

# ÚZEMNÍ PLÁN OHAŘE

ÚPRAVA ÚP OHAŘE 2004  
v souladu se zákonem 183/2006Sb.  
v platném znění

**Textová část**

**PRÁVNÍ STAV**

**SRPEN 2013**

Zadal:

**Obec OHAŘE**

Zhotovitel:

Ing. arch. Miroslav Tůma

Zodpovědný projektant:

**Ing. arch. Miroslav Tůma**, autorizace ČKA č. 00 062  
Šafránová 7, 106 00 Praha 10  
telefon: 233 343 033, mobil: 736 768 874  
Zpracovatelé: Ing. arch. Miroslava Tůmová  
Ing. arch. Barbora Tůmová

# I. ÚZEMNÍ PLÁN OHAŘE

## Obsah:

### TEXTOVÁ ČÁST

Strana textu :

1. Vymezení zastavěného území .....	3
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
4. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umíst'ování .....	5
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů .....	8
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití ( hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu .....	9
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb , veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit .....	20
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb , veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	20
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření. ....	22
10. Vymezení ploch a koridorů , ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	23
11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část dokumentace jen autorizovaný architekt. ....	23
12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené graf. části .....	23

### GRAFICKÁ ČÁST :

Výkres č.1 : VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....	1 : 5 000
Výkres č.2a : HLAVNÍ VÝKRES ( plochy s rozdílným využitím ) .....	1 : 5 000
Výkres č.2b HLAVNÍ VÝKRES – výřez .....	1 : 2 880
Výkres č.3 : VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY a VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ .....	1 : 5 000
Výkres č.5a KOORDINACNÍ VÝKRES .....	1 : 5 000
Výkres č.5b KOORDINACNÍ VÝKRES – výřez .....	1 : 2 880

## 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území **obce Ohaře** je vymezeno k datu 20. 5. 2011 a tvoří je územně čtyři samostatné části. Je vyznačeno hranicí zastavěného území ve výkresech připojené grafické části:

- č. 1 Výkres základního členění 1 : 5 000
- č. 2a Hlavní výkres 1 : 5 000
- č. 2b Hlavní výkres - výřez 1 : 2 880

## 2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### Koncepce rozvoje území obce :

1. Územní plán stabilizuje stávající cestní a vodohospodářskou osnovu uspořádání zemědělské produkční krajiny jako základ rozvíjení tohoto způsobu využití a komplexních pozemkových úprav.
2. Cestní a vodohospodářská osnova je základem pro další členění krajiny a pro ÚSES.
3. Územní plán respektuje utváření urbánní struktury, která se přirozeně přimyká k úbočí vrchu Kostelík, jihovýchodní orientace.
4. Zastavitelné plochy vymezené Územním plánem navazují na zastavěné území tak, že bude zachován architektonický obraz a krajinný ráz, s výraznou dominantou věže kostela Sv. Jana Nepomuckého vyrůstající nad harmonicky uspořádané střechy rodinných domů a zemědělských usedlostí na pozadí zalesněného horizontu.
5. Umísťuje se letiště ultra lehkých letadel, v hygienicky přípustné poloze, provozně optimálně orientované.

### Hodnoty území obce chráněné a koncepčně rozvíjené v kontextu území jako celku :

6. Krajinný ráz - funkční a prostorové uspořádání krajiny a přirozené začlenění sídla do přírodního rámce.
7. Funkční zemědělská velkovýroba i malovýroba .
8. Příznivá expozice sídla
9. Terénní reliéf, přírodní a krajinné prvky.
10. Urbanistické utváření zastavěného území sídla a prostorové kvality jeho zástavby.

## 3. Urbanistická koncepce - vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby, systém sídelní zeleně.

### Urbanistická koncepce rozvoje sídla jako celku :

- Obec bude nadále rozvíjet především plochy smíšené obytné – pro venkovský způsob bydlení, případně rodinnou rekreaci, místní vybavenost, zemědělskou výrobu a dopravní infrastrukturu.

### Urbanistická koncepce stabilizovaných ploch:

- Plochy zastavěného území se vymezují jako stabilizované ve stávající urbanistické struktuře i ve způsobu využívání, včetně plochy areálu zemědělské velkovýroby.

### Urbanistická koncepce ploch změn :

- Nová zástavba ploch změn – zastavitelných ploch naváže na stávající zástavbu zastavěného území a na jeho dopravní a technickou infrastrukturu.
- Pěší a dopravní propojení ploch zástavby polními a lesními cestami s přírodními, zemědělskými a lesními plochami nezastavěného území budou zachována a doplněna o novou polní cesty.
- Vymezuje se plocha pro letiště ultra - lehkých letadel v čistě zemědělské, západní části katastru obce, ve vazbě na silnici II/328.
- Nové stavby na zastavitelných plochách budou objemově odpovídat stávající zástavbě a dotvářet její krajinný obraz.
- Směrem do krajiny budou části zastavitelné plochy využívány jako zahrady, sady nebo okrasná zeleň.

