Obec Újezdec

Č.j.: 1/2010 V Újezdci dne 21.10.2010

Zastupitelstvo obce Újezdec příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon"), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500")

v y d á v á

změnu č. 1 územního plánu Újezdec

obsahující:

1. Textovou část změny č. 1 územního plánu Újezdec, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, se skládá z obsahu níže uvedených kapitol (příloha č. 1):

a) vymezení zastavěného území,

b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

c) urbanistická koncepce,

d) koncepci veřejné infrastruktury,

e) koncepci uspořádání krajiny,

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,

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,

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,

i) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.

2. Grafickou část změny č. 1 územního plánu Újezdec, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, se skládá z níže uvedených výkresů (příloha č. 2):

a) výkres základního členění v měřítku 1 : 5 000,

b) hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

Ode dne účinnosti této změny (§ 173 odst. 1 správního řádu) se v ustanoveních, které řeší změna č. 1 územního plánu Újezdec nepoužije územní plán Újezdec vydaný Zastupitelstvem obce Újezdec.

odůvodnění změny č. 1
územního plánu Újezdec
obsahující:

3. Textovou část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Újezdec, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, se skládá z obsahu níže uvedených kapitol (příloha č. 3):

a) postup při pořízení změny,

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování,

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

f) údaje o splnění zadání,

g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,

h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,

i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa,

k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění,

l) vypořádání připomínek,

m) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

4. Grafickou část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Újezdec, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy, se skládá z níže uvedených výkresů (příloha č. 4):

a) koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,

b) výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000,

c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

Poučení :
Proti změně č. 1 územnímu plánu Újezdec vydanému formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:
1. textová část změny č. 1 územního plánu Újezdec
2. grafická část změny č. 1 územního plánu Újezdec
3. textová část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Újezdec
4. grafická část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Újezdec

Miroslav Karas
místostarosta obce

Jiří Šubr
starosta obce

Záznam o účinnosti

vydávající správní orgán: **Zastupitelstvo obce Újezdec**	číslo jednací: 1/2010
datum vydání: 21. 10. 2010	datum nabytí účinnosti: 5. 11. 2010
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: **Ing. Vlastimil Smítka** funkce: **pracovník společnosti UPLAN, s. r. o., která vykonává územně plánovací činnost** podpis: jméno a příjmení: **Jiří Šubr** funkce: **starosta obce Újezdec** podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

příloha č. 1 opatření obecné povahy

změna č. 1
územního plánu Újezdec
textová část

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: **Zastupitelstvo obce Újezdec**	číslo jednací: 1/2010
datum vydání: 21.10.2010	datum nabytí účinnosti: 5.11.2010
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: **Ing. Vlastimil Smítka** funkce: **pracovník společnosti UPLAN, s. r. o., která vykonává územně plánovací činnost** podpis: jméno a příjmení: **Jiří Šubr** funkce: **starosta obce Újezdec** podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele OBECNÍ ÚŘAD ÚJEZDEC okres Jindřichův Hradec

UPLAN, s. r. o., Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: **říjen 2010**	
vypracoval: **Ing. Vlastimil Smítka** **Ing. Markéta Báčová**	
odpovědný projektant: **Ing. arch. Jaroslav Poláček**	
číslo paré: 1	

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území se změnou č. 1 územního plánu Újezdec (dále též jen „změna") nemění.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území obce se změnou nemění.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Koncepce ochrany rozvoje hodnot území obce se změnou nemění ani není dotčena.

c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce navržená ve stávajícím územním plánu se nemění. Dochází pouze k dílčím doplněním a změně využití ploch uvnitř stanoveného zastavěného území.

Vymezení zastavitelných ploch

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu např. pozemní komunikace včetně chodníku, vodovodu, kanalizace, elektrické vedení.

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy ÚS či RP*	etapi - zace
Z1 (SOVp-1)	jihozápadní strana sídla Újezdec	smíšená obytná venkovská podmíněná	- splnění zákonných limitů zátěže území hlukem zejména z dopravy na železniční trati a z okolních provozů na ploše výroby a skladování, - odclonit sousední plochu výroby a skladování zejména pomocí zeleně, - viz výstupní limity, - zohlednit hodnoty území zejména nenarušit stávající ráz sídla, - dopravní napojení řešit z navazující místní komunikace - napojit na stávající vodovodní síť - napojení na kanalizaci řešit dle aktuálních možností.	NE	NE

* ÚS - územní studie, RP - regulační plán

Vymezení ploch přestavby

označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy ÚS či RP*	etapi - zace
P1 (SOVp-2)	jih sídla Újezdec	smíšená obytná venkovská podmíněná	- splnění zákonných limitů zátěže území hlukem zejména z dopravy na železniční trati a z okolních provozů na ploše výroby a skladování, - odclonit sousední plochu výroby a skladování zejména pomocí zeleně, - viz výstupní limity, - dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace, - napojit na stávající vodovodní síť, - napojení na kanalizaci řešit dle aktuálních možností,	**NE**	**NE**

Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování

Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury není změnou dotčena.

Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury není změnou dotčena. Navrhovaná zastavitelná plocha a plocha přestavby budou napojeny na stávající sítě technické infrastruktury. Jednotlivé přípojky a další řady je nutno řešit v podrobnější dokumentaci.

Koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena.

Koncepce ochrany obyvatelstva

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena.

Koncepce veřejných prostranství

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena.

Koncepce dalšího občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena.

e) **koncepce uspořádání krajiny**, **včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.**

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability není změnou dotčen.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není změnou dotčena.

Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou změnou navržena.

Ochrana před povodněmi

Konkrétní protipovodňová opatření nejsou změnou navržena.

Rekreace

Rekreace není změnou dotčena.

Dobývání nerostů

Dobývání nerostů není změnou dotčeno.

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny není navrženo.

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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Plochy smíšené obytné venkovské podmíněné – SOVp

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých je nutno umožnit širší způsob využití než v plochách bydlení, ale také novější stavby rodinných domů. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Tyto plochy jsou však potencionálně zasaženy negativními vlivy z blízkých plochy výroby a skladování (např. hluk,

vibrace, prach). Vzhledem k této omezující skutečnosti jsou vymezeny jako podmíněné, kdy v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích je nutno prokázat splnění limitů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví (např. splnění zákonných limitů zátěže území hlukem zejména z dopravy na železniční trati a z okolních provozů na ploše výroby a skladování). Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Jedná se o bydlení v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území.

Přípustné využití

- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),

Podmíněně přípustné využití

- **bydlení pod podmínkou prokázání splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví zejména pod podmínkou, že pro umisťování jakýchkoliv staveb, které mají chráněný venkovní prostor nebo chráněný vnitřní prostor, a pro využití ploch majících charakter chráněného venkovního prostoru bude prokázáno v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích splnění zákonných limitů zátěže území hlukem zejména z dopravy na železniční trati a z okolních provozů na ploše výroby a skladování. Toto prokázání bude součástí následujících dokumentací. Bez opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů zejména v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru (v případě že v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích se neprokáže jednoznačné splnění limitů daných právními předpisy) nelze stavbu umístit ani povolit.** - umisťování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, mající odpovídající zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
    - dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;
        - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto

využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřípustným,

- garáže, odstavná a parkovací stání pod podmínkou **prokázání splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.
- občanské vybavení pod podmínkou **prokázání splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví zejména pod podmínkou, že pro umisťování jakýchkoliv staveb, které mají chráněný venkovní prostor nebo chráněný vnitřní prostor, a pro využití ploch majících charakter chráněného venkovního prostoru bude prokázáno v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích splnění zákonných limitů zátěže území hlukem zejména z dopravy na železniční trati a z okolních provozů na ploše výroby a skladování. Toto prokázání bude součástí následujících dokumentací. Bez opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů zejména v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru (v případě že v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích se neprokáže jednoznačné splnění limitů daných právními předpisy) nelze stavbu umístit ani povolit.**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště),
- podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, **a to pouze za podmínek** prokázání splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví **zejména pod podmínkou, že pro umisťování jakýchkoliv staveb, které mají chráněný venkovní prostor nebo chráněný vnitřní prostor, a pro využití ploch majících charakter chráněného venkovního prostoru bude prokázáno v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích splnění zákonných limitů zátěže území hlukem zejména z dopravy na železniční trati a z okolních provozů na ploše výroby a skladování. Toto prokázání bude součástí následujících dokumentací. Bez opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů zejména v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru (v případě že v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích se neprokáže jednoznačné splnění limitů daných právními předpisy) nelze stavbu umístit ani povolit.)**a že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- další podnikatelská činnost, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho

důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,

- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **penzión pod podmínkou prokázání splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví zejména pod podmínkou, že pro umisťování jakýchkoliv staveb, které mají chráněný venkovní prostor nebo chráněný vnitřní prostor, a pro využití ploch majících charakter chráněného venkovního prostoru bude prokázáno v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích splnění zákonných limitů zátěže území hlukem zejména z dopravy na železniční trati a z okolních provozů na ploše výroby a skladování. Toto prokázání bude součástí následujících dokumentací. Bez opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů zejména v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru (v případě že v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích se neprokáže jednoznačné splnění limitů daných právními předpisy) nelze stavbu umístit ani povolit.)** a **pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy** tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
    - **stavby pro rodinnou rekreaci,**
    - **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m^2 (například velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy),
    - **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negatvními vlivy včetně související dopravy), mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
    - **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, musí být přizpůsobeny architektuře budov (zařazených jako hodnoty území).

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen. Jednotlivé vikýře jsou přípustné, sdružené nedoporučujeme.

Plochy výroby a skladování - VS

Charakteristika ploch

Všechny plochy výroby a skladování jsou označeny kódem VS.

Plochy výroby a skladování jsou v územním plánu vymezeny na jih od historického sídla a to jak stávající (stávající zemědělský areál a drůbežárna), tak zastavitelné.

Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem v těchto plochách je zeleň zejména izolační.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je umožnit výrobu, skladování a umístění zemědělských staveb v souladu s přípustným využitím a to tak, aby toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenarušily životní prostředí a zdraví, a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně neobtěžovaly a neohrožovaly (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním), a nesnížily kvalitu prostředí souvisejícího území (nejen pro bydlení).

Přípustné využití

- **zemědělská výroba**:
    - např. chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva; skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby; pěstování rostlin (např. žampiónů, hlívy ústřičné),
    - zejména umisťování zemědělských staveb a staveb pro zemědělství.
- **občanské vybavení** zejména takové, které není vhodné (popř. ani přípustné) umisťovat zejména v plochách bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
    - např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace (hlavně účelové),
    - garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití; umístění garáží, odstavných a parkovacích stání pro požadovaný způsob využití musí být vždy vymezeno a řešeno na vlastních plochách výroby a skladování
    - např. vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, komunikační vedení,

- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) zejména izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. sklo, papír, pet lahve) pro místní účely (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu.

Podmíněně přípustné využití

- **výroba a skladování** pod podmínkou, že se jedná o plochy VS bývalého zemědělského areálu východně od silnice III/14719 a zastavitelnou plochu od ní jižně (toto podmíněně přípustné využití se netýká plochy mezi čp. 45 a 29):
    - zejména umisťování staveb a zařízení pro výrobu a skladování, např. strojní výroba, kovovýroba, prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesárny, pila, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, autobazary,
- **obslužná zařízení a stavby pro ně** bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek, závodní jídelna) pod podmínkou, že budou sloužit téměř výhradně pro využití v ploše výroby a skladování,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře) bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím pod podmínkou prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů na tyto objekty, popř. místnosti,
- po prokázání účelnosti a minimalizaci negativních vlivů (nesmí překročit přípustné limity) je možno ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech v těchto plochách připustit
    - **ubytování** - ojediněle za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb,
    - **bydlení** - ojediněle za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

Nepřípustné využití

- **bydlení** (mimo podmíněně přípustného využití) - zejména umisťování nových staveb pro bydlení, staveb pro rekreaci,
- **stavby pro shromažďování většího počtu osob**,
- **využití, které by mohlo** zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky:
    - **narušit životní prostředí a veřejné zdraví** nebo,
    - **své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo,
    - **jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území** (nejen pro bydlení), např. narušit pohodu bydlení, kvalitní prostředí pro bydlení, životní prostředí, využití souvisejícího území a hodnoty území

  např. hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů (např. z chemické výroby), významné potencionální zdroje znečištění ovzduší, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plynných látek, těkavých organických

látek a pachových látek, významné potencionální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

- **umisťování spaloven a kotelen** jakéhokoli druhu (mimo kotelen nezbytných pro přípustné popř. podmíněné využití, a s ním bezprostředně související a pro toto využití sloužící),

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby nesmí svým umístěním a proporcemi narušit hodnoty území, včetně výškové hladiny okolní zástavby, a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území.

Případné ochranné pásmo nesmí zasáhnout do ploch bydlení ani smíšených obytných.

Výstupní limity

- je stanovena linie jako maximální hranice negativních vlivů ze všech provozů uvnitř plochy, ve který tyto negativní vlivy mohou vznikat (např. plochy výroby a skladování) – negativní vlivy z této plochy a to ani v součtu negativních vlivů z jednotlivých využití nesmí tuto hranici překročit, a stejně tak žádné v budoucnu vyhlašované ochranné pásmo anebo jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout plochy mající charakter chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb (např. plochy pro bydlení, pro sport, pro rekreaci, pro léčení a venkovní prostor ostatních chráněných staveb jako jsou např. školy, zdravotnická zařízení) zejména pak plochy bydlení, smíšených obytných, rekreace a sportu. Tato podmínka platí zejména vzhledem k zastavěnému území, popř. zastavitelným plochám, plochám veřejných prostranství, směrem do volné krajiny není omezena. V tomto případě se jedná zejména o negativní vlivy:
  - plochy výroby a skladování,

  tzn. negativní vlivy ani žádné ochranné pásmo ani jiná na roveň jemu postavená hranice nesmí zasáhnout zejména do ploch bydlení ani do ploch smíšených obytných ani do ploch rekreace a sportu. Maximální hranice negativních vlivů vede hlavně po vnější hraně nejbližších ploch, kde je hlavním využitím bydlení, tj. zejména ploch smíšených obytných podmíněných.
- využití ploch musí být řešeno tak, že využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem, prachem, zápachem apod.), může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy tak, aby byly dodrženy platné hygienické limity z hlediska hluku, prachu, zápachu apod.,
- v rozvojových plochách, které mohou být zasaženy nadměrným hlukem mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže,
- část ploch, které budou zasažena nadlimitním hlukem nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb, a nesmí v nich být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor).

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

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

Veřejně prospěšné opatření

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

Plochy pro asanaci

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby

Nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Veřejně prospěšné opatření

Nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

Veřejné prostranství

Není vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů změny č. 1 územního plánu 11

Počet výkresů k němu připojené grafické části 2

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.