

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ ŘEDICE



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

příloha č.:

II.A

etapa:

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Pořizovatel dokumentace:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí a stavební úřad

Objednatel:

Obec Dolní Ředice

Zhotovitel:



Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice

zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petruš

zakázka: 14/01

Datum:

08/2016

Ve spolupráci zpracovali:

zpracovatel a pořizovatel Územního plánu Dolní Ředice

zpracovatel územního plánu:

**Atelier "AURUM" s.r.o.,
Pardubice**



Jiráskova 21, 530 02 Pardubice
tel.: 466 612 213-14
mob.: 602 137 322
aurum@aurumroom.cz
www.aurumroom.cz
www.uzemniplany.eu

Autorský kolektiv:

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Ivana Petrů, A 00966

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. arch. Ivana Petrů
Ing. Pavel Petrů
Ing. Dana Suchánková
Michal Izák, Olga Lukášová

Odborná spolupráce:

Ing. Zuzana Baladová (Územní systém
ekologické stability)
Ing. Drahomír Ježek (doprava)

pořizovatel územního plánu:

Městský úřad Holice

Holubova 1
534 14 Holice

**Odbor životního prostředí a stavební
úřad**

Obsah:

a)	Postup při pořízení územního plánu	7
b)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 7	
	Soulad s politikou územního rozvoje České republiky 2008	7
	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou Pardubickým krajem – Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje	12
c)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	17
d)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 19	
e)	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů...22	
f)	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	22
g)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	38
	a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	38
	b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	41
	c) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	41
	d) Požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	41
	e) Požadavek na zpracování variant	41
	f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	41
	m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	42
h)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	44
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	45
	i.1. Předpoklady a podmínky rozvoje území	50
	i.2. Urbanistická koncepce	53
	i.3 Koncepce jednotlivých urbanistických funkcí	54
	Bydlení	54
	Občanské vybavení	67
	Výroba a výrobní obsluha, zemědělská výroba	69
	Rekreace	72
	Sídelní zeleň	72
	Doprava	73
	Technická infrastruktura	79
	Krajina, územní systém ekologické stability	90
	i.4 Funkční regulace	93
	i.5. Veřejně prospěšné stavby a opatření	96
	i.5. Plochy územních rezerv	97
	i.6. Podmínky pro udržitelný rozvoj území	98
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	98
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SZ)	99

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	99
m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	99
n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	102
Zemědělský půdní fond:.....	102
Pozemky určené k plnění funkcí lesa:.....	109
o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	109
p) Vyhodnocení připomínek	109
q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	
109	

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ ŘEDICE

II.A - TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Postup při pořízení územního plánu

Doplní pořizovatel po veřejném projednání.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s politikou územního rozvoje České republiky

(dále jen PÚR ČR; schválena dne 20.7.2009 usnesením vlády č. 929, aktualizace č.1 schválena usnesením vlády dne 15.4.2015)

Z PÚR ČR vyplývá pro územní plán Dolní Ředice požadavek souladu této ÚPD s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Požadavky na územní plán Dolní Ředice vyplývají z polohy řešeného území především v rozvojové oblasti OB4 Hradec králové ú Pardubice. Zásady a zájmy celorepublikových priorit byly upřesněny v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk) – vyhodnoceno v následujících tabulkách.

Republikové priority	Řešení Územního plánu Dolní Ředice
odst. 14 ochrana a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území; zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny; provázanost s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje; citlivý přístup k všestrannému rozvoji krajiny se zachováním kulturní, přírodní a užitné hodnoty	- priorita je sledována - vyznačení a ochrana přírodních (plochy s rozdílným způsobem využití, ochranný režim ÚSES apod.), civilizačních a kulturních hodnot (respektováno archeologické dědictví, urbanistická struktura podél průjezdného úseku silnice ap.) - možnosti rozvoje sídla <u>jsou</u> navrhovány s ohledem na reálné podmínky, s ohledem na hospodárné využívání zastavěného území a s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu. - vytvořeny jsou podmínky pro stabilizaci a rozvoj hlavních funkcí sídla – bydlení, občanské vybavení, výroba a podnikání - respektovány jsou zásady pro využívání zemědělského typu krajiny - respektovány jsou přírodní hodnoty . především v severovýchodní části řešeného území, respektovány jsou plochy lesa (s výjimkou průchodu nadřazeného silničního systému – dle ZÚR Pk)
odst. 14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny	- charakter krajiny s vysokým podílem zemědělské půdy je respektován - možnosti rozvoje sídla jsou vytvářeny na okraji sídla ve vazbě na zastavěné území případně ve vazbě na linie dopravní infrastruktury - systém ekologické stability je respektován, respektovány jsou ekologicky a krajinářsky cenné lokality

