kraje Policie ČR, KŘ Policie Stř kraje DI Kolín.

Výstavbou nových lokalit nesmí být nijak ohrožen a co nejméně omezen provoz na přilehlé silnici III. třídy. Nesmí být nijak poškozováno ani znečišťováno těleso silnice. Výsadba a držba ploch veřejné zelene, biokoridorů a biocenter v blízkosti komunikací musí být provedena s ohledem na bezpečnost provozu a údržbu silničního tělesa nejméně 1 m od vnější hrany příkopu, a v dostatečné vzdálenosti od křižovatek komunikací.

2.12 Koncepce vodního režimu v krajině

2.13

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

V obci je vyhlášeno záplavové území a aktivní zóna záplavového území toku Bečvářka, v nichž je třeba respektovat omezení a zákazy v souladu s §67 zák. č. 254//2001Sb.

2.14 Hygiena životního prostředí

2.15

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

2.16 Koncepce ochrany hodnot, přírody a krajiny

Krajinný ráz je chráněn v zastavitelném území zpracováním podmínek pro objemovou regulaci v nových lokalitách výstavby.

ÚP navrhuje obnovu cestní sítě ke zvýšení průchodnosti krajiny a doprovodnou zeleň.

Chráněné prvky přírody jsou stabilizovány.

Na katastrálním území je navržen systém lokální ÚSES, v katastru obce Přebozy probíhá také regionální biokoridor ÚSES.

Důležitou krajinnotvornou osu KÚ Přebozy tvoří Bečvářský potok s nivními společenstvy. Údolí vytváří v krajině důležitý páteřní systém ÚSES – ÚP reguluje zástavbu tak, aby byla zajištěna nejen ochrana krajinného rázu údolí, ale i ostatních složek ŽP – vodní režim krajiny, hygiena ŽP a retence.

V katastru obce Přebozy se navrhuje zřídit nové lokální biocentrum LBC1 o výměře 2609 m², kter již dnes funguje díky vzrostlým stromům a nižším patřům vegetace.

2.17 Koncepce ochrany zemědělského půdního fondu a lesa

2.18

Koncepce Z1 se proti ÚP nemění.

Lesní pozemky mají ochranné pásmo 30 m. Umístění staveb v tomto ochranném pásmu je možné jen za splnění podmínek vyplývajících ze zájmu státní správy lesů.

2.19 Koncepce ochrany nerostného bohatství a geologických jevů

Na území není ložisko nerostných surovin, ani dobývací prostor.

2.20 Vymezení ploch změn a ploch přestavby

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Kód	Výměra m ²	Popis
K.1_ZM1	7271	V ÚP navrženo jako zastavitelná plocha SV, Z1 na pozemku vrací funkci AP – orná půda
K.2_ZM1_LBC1	2609	Z1 navrhuje nové LBC1, které již v krajině funguje
K.3_ZM1_IPn1204	7745	Z1 navrhuje plochu změny z Plánu ÚSES pro ORP Kolín. Je určena „pro návrh výsadby liniové zeleně s přirozenými druhy stromů a keřů v rozsáhle zorněnépartii krajiny“.
K.4_ZM1_IPn1201	1400	Z1 navrhuje plochu změny z Plánu ÚSES pro ORP Kolín. Je určena „pro sanaci výrazné dráhy soustředěného odtoku s projevy eroze zatravněním“.
K.5_ZM1_IPn1203	1760	Z1 navrhuje plochu změny z Plánu ÚSES pro ORP Kolín. Je určena „pro založení meze s protierozní funkcí a dalšími funkcemi krajinné zeleně“.
K.6_ZM1_IPn1204	13236	Z1 navrhuje plochu změny z Plánu ÚSES pro ORP Kolín. Je určena „pro návrh výsadby liniové zeleně s přirozenými druhy stromů a keřů v rozsáhle zorněnépartii krajiny“.