### System sídelní zeleně :

- Principem navrženého „systému sídelní zeleně“ je propojení prvků veřejné zeleně vymezených zastavitelných ploch se stávající sídelní zelení a rozvinutí jejího charakteru vysazováním uličních alejí v nově zakládaných ulicích.

### Vymezení zastavitelných ploch:

celkem vymezuje ÚP 21, 52 ha zastavitelných ploch o 0,49 ha se snižuje zastavitelná plocha v zastavěném území

Plocha	Poloha p.č. ( p.k.č.)	Navržený rozdílný způsob využití	Současné využití	Plocha ha
<b>Z01</b>	p.k.č. 68	Plocha smíšená obytná – venkovská	orná	0, 77
<b>Z02</b>	část 207/1	Plocha smíšená obytná – venkovská	orná	3, 94
<b>Z03</b>	150/5, část 180/1, 204	Veřejná infrastruktura -ČOV, veřejná zeleň	orná	0, 52
<b>Z04</b>	101/5, 103/1, 103/21, 192/2, 193, 199, 196, 201/2	Plocha smíšená obytná – venkovská	orná, sad	4, 39
<b>Z05</b>	část 133/1, část 126/1	Plocha smíšená obytná – venkovská	orná	3, 62

<b>Z06</b>	713/1 část 715	<b>Plocha smíšená obytná – venkovské</b>	<b>orná</b>	<b>2, 49</b>
<b>Z07</b>	část 725/1	<b>Občanské vybavení</b>	<b>ostatní</b>	<b>0, 75</b>
<b>Z08</b>	část 484/1	<b>Veřejná infrastruktura Phm</b>	<b>orná</b>	<b>0, 50</b>
<b>Z09</b>	část 551/1	<b>Plocha výroby a skladování</b>	<b>orná</b>	<b>0, 98</b>
<b>Z2 - 1a</b>	části 761/1 a 752/1	<b>Výrobní plocha Zemědělská výroba</b>	<b>louka</b>	<b>0, 19</b>
<b>Z2 - 2</b>	101/1	<b>Soukromá zeleň - sad</b>	Sad, dle ÚP <b>bydlení</b>	<b>Vyjímá se 0, 43</b>
<b>Z2 - 4</b>	528/1, 523/2 523/3	<b>Dopravní infrastruktura Letiště pro lehká letadla</b>	<b>orná</b>	<b>3 ,57</b>

#### 4. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování

##### **DOPRAVA :**

- Po západním okraji správního obvodu obce prochází dálniční přivaděč, silnice II/328 od Žehuně ( MUK - D11 x II/328 ) do Kolína ( + do TPCA), na který se silnicí III/32719 napojují od východu Ohaře.
- Územím obce procházejí dvě silnice třetí třídy (III/32719 + III/32811), které se kříží v centru obce a jsou přirozenými obslužnými a kompozičními osami jednak sídla samotného a také celého řešeného území .:
- S realizací dálnice D11 vzrostl nadmístní význam silnice III/32719 a proto její šířkové a směrové parametry vyžadují zlepšen v úseku II/328 - Ohaře.
- Silnice III/32811 zůstává přirozenou obslužnou osou ( spojnicí ) obcí Mikroregionu Kolínské Zálábí po které se realizuje hlavní dopravní vazba obce Ohaře na Kolín i na obce Němčice, Býchory a Ovčáry.
- Pro zajištění dopravní obsluhy zastavitelných ploch se budou zřizovat obslužné komunikace, podle polohy, typu obytných ulic.
- ÚP navrhuje v úseku hlavního veřejného prostranství řešit bezpečnější oddělení provozu pěších od provozu automobilové dopravy.
- Místo autobusové zastávky zůstává nezměněno
- Parkování osobních automobilů se soustředí v prostoru před poštou a obecním úřadem .
- ÚP doplňuje systém obsluhy zemědělských ploch novými účelovými zemědělskými komunikacemi tak, aby byla zemědělská krajina rozčleněna na srovnatelné bloky –

ucelený systém (sít') účelových zemědělských komunikací se bude stabilizovat v koordinaci s připravovanými pozemkovými úpravami.

- Ve vazbě na silnici II/328 se vymezuje plocha pro letiště ultra - lehkých letadel **Z2 - 4**
  - dopravní obsluha bude řešena ze silnice II/328 v jednom připojovacím bodu (zřídit odbočovací a připojovací pruhy na silnici II/328 )
  - odstavné plochy vozidel obsluhy a návštěvníků letiště budou součástí areálu.
  - mezi plochou letiště a korytem vodoteče (Chrčické strouhy) bude zachován volný pruh široký 4,5 m pro vedení zemědělské účelové komunikace (přístup k plochám ZPF a údržba vodoteče).