ods. 15 sociální segregace	- Návrh územního plánu přináší řešení, které se snaží o minimalizaci vzniku příčin pro vznik sociální segregace (pro zastavitelné plochy většího plošného rozsahu je stanovena podmínka etapizace, snaha o rozmístění zastavitelných ploch do různých částí sídla. Územní plán rozvíjí vhodný typ bydlení – rodinný dům. Vymezuje nové plochy pro možnost denní rekreaci obyvatel – plochy systému sídlení zeleně, které v řešeném území v současnosti jsou značně poddimenzovány. Územní plán vytváří podmínky pro vznik nových pracovních příležitostí.. - Územní plán proto uplatňuje jeden ze svých nástrojů a navrhuje postupný rozvoj tak, aby bylo zabráněno živelnému a skokovému nárůstu počtu obyvatel (etapizace). Plochy, které by rozšiřovaly zástavbu do krajiny, plochy, jež by vytvářely rozvojové možnosti, které by neodpovídaly reálným možnostem nebo z důvodů majetkových poměrů, vymezuje územní plán jako plochy územních rezerv.
ods. 16 způsob využití území, v ÚPD přednost komplexního řešení před uplatňováním jednostranných hledisek, zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje, spolupráce s obyvateli	- Územní plán navazuje na již založené schéma sídla – rozvíjí plochy bydlení v návaznosti na plochy bydlení, respektuje stávající „centrum“ sídla a vytváří podmínky pro jeho stabilizaci a možný postupný rozvoj, rozvoj výroby je navrhován ve vazbě na stávající výrobně obslužné areály, které z původně zemědělských areálů postupně procházení funkční a prostorovou přestavbou - ochrana hodnot zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území (např. rozvojové možnosti pro posílení složky veřejné infrastruktury– občanského vybavení, rozvoj a doplnění technické infrastruktury, minimalizace negativních dopadů dopravy (respektování dlouhodobě sledovaných záměrů), posílení ekologické stability území a současně rozvoj a ochrana přírodních hodnot) - vytvářejí se podmínky pro rozvoj výroby a tím je posilována možnost pro vytvoření nových pracovních míst - spolupráce s představiteli obce již od samého počátku zpracování územního plánu
ods. 17 vytvářet v území podmínky k diverzifikaci ekonomiky, zejména v regionech hospodářsky problémových a napomoci tak řešení v těchto územích	- územní plán vymezil plochy (stabilizované a rozvojové - zastavitelné) pro zachování pracovních příležitostí a vytváření podmínky pro vznik nových - spolu s vytvořením podmínek pro stabilizaci a rozvoj bydlení a posílení složky veřejné vybavenosti a <u>výroby</u> je posilován význam sídla jako významného centra osídlení především v důsledku přímého napojení na plánovanou dálnici II. třídy D35 (MÚK Časy)
ods. 18 polycentrický rozvoj sídelní struktury	Sídelní struktura v řešeném území je tvořena zástavbou sídla Dolní Ředice. Sídlo Dolní Ředice jsou nejzápadnější částí zástavby, která vznikla podél silnice mezi sídly Holice a Sezemice a podél Ředického potoka. Zástavba jednotlivých sídla na sebe bezprostředně navazuje a urbanisticky tvoří jeden celek. Východně od Dolních Ředic leží Horní Ředice, které plynule přecházejí do zástavby města Holice. Územní plán stanovuje možnosti rozvoje sídla. Dolní Ředice si ponechají jako hlavní funkci bydlení, doplněnou o základní občanské vybavení s možností provozování výrobní činnosti, která nebude negativně ovlivňovat životní prostředí a snižovat pohodu bydlení. S nárůstem počtu obyvatel budou zvyšovány požadavky na občanské vybavení. Proto jsou vymezovány