2.21 ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY

Kód	Výměra m ²	Popis
Z.1	5477	Zastavitelná plocha Z1 v ÚP Změna č.1 jí nemění
Z.2	2335	Zastavitelná plocha Z2 je část dosud neazastavěné zastavitelné plochy v ÚP Změna č.1 jí definuje.
Z.3	1041	Zastavitelná plocha Z3 je část dosud neazastavěné zastavitelné plochy v ÚP Změna č.1 jí definuje.
Z.4	5548	Zastavitelná plocha Z4 v ÚP Změna č.1 jí nemění
Z.1_ZM1	6901	Z.1_ZM1 je v Z1 nově navržená plocha k zástavbě
Z.2_ZM1	816	Z.2_ZM1 je v Z1 nově navržená plocha k zástavbě
P.1_ZM1	2775	P.1_ZM1 je v Z1 nově navržená plocha přestavby

3 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Časový horizont stanovených podmínek je návrhové období (plochy stabilizované a plochy změn).

Územní rezerva je navržena pro VRT.

Podmínky jsou členěny na:

hlavní využití

přípustné využití území, činnosti a stavby

pravidla pro prostorové uspořádání

3.1 Hlavní využití

V území je vykonávána řada činností, které vyžadují jeho zvláštní vybavení, uspořádání nebo členění (např. terénu, infrastruktury, jednotlivých staveb, zeleně apod.). Tyto speciální vlastnosti území, vyhovující zvolené činnosti nebo účelu, jsou dále nazývány "FUNKCE ÚZEMÍ". Funkce území jsou uzpůsobeny s ohledem na:

1. základní činnosti

bydlení (trvalé, dočasné)

práce - činnosti prováděné pro obživu. Jedná se např. o manipulaci s energiemi, materiály, informacemi, jejich vytváření; včetně zpracovávání, úpravu, skladování a dopravu produktů těchto činností; zahrnuje např. zemědělskou a lesní prvovýrobu, průmyslovou i řemeslnou výrobu, podnikatelské činnosti nevýrobní povahy apod.

rekreace - činnosti spojené s trávením volného času a odpočinkem.

2. vybavení území, nezbytné pro provádění základních činností;

Vybavení území spočívá ve speciální úpravě, objektech a zařízeních v území veřejné infrastruktury:

dopravní infrastruktura

technická infrastruktura

veřejná infrastruktura - občanské vybavení

Jedná se o zařízení určená nejen k poskytování služeb dobrovolně vyhledávaných (např. opravářských, výrobních, obchodních, stravovacích, kulturních, sportovních), ale i k plnění zákony předepsaných povinností (např. školství, správní úřady, sociální služby, zdravotnictví apod.). Toto vybavení lze rozlišit na základní, které slouží uspokojování denních potřeb obyvatel a vyšší (nadmístní), využívané méně často a proto závislé na širším okruhu uživatelů, než jsou pouze obyvatelé města, obce nebo jejich částí.

V oddílu Hlavní využití jsou uváděny:

Hlavní, rozhodující funkce území; dále kdy je účelné ostatní funkce podříditi funkci hlavní.

Případně více funkcí, lze-li stanovit takové podmínky a způsob provádění činností, které zabrání případným střetům a rušení. V těchto územích je zastoupeno více činností, slouží více účelům (tzv. území smíšená).

3.2 Přípustné využití území, činnosti a stavby

Zde je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné nad rámec hlavní funkce. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních.

3.3 Pravidla pro prostorové uspořádání

Uvádí potřebné údaje např. o rozměrech pozemků a staveb, podmínky pro jejich umístění požadavky na tvar, případně velikost staveb vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)

Účelem těchto pravidel je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území.

3.4 Definice pojmů:

zastavěnost pozemku = poměr zastavěné části stavby a zpevněných ploch k celkové výměře stavební parcely v %.

NP = nadzemní podlaží

podkroví = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod konstrukcí střechy, které má u některých obvodových zdí sníženou světlostou výšku. Započítávaná plocha podkroví počíná

v místě, kde výška spodního líce střešní konstrukce je min. 1200 mm nad podlahou. Minimální výška vodorovné části stropu podkroví je 2300 mm. Minimální výměra části stropu obytné místnosti vyšší než 2299mm je 50% podlažní plochy této místnosti.

stavební čára = rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hranice ke které přiléhá fasádou stavba hlavní. Hranice je nepřekročitelná pro stavbu doplňkovou.