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ :**

---

Stabilizují se a nově vymezují plochy veřejných prostranství. Jejich urbanistický charakter a způsob využití vyplývají z kontextu situování :

- **Hlavní veřejné prostranství** – mentální a provozní těžiště obce, rozšířený prostor s dominantou kostela sv. J. Nepomuckého spjatý s křižovatkou silnic III/32719 x III/32811, přechází v dlouhou ulici – stáječící se východně, stoupá po mírnému svahu k horizontu. Soustřeďují se zde zastávka BUS, vstupy do objektů, na poštu, na OÚ a na ostatní plochy občanské vybavenosti. Západním směrem, přes křižovátku III/32719 x III/32811, plynule navazuje veřejné prostranství Slepá ulice charakteru tradiční venkovské návsi (původní založení obce).
- Další, lokální plochy veřejných prostranství se budou v přiměřeném rozsahu formovat v kontextu nové výstavby na plochách pro bydlení, pro občanskou vybavenost a pro rekreaci : Z 03, Z 06, Z 07, Z 08 – budou řešeny převážně jako obytná ulice s alejí.
- Plocha letiště (lokalita Z2 - 4) bude příležitostně využívána jako veřejné prostranství pro pořádání sportovních a společenských akcí (hasičské soutěže, regionální trhy a pod.).

## **OBČANSKÉ VYBAVENÍ :**

---

**Neměnná a pro urbanistickou koncepci rozvoje určující je poloha a hmota (věž) kostela sv. Jana Nepomuckého dominující hlavnímu veřejnému prostranství.**

Stabilizuje se umístění **stávajících zařízení** základní občanské vybavenosti :

- Obecní úřad
- pošta
- hasičská zbrojnice s klubovnou
- mateřská škola
- hospoda
- prodejna smíšeného zboží
- **Je přípustné** zřizování provozů občanského vybavení a služeb v rámci ploch pro smíšené bydlení ( v objektech ) – stávajících i navržených.

**Ostatní stabilizované plochy občanského vybavení :**

- hřbitov
- fotbalové hřiště – **plocha se vymezuje dle skutečného rozsahu**
- sportovně rekreační areál volejbalového hřiště
- letní pobytová plocha (louka) u požární nádrže

- **specifické rekreační plochy na veřejných prostranstvích :**
  - dětské hřiště ( u hasičské zbrojnice )
  - rekreační hřiště ( na konci Slepé ulice )
- Pro novou občanskou vybavenost, spíše nadmístního významu, pro Mikroregion Kolínské Zálabí, se vymezují nové plochy :
- Z 07 (část pozemku 725/1) v návaznosti na sportovně rekreační plochu, při turistické stezce modré, možnost situování zařízení zaměřeného na turistické služby.
- Z 08 v návaznosti na záměr zřídit čerpací stanici PHM možnost zřízení občerstvovacího kiosku pro cyklisty.

## **Technická vybavenost – inženýrské sítě :**

### **KANALIZACE**

#### **Dešťové vody :**

- Dešťové vody budou odváděny stávajícím způsobem. Veřejná prostranství nové zástavby budou napojena na stávající systém.
- Dešťové vody z vlastních ploch pozemků pro bydlení v rodinných domech budou likvidovány vsakováním na vlastních pozemcích.
- Plocha Z2 - 1 zasahuje okraj PHO 2. st. vodního zdroje, využití plochy musí odpovídat režimu stanovené územní ochrany.
- Zpevněné plochy Z2 - 4 technického zázemí letiště a části startovací dráhy budou odvodněny do nejbližší vodoteče přes odlučovače ropných látek.
- Zhutněné a zatravněné plochy letiště budou odvodněny do vsakovacích jímek

#### **Likvidace odpadních vod – splašková kanalizace:**

- Obec má připravený projekt splaškové kanalizace, kombinované gravitační a tlakové, s čistírnou odpadních vod - ČOV situované v lokalitě Z 03. Recipientem bude bezejmenná vodoteč pramenící v zastavěném území
- V současnosti je likvidace splaškových vod řešena jímkami na vyvážení a bude tak řešena i u nově realizovaných staveb, a to po dobu do realizace plánované splaškové kanalizace.
- Likvidace splaškových vod z technického zázemí letiště bude řešena jímkou na vyvážení, případně septikem s filtrem na dočištění.

### **VODOVOD**

- V současnosti je zásobování vodou zajišťováno z domovních studní a bude tak řešeno i u nově realizovaných staveb, do vybudování vodovodu.
- Zemědělská farma je zásobována z vlastního zdroje (viz výkres)
- Návrh ÚP počítá s připojením na skupinový vodovod MR Kolínské Zálabí (severní sektor) – zdrojem má být kolínská vodárenská soustava.

### **ENERGETIKA a SPOJE**

### **Zásobování elektrickou energií :**

- V současnosti je dodávka elektrické energie zajišťována ze tří trafostanic.
- Pro vymezené zastavitelné plochy je orientačně navrženo situování nových trafostanic (viz výkresy: č. 3 a č. 4), jako VPS.