	plochy, kde mohou být tato zařízení především realizována. Jednak je to území v centru sídla, dále ve vazbě na oblast výroby v jižní části sídla. Respektován je stávající dopravní systém v sídle, vytvořeny jsou podmínky pro realizaci záměrů na rozvoj a zkvalitnění nadřazené silniční sítě (přeložka silnice I/36 a stavba dálnice D35 včetně MÚK Časy). Výroba je stabilizována ve stávajících areálech, možnosti rozvoje jsou stanoveny tak, aby navazovaly na plochy stávající a aby nebyly případnými negativními vlivy zasaženy plochy s převládající funkcí bydlení. Zároveň je zohledněna jejich poloha tak, aby byly dobře dopravně napojitelné (při příjezdu do sídla od nadřazené komunikační sítě).
ods. 19 polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárné využití zastavěného území, ochrana nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, koordinace veřejných a soukromých zájmů	• v „centrálním“ území sídla vytváří územní plán podmínky pro využití tohoto území tak, aby zde mohly být umísťovány funkce, které jednak mohou doplnit strukturu občanského vybavení (především veřejné infrastruktury), jednak mohou podpořit význam lokality jako společenského centra sídla • územní plán vytváří podmínky pro hospodárné využití zastavěného území, pro možnost budoucího rozvoje sídla s ohledem na podmínky v řešeném i širším území, respektuje systém veřejných prostranství, vymezuje další plochy těchto prostranství včetně nových ploch veřejné zeleně resp. ploch, které mohou sloužit pro denní rekreaci obyvatel • rozvojové plochy vymezuje územní plán ve vazbě na zastavěné území • stanovuje podmínky využití ploch pro stávající výrobní areály tak, aby byla umožněno jejich optimální využití případně funkční a prostorová přestavba, jejich intenzifikace a širší škála možností jejich využití. Navrhovány jsou plochy pro další rozvoj výrobních a podnikatelských aktivit • územní plán se snaží vytvořit podmínky pro to, aby bylo možno koordinovat veřejné a soukromé zájmy
ods. 20 záměry ovlivňující charakter krajiny, kompenzační opatření, respektování veřejných zájmů (např. ochrana životního prostředí), implementace a respektování ÚSES, ochrana krajinného rázu	• územní plán svými nástroji chrání životní prostředí - zohledňuje to stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, ochranné režimy ap. Při zohlednění urbanistických, provozních a technických podmínek jsou minimalizovány zásahy do zemědělského a lesního půdního fondu (chráněné půdy se v řešeném území nacházejí podél Ředického potoka, v zastavěném území, kde je stabilizována především obytná zástavba.). Respektovány a rozvíjeny jsou všechny úrovně ÚSES, do krajiny je doplňována liniová zeleň. • Pokud jsou navrhovány rozvojové plochy mimo zastavěné území, pak jsou vymezeny vždy ve vazbě na zastavěné území
ods. 20a Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny	• Řešené území je v současné době rozděleno několika bariérami, které ovlivňují propustnost krajiny. Jednak vlastní sídlo Dolní Ředice, které je historicky situováno podél vodoteče a komunikace procházejícími paralelně přes celé řešené území ve směru V – Z. Další významnou bariérou je trasa silnice I/2. • V souladu s nadřazenou ÚPD vydanou krajem je ve směru téměř S – J vymezen koridor pro novou dopravní stavbu – dálnici II. třídy D35. • Tyto linie významně ovlivňující propustnost území vytváří v těžišti řešeného území pomyslný trojúhelník, který bude propustnost území resp. krajiny do značné míry ovlivňovat. V logické urbanistické vazbě mezi nadřazenou silniční sítí a sídlem, podél stávající silnice, jsou vytvářeny možnosti pro