3.5 A – Zastavěné území , zastavitelné plochy a plocha přestavby

3.6

3.7 BV Bydlení venkovské

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odstavováním vozidel na vlastním pozemku, s možností umístění živností v 1. NP RD.

Limitována je výška objektu a max. zastavěnost pozemku.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se zahradami.

Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.

Nové rodinné domy mohou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví. Umístění vyššího RD je přípustné jen výjimečně, v takovém případě je třeba pečlivě posoudit dopad umístěvaného objektu na krajinný ráz včetně zákresu do fotografií.

V případě přístavby, přestavby či modernizace stávajících rodinných domů přístavba domu musí splnit podmínku nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Nově vzniklé pozemky rodinných domů musí mít minimálně 800 m². Polovina dvojdomu nebo sekce řadového domu je posuzována jako 1RD a vztahuje se na něj min. velikost pozemku 800 m².

Zastavěnost nových stavebních pozemků vč. zpevněných ploch je maximálně 25 %.

Výjimečně je možno umístit RD na pozemek menší než 800 m², ale větší, než 500 m². Zastavěnost takového pozemku včetně zpevněných ploch je max. 40%. Celková výměra takových pozemků v katastru obce nesmí být větší, než 6000 m². Nově vymezené zastavitelné plochy musí mít pozemky větší, než 800 m².

Vyhrazené pozemky bytových domů mohou být oploceny. Povoleny jsou přístavby.

Ve stavbách se nepovolují provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, doložená likvidace vod bude ve stavebním a územním řízení v celém rozsahu.

Šířka místních obslužných komunikací dle vyhlášky č. 501/2006 Sb a dopravní normy 73 61 10.

Podmínka pro vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení v plochách BV v obou obcích – příjezd na pozemky bude ze stávajících nebo nově navržených komunikací.

Zahrady v ploše BV

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto pozemky zahrad tvoří nedílnou součást zastavěných území pro bydlení a základní vybavení obce. Jedná se o nezastavitelné pozemky v ploše bydlení venkovské, např. pozemky menší než 800 m².

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby Zemědělské využití.

Odstavování vozidel na vlastním pozemku.

Samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství (viz pravidla pro uspořádání); nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Oplocení přiléhající k vodnímu toku potoka je možné pouze z lehké, snadno rozebíratelné konstrukce bez podezdívky.

SV Smíšené plochy venkovské

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odstavováním vozidel na vlastním pozemku, s možností umístění živností v 1. NP RD nebo ve stavbě doplňkové ke stavbě hlavní.

Limitována je výška objektu a max. zastavěnost pozemku.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Podnikatelská činnost ve službách a maloobchodním zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí významně negativně ovlivňovat sousední pozemky). Odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na konkrétně vyhrazeném, příp. vlastním pozemku.

Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).

Související dopravní a technická infrastruktura.

Veřejné prostranství.

Veřejná zeleň, zahrady a vodní toky

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se zahradami.

Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.

Nové rodinné domy mohou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví. Umístění vyššího RD je přípustné jen výjimečně, v takovém případě je třeba pečlivě posoudit dopad umístěvaného objektu na krajinný ráz včetně zákresu do fotografií.

V případě přístavby, přestavby či modernizace stávajících rodinných domů přístavba domu musí splnit podmínku nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Nově vzniklé pozemky rodinných domů musí mít minimálně 800 m². Polovina dvojdomu nebo sekce řadového domu je posuzována jako 1RD a vztahuje se na něj min. velikost pozemku 800 m²

Zastavěnost nových stavebních pozemků vč. zpevněných ploch je maximálně 30 %.

Výjimečně je možno umístit RD na pozemek menší než 800 m², ale větší, než 500 m². Zastavěnost takového pozemku včetně zpevněných ploch je max. 40%. Celková výměra takových pozemků v katastru obce nesmí být větší, než 6000 m². Nově vymezené zastavitelné plochy musí mít pozemky větší, než 800 m².