### **Spoje:**

- Telekomunikační soustava obce je začleněna do místního telefonního obvodu MTO Jestřábí Lhota, ÚTO Kolín. Jsou osazeny tři účastnické rozvaděče , kabelově napojené z TÚ Ohaře.
- Navrhované zastavitelné plochy RD budou napojeny na místní telekomunikační síť ze stávajících rozvaděčů, případně budou zřízeny rozvaděče nové.

### **Zásobování plynem :**

- Obec plynofikaci neplánuje. ÚP s touto možností počítá a vymezuje územní rezervu pro středotlaký přivaděč plynu - VPS).

## **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

---

- Likvidace komunálního odpadu bude i nadále zajišťována smluvně, odvozem mimo řešené území na zabezpečenou skládku.
- V obci je zaveden separovaný sběr plastů, skla a papíru do kontejnerů na vymezených místech.
- Likvidace nebezpečných odpadů bude i nadále zajišťována smluvně obcí.
- Provozovatel letiště bude, vzhledem k poloze plochy Z2 - 4, řešit tuto problematiku samostatně, nebo dohodou s obcí

## **5. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a podmínek pro změnu jejich využití. Prostupnost krajiny. Rekreační. Územní systém ekologické stability. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi.**

Koncepce uspořádání krajiny vyplývá ze zachování stávajícího způsobu využití, tj. převažující velkovýrobní způsob obhospodařování zemědělských ploch orné půdy.

### **Vymezení ploch krajiny, podmínek jejich využití a podmínek změny jejich využití:**

Pro předěly v krajině (cesty, vodoteče, výrazné vyvýšeniny a zlomy terénu) ÚP stanoví osazení doprovodnou zelení – druhy v místě obvyklými.

**Plochy lesů – PUPFL** územní plán stabilizuje v současném rozsahu.

**Prostupnost krajiny** zajišťuje síť polních a lesních cest zpřístupňujících přírodní, zemědělské a lesní plochy nezastavěného území . Současná cestní síť je základní kostrou pro doplnění dalšími cestami, které rozčlení nadměrné hony na menší bloky, ekologicky stabilnější.

Propojení sítě polních a lesních cest se systémem veřejných prostranství sídla podmiňuje začleňování sídla do krajiny včetně celkovou prostupnost řešeného území.



Územím prochází značená turistická stezka, jejíž trasu ÚP stabilizuje a obohacuje o záchytný bod – plochu pro občanskou vybavenost.

#### **Rekreace :**

- Rekreační využití krajiny se bude nadále orientovat na klidové formy pobytové rodinné rekreace, pěší turistiku, cyklistiku, případně hypo-sport a hypo-turistiku.
- Situováním letiště vzroste rekreační potenciál obce ( vyhlídkové lety, sportovní létání )

#### **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY :**

Základní kostrou revitalizace krajiny bude založení lokálního ÚSES. Územní plán vymezuje lokální biokoridory a biocentra ve vazbě na systém regionálního ÚSES, který prochází východně od řešeného území, do něhož částí své plochy vstupuje regionální biocentrum RBC -1.

### **6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní, přípustné a nepřípustné/ podmíněčně přípustné využití). Podmínky prostorového uspořádání. Základní podmínky ochrany krajinného rázu .**

#### **Návrh využití ploch vymezují grafické přílohy ÚP, kterými jsou :**

č. 2 - Hlavní výkres obec Ohaře ..... 1 : 5 000

č. 2a - Hlavní výkres – sídlo Ohaře ..... 1 : 2 880

Jednotlivé plochy rozdílného způsobu využití jsou v grafických přílohách vyjádřeny odlišnou barvou (případně šrafovou) a indexem v příslušné ploše (viz dále v textu a ve výkresech).

#### **ÚP stanoví podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v členění :**

- Hlavní využití
- Přípustné využití
- Nepřípustné využití
- Podmíněně přípustné využití
- Podmínky prostorového uspořádání

#### **ÚP rozlišuje a vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití :**

1. **Bh** - BYDLENÍ HROMADNÉ
2. **Ov** - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - základní
3. **Os** - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sport
4. **Oh** - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOV
5. **Sv** - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské
6. **Pv** - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
7. **Ds** - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silniční
- 7a. **DiI**- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - letiště lehkých letadel
8. **Ti** - TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
9. **Vo** - VÝROBA a SKLADOVÁNÍ - zemědělská malovýroba

10. **Vs** - VÝROBA a SKLADOVÁNÍ - zemědělská velkovýroba
11. **Vv** - VÝROBA a SKLADOVÁNÍ - výroba, stavební výroba, skladování
12. **Zv** - ZELEŇ – veřejná
13. **Zo** - ZELEŇ – ochranná a izolační
14. **Zs** - ZELEŇ – soukromá
15. **Zs** - ZELEŇ – přírodního charakteru
16. **W** - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ, VODOTEČE
17. **NI** - PLOCHY LESNÍ
18. **Nz** - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda
19. **Ns/pzr** – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Poznámka : „**venkovský**“ = způsob využití a charakter navržených ploch a objektů bude stejný, či obdobný jako současný způsob využití a charakter ploch a objektů.

## Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití :

### 1. **Bh** - BYDLENÍ HROMADNÉ

#### hlavní využití

- bydlení ve stávajících bytových domech

#### přípustné využití

- maloobchod , stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- společné hospodářské zázemí a parkovací plochy s garážemi
- oplocení společného pozemku

#### nepřípustné využívání

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.
- odstavování nákladních vozidel

#### zásady uspořádání území

- zastavěnost pozemků bytovými domy
  - stávající : *zastavěnost bez změny / individuální posouzení velikostní změny*
  - nová plocha : do 30%
- max. podlažnost 3np.+ podkroví, možnost vestavby nebo nástavby

### 2. **Ov** - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - základní

#### hlavní využití :

- veřejné a komerční služby – správní (OÚ), kulturní, sociální, zdravotní, případně školské a církevní; stravovací a ubytovací zařízení, nevýrobní služby pro místní obsluhu území

#### přípustné využití :

- situování ploch a objektů pro sport a rekreaci (hřiště, bazén apod.)
- parkování na vyhrazených parkovištích a pro vykládání a nakládání

#### nepřípustné využívání :

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, nebo přípustným využitím
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy a pod.)

#### podmínky prostorového uspořádání plochy :

- zastavěnost pozemků
  - stávající : *bez změny / individuální posouzení*
  - nová plocha do 60%
- max. podlažnost 2np.+ podkroví (výjimečně 3np. včetně podkroví)
- dostavby v centru obce musí zohlednit vzhled okolní zástavby, dodržet uliční a stavební čáru - odstup od komunikací

### **3. Os - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sport**

#### hlavní využití

- plochy pro rekreační sport, sport a tělovýchovu

#### přípustné využití :

- doplňkové stavby - sociální zařízení, šatny, parkoviště osobních aut
- vyšší podíl zpevněných ploch s přirozeným a umělým povrchem hřišť
- parkové úpravy veřejné zeleně,
- dětské hřiště

#### nepřípustné využití

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy a pod.)

#### podmínky prostorového uspořádání plochy :

- přípustné oplocení pozemku
- Využití morfologie terénu pro vybavení mobiliářem
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně – izolační zeleň

### **4. Oh - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOV**

#### hlavní využití

- pohřbívání

#### přípustné využití :

- doplňkové stavby - kaple, sociální zařízení, přístřešek na nářadí
- vyšší podíl zpevněných ploch
- okrasná zeleň

#### nepřípustné využití

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

#### podmínky prostorového uspořádání plochy :

- zachování charakteru obvodní zdi, včetně zdůraznění vstupu s parkovištěm
- po obvodu plochy doplnění vzrostlé zeleně – izolační zeleň

## 5. Sv - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské

### hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru a v bývalých zemědělských usedlostech a chalupách

### přípustné využití :

- pozemky a budovy obchodního prodeje o výměře max. 150 m<sup>2</sup>
- situování ploch a objektů pro sport a rekreaci (hřiště, bazén a pod.)
- chov domácích zvířat pro vlastní potřebu
- parkování pro potřeby služeb v rámci vlastních pozemků

### nepřípustné využívání :

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy apod.)

### podmíněně přípustné využití :

- stavby a zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat kvalitu bydlení

### podmínky prostorového uspořádání plochy :

- zastavěnost nově vymezovaných pozemků (IZP) do 30%,  
- stávající (dostavby a přestavby): *zastavěnost bez změny / individuální posouzení*
- max. podlažnost 2np. + podkroví
- v centru obce musí zachovat charakter okolní zástavby a jednotný odstup od komunikace

## 6. Pv - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – venkovská

### hlavní využití :

- plochy veřejně přístupné každému bez omezení

### přípustné využití :

- obslužné a pěší komunikace
- parkoviště
- veřejná zeleň, parkové úpravy, travnaté plochy, výsadba dřevin
- výstavba altánů, krytého sezení, osazení laviček, odpadkových košů apod.
- umístění kontejnerů na separovaný odpad
- technická infrastruktura

### nepřípustné využití :

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím

### podmínky prostorového uspořádání

- úpravy ploch a výsadby zeleně nesmí vytvářet nepřehledné (nekontrolovatelné) zóny a musí umožňovat snadnou údržbu
- pro výsadby zeleně zásadně vybírat dřeviny z místně obvyklých druhů
- stávající ucelené plochy **Pv** dělit pouze výjimečně, v obdobném duchu vymezovat nové plochy **Pv**.