	rozvoj funkcí občanského vybavení a výroby. Ta je v tomto území již založena, nové plochy navazují na stávající areály. • V severní a jižní části řešeného území jsou vymezeny plochy výhradně nezastavěného území, vymezeny jsou skladebné části ÚSES.
ods. 21 ochrana ploch před zastavěním v rozvojových osách a oblastech	• Územní plán respektuje a dále pracuje se stávající strukturou řešeného území. To má protáhlý tvar ve směru S – J. Ve střední části řešeného území se ve směru Z – V táhne pás kompaktní zástavby sídla podél komunikace a Ředického potoka ve své typické struktuře osídlení. Směrem k jihu, podél komunikace III. třídy se nacházejí výrobní areály. Tyto plochy s hlavní funkcí výroby jsou návrhem územního plánu dále rozvíjeny podél této komunikace. Směrem severním je sídlo od centra navrhováno k rozvoji pro bydlení a pro plochy systému sídlení zeleně. • Po západním okraji řešeného území je veden v souladu se ZÚR Pk koridor pro záměr dálnice II. třídy D35. Jižně od sídla do řešeného území částečně zasahuje plocha pro MÚK Časy na D35 a I/36. Pro vedení silnice I/36 je vymezen koridor pro její přeložku v souladu s nadřazenou dokumentací a podrobnějším podkladem, který tento záměr upřesňuje. • V severní části řešeného území je respektováno přírodně cenné území – lesní masiv Žernov, vodní plocha Šmatlán (EVL Žernov, PR Žernov, RBC Žernov) . Toto území je chráněno jako nezastavitelné. • Do jižní části řešeného území zasahuje EVL – ptačí oblast Komárov. Toto území je chráněno jako nezastavitelné. • Převážná část řešeného území je využívána pro intenzivní formu zemědělského využití. Tento způsob využití je respektován a plochy jsou vymezeny jako plochy nezastavěného území - plochy zemědělské. • Pro možnost využití území je významná i síť vodotečí odvodňovacích systémů apod. Všechny tyto systémy ovlivňují možnosti využití území rozsahem svých manipulačních pásem a rozsahem možného ohrožení záplavou či vodní erozí z rozsáhlých zemědělských ploch. Při zohlednění všech výše uvedených faktorů jsou vymezeny rozvojové plochy tak, aby nebyly překračovány technické a přírodní bariéry, aby bylo v maximální míře využíváno ploch v logických vazbách na dopravní a technickou infrastrukturu a byla respektována urbanistická hlediska řešení.
ods. 22 cestovní ruch	• řešené území neskýtá mnoho možností využití pro cestovní ruch a rekreaci. Pro denní rekreaci obyvatel vymezuje územní plán nové plochy především severně od centra sídla a v západní části sídla – jižně od Ředického potoka. Územní plán respektuje ve svém řešení vedení cyklotras řešeným územím.
ods. 23 zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny	• Stávající trasy dopravní infrastruktury jsou stabilizovány. Vytvořeny jsou podmínky pro realizaci záměrů budování a zkvalitnění dopravní infrastruktury (dálnice II. třídy D35 včetně MÚK, přeložka silnice I/36). Vyznačeny jsou významné místní a účelové komunikace. Vyznačeny jsou trasy pro obnovu a doplnění cestní sítě v krajině (původní nebo zvykové cesty). Důležité je zachování prostupnosti krajiny pro všechny uživatele řešeného území – navázáno je na řešení komplexních pozemkových úprav. Minimalizována je fragmentace krajiny, nedochází ke vzniku úzkých hrdel na

	trasách nadřazené dopravní sítě. Navrhované koridory dopravní infrastruktury jsou vymezeny v souladu s nadřazenou ÚPD, respektovány jsou zásady řešení (prostorové a směrové řešení, způsoby křížení s jinými liniovými systémy apod.) dle podrobnější projektové dokumentace pro tyto dopravní stavby. • Respektovány a doplňovány jsou systému technické infrastruktury
ods. 24 dostupnost území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.	• Respektovány jsou dopravní systémy v řešeném území: - o systém silniční dopravy včetně záměru na realizaci dálnice II. třídy D35 včetně MÚK, přeložka I/36 - o stabilizovány jsou trasy silnic státní silniční sítě • Realizace významných ploch výroby a občanského vybavení je podmíněna zajištěním odpovídající veřejné infrastruktury
ods. 25 podmínky pro protierozní ochranu území a obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území	• ÚP navrhuje a chrání plochy smíšené krajinné, které přispívají ke zvýšení přirozené retence srážkových vod v území • ÚP stanovuje v rozvojových plochách max. koeficient zastavění, jehož dodržením je zajištěna dostatečná plocha pro přirozenou akumulaci srážkových vod • Velké plochy zorněných území jsou členěny sítí účelových komunikací, které budou doplněny pásy liniové zeleně • terénní konfigurace řešeného území přináší rizika vodní eroze. V souladu s podrobnější dokumentací, která řeší problematiku odtokových poměrů, jsou v územním plánu vyznačeny plochy, ve kterých se předpokládá realizace protipovodňových a protierozních opatření. • Záplavové území není v řešeném území vyhlášeno. Rozsah záplavového území Q50 je informativně vyznačen dle odborného posudku „Dolní Ředice – posouzení vlivu nové zástavby na odtokové poměry v obci“ (Šindlar s.r.o., červen 2010). V souladu s tímto dokumentem jsou vyznačeny plochy, ve kterých se předpokládá realizace opatření proti záplavě a protierozních opatření.
ods. 30 úroveň technické infrastruktury	• územní plán navrhuje doplnění systémů technické infrastruktury
odst. 43 rozvojová oblast Hradec Králové / Pardubice nejsou stanoveny úkoly pro územní plánování	
odst. 104 koridor silniční dopravy – úsek Sedlice (Hradec Králové) – Vysoké Mýto – Moravská Třebová – Mohelnice (E442) nejsou stanoveny úkoly pro územní plánování	Koridor pro dálnici II. třídy D35 je vymezen.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou Pardubickým krajem – Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje

(dále jen ZÚR Pk; vydané Zastupitelstvem Pardubického kraje usnesením Z/170/10 ze dne 29.4.2010 (nabyly účinnosti dne 15.6.2010) a aktualizace č.1 vydaná usnesením č. Z/229/14 ze dne 17.9.2014 (nabyla účinnosti dne 7.10.2014) .