Vyhrazené pozemky bytových domů mohou být oploceny. Povoleny jsou přístavby.

Ve stavbách se nepovolují provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, doložená likvidace vod bude ve stavebním a územním řízení v celém rozsahu.

Šířka místních obslužných komunikací dle vyhlášky č. 501/2006 Sb a dopravní normy 73 61 10.

Podmínka pro vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení v plochách SV v obou obcích – příjezd na pozemky bude ze stávajících nebo nově navržených komunikací

Zahrady v ploše smíšené venkovské**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto pozemky zahrad tvoří nedílnou součást zastavěných území pro bydlení a základní vybavení obce. Jedná se o nezastavitelné pozemky v ploše smíšené venkovské bydlení, např. pozemky menší než 800 m².

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, činností a stavby

Zemědělské využití.

Odstavování vozidel na vlastním pozemku.

Samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství (viz pravidla pro uspořádání); nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Oplocení přiléhající k vodnímu toku potoka je možné pouze z lehké, snadno rozebíratelné konstrukce bez podezdívky.

PLOCHY REKREACE**RU Rekreace všeobecná****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je rekreace a rekreační sport různých druhů, s možností umístění souvisejících staveb a zařízení pro hlavní využití plochy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Plocha pro odstavování vozidel.

Účelové a místní komunikace

Technická infrastruktura.

Stavba nezbytná pro sportovní rekreační aktivity -šatny, umývárny

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

maximální podíl plochy zastavěné stavbami z výměry plochy RU = 15%.

Maximální výška nových staveb do 2 nadzemní podlaží + podkroví.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**OV Občanské vybavení veřejné****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je veřejné občanské vybavení, bez bližšího určení druhu jednotlivých zařízení.

Odstavování vozidel návštěvníků a zaměstnanců na vlastním pozemku v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Odpovídající dopravní a technická infrastruktura.

Plochy veřejné zeleně

Zařízení pro obchod, ubytování, služby.

Bydlení správce.

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Maximální výška nových staveb do 2 nadzemní podlaží + podkroví.

Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemků a užívání staveb umístěných v ploše budou v rozsahu požadavků příslušné české technické normy.

V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PU Veřejná prostranství všeobecná

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je veřejný prostor obce.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Plochy a zařízení pro sport a vzdělávání

Související dopravní a technická infrastruktura

Pěší cesty

Vodní plochy

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Min. šířka plochy pro veřejnou zeleň je 2m

Do plochy lze v odůvodněných případech ukládat inženýrské sítě pod zem.

PLOCHY ZELENĚ

ZU Zeleň všeobecná

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je Zeleň bez bližšího omezení a specifikace.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Každodenní rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení

Pěší cesty

Vodní plochy

Případná dopravní a technická infrastruktura

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Z celkové výměry každé plochy ZU může být podíl výměr ploch zastavěných stavbami max. 5%.

Do plochy lze jen ve výjimečných případech ukládat inženýrské sítě pod a nad zem. Vzrostlá zeleň je v maximální míře chráněna

ZZ Zeleň zahrady a sady

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Zemědělské využití.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Odstavování vozidel na vlastním pozemku.

Pěstitelská činnost nebo chovatelství

Pěší cesty

Vodní plochy

Doplňkové stavby

Případná dopravní a technická infrastruktura

Stavby doplňkové- městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše)

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Z celkové výměry každé plochy ZZ může být podíl výměr ploch zastavěných stavbami max. 5%.

Do plochy lze jen ve vyjimečných případech ukládat inženýrské sítě pod a nad zem. Vzrostlá zeleň je v maximální míře chráněna

ZS Zeleň sídelní ostatní

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Území slouží rekreaci, jako zeleň uvnitř sídla.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Odstavování vozidel na vlastním pozemku.

Pěší cesty

Vodní plochy

Případná dopravní a technická infrastruktura

Stavby doplňkové- městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše).