## **7. Ds - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silniční**

### hlavní využití :

- silniční doprava

### přípustné využití

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz na silnici III. třídy a místních komunikacích
- oddělené pěší chodníky
- vedení inženýrských sítí

### nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy

### podmínky prostorového uspořádání

komunikace III. třídy - kategorie **S7,5/60** šířka 7,5m, návrhová rychlost 60km/h

- omezení přímé obsluhy objektů v nové zástavbě u průjezdní silnice
- řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť
- materiálové (min.optické) odlišení chodníku podél silnice při průjezdu zástavbou

## **8. Ti - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### hlavní využití :

- plochy a trasy zařízení a sítí technické infrastruktury
- plocha pro čistírnu odpadních vod, ČOV
- plochy pro trafostanice

### přípustné využití :

- specifické technické vybavení určené pro konkrétní využití , jejichž provozem nesmí docházet k narušování přilehlé obytné zástavby, dodržení OP
- přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- parkování v rámci vymezeného pozemku případně v odstavném pruhu komunikací
- nové stavby včetně příjezdových komunikací jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby

### nepřípustné využití :

- jiný než stanovený účel využití není přípustný

podmínečně přípustné využití :

- není stanoveno

podmínky prostorového uspořádání

- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným pro technické zajištění příslušných zařízení
- zařízení vyžadující zvláštní ochranu ( vodní zdroje) je nutno v rámci OP 1. st. oplotit

## **7a DiL - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - letiště lehkých letadel**

hlavní využití :

- starty a přistávání ultra-lehkých letadel a související činnosti (čerpání PHM, představová kontrola)
- ploch pro startovací a přistávací dráhu s nezbytným vybavením
- odstav čekajících strojů

přípustné využití

- plocha a objekty provozně-technického a sociálního vybavení letiště ( hangár údržby s dílnou, odstavný hangár, sociální zařízení s klubovnou a další)
- nádrže na pohonných hmot se zařízením na doplňování strojů
- objekt ostrahy, příležitostné navigace a meteorologických měření
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- obslužná komunikace –připojení na silnici II/328
- vedení inženýrských sítí
- přistání a start vrtulníků složek IZS
- nouzové přistání
- sportovní, společenské a jiné akce dohodnuté s provozovatelem a obcí

nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmínečně přípustným využitím
- provozem letiště nesmí být dotčen biokoridor lokálního ÚSES navržený v souběhu s korytem Chrčické strouhy (meliorační svodnice)

zásady prostorového uspořádání plochy

- situování ploch a objektů provozně - technické části při silnici II/328
- dopravní obsluha ze silnice II/328
- zastavěnost provozně - technické části (plochy) max. 40%
- max. podlažnost provozně-technických objektů 1 np. s výjimkou objektu příležitostné navigace a meteorologických měření situovaného v bezpečné části provozně-technické plochy
- mezi východním okrajem plochy letiště a pozemkovou hranicí koryta Chrčické strouhy (meliorační svodnice) bude zachována 4m široká mezera pro vedení zemědělské účelové komunikace pro údržbu předmětné vodoteče
- v dalším stupni projektové dokumentace budou u doprovodných staveb letiště navrženy sadové úpravy odsouhlasené dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny

- Konkrétní záměry umisťované na ploše budou ve fázi projektové přípravy předloženy KÚ k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posouzení vlivů na životní prostředí ve smyslu § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů

## 9. Vo - VÝROBA a SKLADOVÁNÍ - zemědělská malovýroba

### hlavní využití :

- hospodářský provoz rodinné farmy

### přípustné využití :

- bydlení vlastníka
- přechodné ubytování související s hlavním využitím
- mechanizační dílny, garáže hospodářských strojů
- doplňkové stavby, sklady a manipulační plochy
- parkování a odstavování strojů a vozidel

### nepřípustné využití :

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

### podmínečně přípustné využití :

- změna způsobu využití stávajících objektů nerušící způsob využití sousedních ploch
- zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost související s hlavním využitím

### podmínky prostorového uspořádání plochy :

- podlažnost 2np + podkroví, hospodářské objekty 9m
- zastavěnost pozemku
  - stávající : *zastavěnost bez změny / individuální posouzení*
  - nová plocha : do 45 %

## 10. Vs - VÝROBA a SKLADOVÁNÍ - zemědělská velkovýroba

### hlavní využití :

komplexní velkovýrobní zemědělské hospodářství

### přípustné využití :

- změna využití stávajících zemědělských objektů pro přidruženou výrobu
- mechanizační dílny, garáže hospodářských strojů
- doplňkové stavby, sklady a manipulační plochy
- parkování a odstavování strojů a vozidel zemědělského provozu
- zařízení technické vybavenosti

### nepřípustné využití :

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

### podmínečně přípustné využití :

- přechodné ubytování související s hlavním využitím
- zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost související s hlavním využitím

podmínky prostorového uspořádání plochy :

- podlažnost 2np + podkroví, hospodářské objekty 9m
- zastavěnost pozemku max. 40%,