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Do plochy lze jen ve vyjimečných případech ukládat inženýrské sítě pod a nad zem. Vzrostlá zeleň je v maximální míře chráněna

ZK Zeleň krajinná

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Zezeň mimo lesní plochy, doprovázející zejména komunikace a vodní plochy. Funkce ochranná, krajinná, ekologická, biologická i estetická.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Plochy pro sport bez staveb.

Pěší cesty

Vodní plochy

Případná dopravní a technická infrastruktura.

Stavby doplňkové- městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše).

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Do plochy lze jen ve vyjimečných případech ukládat inženýrské sítě pod a nad zem. Vzrostlá zeleň je chráněna.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Doprava silničníHLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha hlavní silniční sítě. Silniční komunikace pro pozemní dopravu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ostatní součásti komunikace (např. náspy)
Oddělený cyklistický pás
Chodník
Pás pro doprovodnou a izolační zeleň
Plocha pro odvodnění komunikace
Plocha pro dopravní zařízení a vybavení
Protihluková opatření
Technická infrastruktura

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Pás pro doprovodnou a izolační zeleň bez možnosti ukládání technické infrastruktury min. šířky 2 m
Nově navrhované komunikace musí plnit požadavky platných norem. V případě rekonstrukce nebo budování nového úseku, je šířka komunikace pro vozovku, krajnice, odtok dešťových vod a doprovodnou zeleň min. 9m.

DU Doprava všeobecná

Místní komunikace:

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha pro pozemní dopravu kromě hlavní silniční sítě. Silniční komunikace pro pozemní dopravu, pěší komunikace, smíšené komunikace, přístup k jednotlivým objektům..

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Výsadba veřejné zeleně na vyčleněných pozemcích.
Pěší a cyklistický provoz.
Technická infrastruktura
Plocha pro dopravní zařízení a vybavení (např. parkování, výhybny, odvodnění vozovky)

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Základní kategorie nově budovaných komunikací MO 5,5/20.

Šířka nově navrhované nebo rekonstruované vozovky v zastavěném území musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., min. šířka vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 4,5 m s vyhybacími pásy ve vzdálenosti max 50m.

Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace - veřejného prostoru minimálně 8,0 m.

Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě min. šířky 1,5m.

Součástí komunikace může být zpomalovací opatření.

Účelové komunikace:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Dopravní obsluha jednotlivých nemovitostí, pro zemědělskou nebo lesní činnost, pěší a cyklodopravu.
Komunikace jsou veřejně přístupné.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Doprovodná a ochranná zeleň.
Pěší a cyklistický provoz.
Technická infrastruktura
Plocha pro dopravní zařízení a vybavení (např. parkování, výhybny, odvodnění vozovky)

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Min. šířka vozovky 3,5 m

Zpevněné podloží vypádování a odvodnění.

DD Doprava drážní**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Železnice včetně železničních zařízení, sloužící kolejové veřejné dopravě. Plocha regionální tratě, podmínky využití se řídí jinými právními předpisy.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ostatní součásti dráhy (např. násypy)

Plocha pro odvodnění

Plocha pro dopravní zařízení a vybavení (např. provozní budovy, parkoviště)

Protihluková opatření

Technická infrastruktura

Veřejná zeleň

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Železniční ochranné pásmo 30 m od osy komunikace.

3.7.1 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**VZ Výroba zemědělská a lesnická****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je zemědělská a lesnická výroba, chov hospodářských zvířat a skladování.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

Obslužné komunikace

Výrobní služby, sklady, dílny a podobně

Fotovoltaická elektrárna

Trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců do max. počtu 10 lůžek.

Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.

Součástí projektu pro územní řízení a stavební povolení bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců a řešení odtoku dešťových vod z území včetně retenční nádrže.

V případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví. V případě ustájení hospodářských zvířat bude součástí stavebního povolení stanovení pásma hygienické ochrany areálu.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**WT Plochy vodní a vodních toků****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Vodní toky a plochy nebo uměle vytvořená vodní plocha se zařízením pro vypouštění.
Přírodní a ekologická funkce vodní plochy.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Využití pro chov ryb.