## **11. Vv –VÝROBA a SKLADOVÁNÍ - výroba, stavební výroba, skladování**

hlavní využití :

- a. výroba surovin pro stavbu živičných povrchů komunikací
- b. skladování kamenných drtí

přípustné využití :

- stavba objektů pro pomocné provozy
- oplocení nebo ohrazení ploch s přístupem
- skladování jiných prvků pro stavební práce

nepřípustné využití :

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím

podmínečně přípustné využití :

- změna využití plochy pro jinou výrobu

zásady prostorové regulace:

- úprava zpevněných ploch umožňující údržbu
- oplocení pozemku
- po obvodu izolační zeleň

## **12. Zv - ZELENĚ – veřejná**

hlavní využití :

- zeleň veřejná jako součást veřejných prostranství
- plochy volně přístupné veřejnosti - k odpočinku, setkávání obyvatel

přípustné využití :

- zeleň doprovodná v obytných ulicích
- zeleň doprovodná ostatních komunikací a ploch
- parkově upravená zeleň
- pěší cesty
- rozmístění mobiliáře - lavičky, koše , vývěsní tabule
- dětské hřiště
- oplocení nebo ohrazení vyhrazené plochy s omezeným přístupem ( př. dětské hřiště, pomníky, záhony okrasné zeleně )

nepřípustné využití :

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím



- výrobky plnící funkci stavby ( mobilhausy apod.)

podmínečně přípustné :

- zábor plochy **Zv** pro plochu obslužné komunikace k nově umísťovanému objektu (obytnému, či jiné přípustné funkce), nebo provozu vyžadujícímu samostatný přístup, pokud nelze využít obslužné komunikace k pozemku či objektu sousednímu.
- pohotovostní parkovací stání, pokud nelze řešit na vlastním pozemku

zásady prostorové regulace:

- úprava ploch umožňující údržbu
- výsadby výhradně z místně obvyklých druhů dřevin
- stávající ucelené plochy **Zv** dělit pouze výjimečně, v obdobném duchu vymezovat nové plochy **Zv**.

### 13. **Zo - ZELENĚ – ochranná a izolační**

hlavní využití

- isolační zeleň mezi plochami bydlení a silnicemi se zvýšenou hlučností

přípustné využití

- realizace jiných protihlukových opatření v případě naměření nadlimitních hladin hluku ve venkovním prostředí např. pevné ohrazení staveb. pozemků
- plochy charakteru krajinné zeleně volně přístupné veřejnosti
- realizace nadřazených inženýrských sítí

nepřípustné využití

- realizace staveb a reklamních zařízení
- zahrádkářská činnost
- parkování a zpevňování povrchů
- kácení vzrostlé zeleně s výjimkou zdravotních probírek
- skládky a skládkování materiálu

zásady prostorové regulace:

- souvislý pás, smíšený porost se zapojeným keřovým patrem
- výsadby výhradně z místně obvyklých druhů dřevin

### 14. **Zs ZELENĚ – soukromé zahrady, sady**

hlavní využití :

- soukromé zahrady

přípustné využití :

- zelinářské plochy a sady
- okrasné zahrady
- louky, políčka
- oplocení nebo ohrazení plochy
- umístění stavby pro potřeby obhospodařování plochy

#### nepřípustné využití :

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím
- výrobky plnící funkci stavby (mobilhausy a pod.)

#### Podmínečně přípustné využití

- výběh a pastvina neohrožující sousední plochy

#### zásady prostorové regulace:

- úprava ploch umožňující údržbu
- výsadby z místně obvyklých druhů

### **15. Zs - ZELEŇ – přírodního charakteru**

#### hlavní využití

- louky, pastviny
- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest

#### přípustné využití

- plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. stupně
- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku , relaxaci
- drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky/
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- realizace protierozních opatření –zelené remízy, meze
- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- technická infrastruktura

#### nepřípustné využití

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy

### **16. W - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ, VODOTEČE**

#### hlavní využití :

- místní vodohospodářské využití

#### přípustné využití :

- vodní požární nádrž s retenční funkcí,
- související vodohospodářská opatření
- křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami
- revitalizace

#### nepřípustné využití :

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

#### podmínečně přípustné

- revitalizace zatrubněných úseků vodních toků v souladu s pozemkovou úpravou

#### zásady prostorové regulace:

- úpravy břehů a výsadby zelené musí umožňovat údržbu vodního toku / plochy
- výsadby zeleně musí druhově odpovídat stanovišti

### **17. Nz PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - orná půda**

#### hlavní využití

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu /orná půda/

#### přípustné využití

- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- zřizování zemědělských účelových cest
- zatravnění a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury

#### nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou, nebo tech. infrastrukturou

### **18. Ns/pzr – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

**/p - přírodní, z - zemědělské, r- rekreační**

#### hlavní využití

- pozemky se smíšeným využitím v nezastavěném území , kde není určeno prioritní využití, způsoby využití lze měnit a omezovat jen tak, aby byly vzájemně v souladu

#### přípustné využití

- krajinářská a ekologická funkce
- zemědělské využití
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- realizace protierozních opatření na svažitéch pozemcích - zatravnění, remízy, meze
- rekreační využívání – pěší a cyklistická turistika,
- realizace účelových cest sloužících prostupnosti krajiny
- zalesňování méně kvalitních půd, lesopark
- realizace vodních ploch dle zastoupeného funkčního využití
- revitalizace pozemků v okolí vodních toků
- sportovní vybavení přírodního charakteru bez zpevněných ploch
- trasy a nezbytná zařízení technické infrastruktury

#### nepřípustné využití

- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování sadů a zahrad mimo zastavěné území
- intenzivní obhospodařování pozemků, vyvážení kejdy
- výstavba rekreačních objektů

## 19. NI - PLOCHY LESNÍ - PUPFL

### hlavní využití

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- krajinářská a protierozní funkce

### přípustné využití

- rekreační využívání – myslivost, turistika
- lesní školky včetně oplocení
- realizace lesních účelových cest
- umísťování prvků ÚSES

### nepřípustné využití

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím

### výjimečně přípustné využití

- trasy a zařízení technické infrastruktury vedené lesními porosty

## 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb , veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Nevymezují se .

## 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS). veřejně prospěšných opatření (VPO) (plochy s možností vyvlastnění) :

- Vymezení ploch zahrnuje výkres č.3 **Veřejně prospěšné stavby a opatření.**
- Veřejně prospěšné stavby VPS a opatření VPO, pro něž lze práva k určeným pozemkům dle §170 stav. zákona **vyvlastnit a uplatnit předkupní právo - §101**

### Veřejně prospěšné stavby (VPS) :

- Mezi veřejně prospěšné stavby byly zařazeny pozemky, kde dochází návrhem územního plánu ke změně funkčního využívání území - tzn vymezují se plochy pouze pro novou výstavbu. Jedná se o stavby pro *veřejné komunikace, zásobování elektřinou a odkanalizování.*
- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vyznačeny v grafické části a v tab. přehledu jsou identifikovány čísla dotčených pozemků. Přesná poloha a rozloha bude určena podrobnější projektovou dokumentací.

### Veřejně prospěšné opatření (VPO) :

- Jako **VPO** jsou vymezeny plochy pro biokoridory a biocentra a regionálního ÚSES, který je na zemědělských plochách orné půdy v celém řešeném území nefunkční.
- Jako **VPO** je vymezena protierozní meze kombinovaná s pěší komunikací na svahu kopce Kostelík.

### **PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :**

Dotčené pozemky:		<b>STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY :</b>
<b>WD1</b>	207/1	obslužná komunikace v lok. Z 02
<b>WD2</b>	101/5, 103/1, 103/21, 192/2, 193, 199, 196, 201/2-	obslužná komunikace v lok. Z 04
<b>WD3</b>	133/1, 126/1	obslužná komunikace v lok. Z 05
<b>WD4</b>	713/1, 715, 725/1	obslužná komunikace v lok. Z 06 a Z 07
<b>WD5</b>		obnova propojení MK a pěší cesty
<b>WD6</b>		pěší cesta
<b>WD7</b>		pěší cesta
<b>WD8</b>		pěší cesta
<b>WD9</b>		pěší cesta
<b>WD10</b>		pěší cesta
Dotčené pozemky:		<b>STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY :</b>
<b>WT1</b>		Trafostanice u lok. Z 02
<b>WT2</b>		Trafostanice v lok. Z 04
<b>WT3</b>		Trafostanice u lok. Z 05
<b>WT4</b>		Trafostanice u lok. Z 06
<b>WT5</b>		Vodojem (územní rezerva)

<b>WP6</b>		ČOV Z 03
<b>WP7</b>		Skupinový vodovod (územní rezerva)
<b>WP8</b>		STL plynovod (územní rezerva)
<b>WP9</b>		STL plynovod (územní rezerva)

### **PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ :**

		<b>ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES:</b>
<b>WU1</b>		lokální biokoridor
<b>WU2</b>		lokální biokoridor
<b>WU3</b>		lokální biokoridor
<b>WU4</b>		regionální biocentrum
<b>WU5</b>		regionální biocentrum
<b>WU6</b>		veřejné prostranství
<b>WU7</b>		protierozní opatření

#### **9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.**

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

#### **10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence ÚP činnosti.**

Územní plán nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

## **11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část dokumentace jen autorizovaný architekt.**

Územní plán nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovat architektonickou část dokumentace jen autorizovaný architekt.

## **12. Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů grafické části**

Tento Územní plán Ohaře obsahuje :

**23 stran textu**

**6 výkresů**

z toho **4 výkresy 1 : 5 000**

**2 výkresy 1 : 2 880**

---