Přírodní a ekologická funkce vodní plochy

Požární nádrž

Nádrž pro shromažďování vody za účelem zavlažování nebo akumulaci přívalových srážek.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta – max. 6 m od břehové čáry

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**AP Pole a trvalé travní porosty****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Produkční plochy zemědělského půdního fondu. Pole, louky a pastviny.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Sady a zahrady

Doprovodná a izolační zeleň

Související zemědělské stavby a zařízení

Obnova příležitostných vodotečí

Související dopravní a technická infrastruktura

Přírodní a ekologická funkce

Protierozní opatření

Zřizování remízů, doprovodné zeleně a mezí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Na ploše se nepřipouští žádné stavby, které nesouvisí s hlavním využitím.

PLOCHY LESNÍ**LU Plochy lesní všeobecné****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Produkční plochy zemědělského půdního fondu. Pole, louky a pastviny.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Sady a zahrady

Doprovodná a izolační zeleň

Související zemědělské stavby a zařízení

Obnova příležitostných vodotečí

Související dopravní a technická infrastruktura

Přírodní a ekologická funkce

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Na ploše se nepřipouští žádné stavby, které nesouvisí s hlavním využitím.

3.8 Limity využití území navržené ÚP

Pamětihodnost, architektonicky cenná stavba, soubor

Předmětem limitování je využití kulturní památky a obnova (údržba, oprava, rekonstrukce nebo jiné úpravy) nemovité kulturní památky.

Nutnost zajištění zachování a údržby kulturní památky a jejího prostředí v souladu s požadavky památkové péče a zabezpečení vhodného společenského uplatnění kulturní památky.

Jakéhokoliv zásahy jsou podmíněny vyjádřením orgánu památkové péče

Lokální biocentrum

Lokální biokoridor

Regionální biokoridor

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Území je trvale nezastavitelné.

V krajině se kromě prvků ochrany ÚSES nacházejí i významné krajinné prvky, jejichž plocha se místy překrývá. Významný krajinný prvek (VKP) je prvek, který je ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou částí krajiny, utvářející její vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou ze zákona lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, činnosti a stavby:

Údržba a ochrana chráněných prvků přírody

Údržba a ochrana chráněných kulturních památek

Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)

Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení

Výstavba účelových a turistických pěších cest

Revitalizace říčních toků

Nová výstavba vodních ploch

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, činnosti a stavby: Jakékoli nové stavby

Úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území

Oplocení pozemků neprůchodnou zábranou pro drobná zvířata, s podezdívkou

Hranice zastavitelné plochy

Hranice navržená v grafické části návrhu územního plánu. Je obsažena ve všech výkresech návrhu.

3.9 Limity využití území vymezené ÚAP

POPIS OMEZENÍ V BLÍZKOSTI ZAŘÍZENÍ ČEPRO, A.S. A SOUVISEJÍCÍ PŘEDPISY

OCHRANNÉ PÁSMO PRODUKTOVODU

Je vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 300 m po obou stranách od osy potrubí (v dálkovodním koridoru se tato vzdálenost měří od krajního dálkovodu hořlavých kapalin).

Ochranné pásmo je prostor v bezprostřední blízkosti potrubí, který je bez újmy obvyklého zemědělského využití určen k zabezpečení obvyklého plynulého provozu potrubí a k zajištění bezpečnosti osob a majetku.

OMEZENÍ stanovená v ochranném pásmu dálkovodů hořlavých kapalin (produktovodu):

V ochranném pásmu je zakázáno zřizovat zvláště důležité objekty, jakož i vtažné jámy průzkumných a těžebních podniků a odvaly hlušin.

Uvnitř ochranného pásma je také zakázáno:

- do vzdálenosti 200 m od osy potrubí zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku,
- do vzdálenosti 150 m provádět souvislé zastavění měst a sídlišť a budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí,
- do vzdálenosti 100 m budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic,
- do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě,
- do vzdálenosti 20 m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy,
- do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklízování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů.

Související předpisy: vládní nařízení č. 29/1959 Sb., O oprávnění k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu, ČSN 650204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

UPOZORNĚNÍ

Informace dávající celkový přehled o rozmístění a kapacitách produktovodních tras pro dopravu pohonných hmot a ropy patří mezi utajované skutečnosti.

Stavby skladovacích zařízení, produktovodů a ropovodů určených ke skladování a přepravě nouzových zásob ropy (ropných produktů) se považují za veřejně prospěšné stavby.

Související předpisy: Zákon č. 148/1998 Sb. O ochraně utajovaných skutečností, Zákon č. 412/2005 Sb. O ochraně utajovaných informací, Nařízení vlády č. 522/2005 Sb., kterým se stanoví seznamy utajovaných informací, Zákon 189/1999 Sb. O nouzových zásobách ropy.

ZAŘÍZENÍ KATODOVÉ OCHRANY

Území v němž mohou platit omezení plynoucí z charakteru konkrétního umístěného zařízení katodové ochrany:

1. Kabely pod zemí, závěsné, venkovní vedení (do 1kV) – ochranné pásmo 1m na obě strany od trasy kabelu
2. Stavby kiosků, rozvaděčů a měřících objektů – ochranné pásmo 1m od hranice zastavěné plochy
3. Anodové uzemnění katodové ochrany:
 - a) anody povrchové - maximální hranice omezení využití území kolem anody:
 - 100 m mimo zastavěnou oblast
 - 40 m v zastavěných oblastechMaximální hranice omezení využití území kolem anody může být upravena na základě znaleckého posudku (žádná stavba ani zařízení nemohou být umístěny blíže než 10 m)
 - b) anody hloubkové – maximální hranice omezení využití území kolem anody:
 - 40m od horního konce anodyMaximální hranice omezení využití území kolem anody může být upravena na základě znaleckého posudku (žádná stavba ani zařízení nemohou být umístěny blíže než 10 m)

Související předpisy: zákon č. 458/2000 Sb., Energetický zákon O podmínkách podnikání a výkonu st.správy v energetických odvětvích.

3.10 Hranice

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezuje území dle právního předpisu. Hranice je stanovena ke dni 1/3/2024 dle aktuální katastrální mapy a je vymezena ve všech výkresech návrhu.

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Hranice je shodná se správní hranicí obce Zalešany, je zároveň katastrální hranicí obce Zalešany a spádové obce Přebozy.

4 VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

4.1 Plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ÚZEMNÍ REZERVY

označení ve výkrese č.3	využití území	části zasažených parcel, k.ú. Zalešany
R1	Územní rezerva pro vybudování vysokorychlostního železničního koridoru	49/1, 129, 50/1
označení ve výkrese č.3	využití území	části zasažených parcel, k.ú. Přebozy
R1	Územní rezerva pro vybudování vysokorychlostního železničního koridoru	156/2, 158/1

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

označení ve výkrese č.3	využití území	části zasažených parcel, k.ú. Zalešany
VU_ZM1_LB C1	Lokální biocentrum LBC1	158/2

4.2 veřejně prospěšná opatření dle § 2 odst. 1) písm. M zák. č. 183/2006 Sb.
plochy označené ve výkrese č.3.

4.3 Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva dle §101 zák. č. 183/2006 Sb.

Nejsou stanoveny.

5 REZERVY

Plochy označené ve výkrese č.1 Výkres základního členění (platí pro obě obce):

R1 plocha koridoru pro VRT

6 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

Návrh územního plánu textová část - obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části

Grafická část obsahuje 6 výkresů:

Změna č. 1 ÚP Zalešany:

výkres č. 1Z	Výkres základního členění území	1:5 000
výkres č. 2Z	Hlavní výkres	1:5 000
výkres č. 3Z	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
výkres č. 4Z	Předpokládané zábory ZPF.....	1:5 000
výkres č. 5Z	Koordinační výkres	1:5 000
výkres č. 6Z	Výkres širších vztahů	1:25 000

Standardizace ve znění změny č. 1 ÚP Zalešany:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1:5 000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1:5 000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000