Stanovené požadavky ZÚR Pk (priority akcentované v Zadání ÚP Dolní Ředice)	Řešení Územního plánu Dolní Ředice
(01) jako základní požadavek sledovat vyváženost a udržitelnost rozvoje území	ÚP respektuje požadavky na vyváženost a udržitelnost rozvoje území. Prověřena byla možnost respektovat rozvojové záměry projednané a schválené v platné ÚPD. Vytvořeny jsou podmínky pro rozvoj všech oblastí pro vyvážený rozvoj – bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství a technické infrastruktury. Posilována je oblast sídelní zeleně, výroby a dopravní infrastruktury.
(05) vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby: - páteřní trasy R35 v koridoru Opatovice nad Labem – Dašice – Vysoké Mýto – Litomyšl – Děčichov u Moravské Třebové	ÚP vymezil plochy a koridory pro záměr dálnice II. třídy D35 včetně MÚK, vymezil koridor pro přeložku silnice I/36 MÚK Časy.
(06) respektovat a chránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území: - přírodní hodnoty, biologická rozmanitost a ekologicko-stabilizační funkce krajiny - ochrana pozitivních znaků krajinného rázu - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel (urbanistické struktury, architektonické i přírodní dominanty), zabránit a omezit fragmentaci krajiny - chránit obyvatelstvo před zdravotními riziky a narušenou kvalitou prostředí - ochrana před vznikem prostorové sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel - rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do nejméně konfliktních lokalit	ÚP splňuje požadavky na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Snaží se respektovat založenou urbanistickou strukturu sídla, nicméně struktura v nových zastavitelných plochách bude navazovat na založenou síť místních komunikací, ale struktura zástavby bude spíše pravidelná než rostlá tak jak je ve stabilizovaných plochách . ÚP respektuje pozitivní znaky krajinného rázu, stanovuje podmínky pro možnost hospodářského využívání především zemědělských ploch. Chrání zastavěné území sídel před negativními vlivy především provozu na nadřazené dopravní síti. Podmínky pro využití výrobních ploch jsou stanoveny tak, aby nebyly negativními vlivy zasaženy obytné plochy sídel, resp. aby byly případné negativní vlivy minimalizovány.. Rozvojové záměry jsou umisťovány ve vazbě na zastavěná území nebo na koridory dopravních linií.
(07) hospodářské činnosti v území stabilizovat a vyváženě rozvíjet s přihlédnutím ke: - kvalitě života obyvatel - efektivnímu využívání zastavěného území a zachování celistvosti sídel - intenzivnějšímu rozvoji cestovního ruchu, turistiky a rekreace - uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, účelné členění pozemkové držby dle KPÚ - mimoprodukční funkce lesů - rozvoj systémů dopravní obsluhy a	ÚP stabilizuje stávající hospodářské aktivity – výrobní areály. Vytváří podmínky pro jejich intenzifikaci a rozvoj při zohlednění přírodních a civilizačních hodnot. Podmínky pro využití takových ploch jsou stanoveny tak, aby případnými negativními vlivy provozovaných činností nebyly ovlivněny obytné plochy, nebo aby případný vliv byl minimalizován.. Rozvojové plochy jsou vymezovány ve vazbě na zastavěné území tak, aby urbanizované území bylo co možná kompaktní a nežádoucím způsobem nepřekračovalo přírodní a technické bariéry. Protože požadavky na možnosti rozvoje jsou ze strany majitelů nemovitostí nad současnými reálnými možnostmi území, je část těchto požadavků vyznačeno jako plochy územních rezerv.

technické vybavenosti území - úroveň TI – dodávka vody a zpracování odpadních vod – zajistí vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti - podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace negativních vlivů a rizik	Pro využití krajiny jsou stanoveny podmínky s ohledem na přírodní hodnoty řešeného území s respektováním řešení komplexních pozemkových úprav. Doplňeny jsou systémy dopravní a technické infrastruktury. Respektován je stávající systém odvádění a čištění odpadních vod.
Rozvojová oblast republikového významu OB4 - zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (týkající se řešeného území)	
(12) a) zlepšit vazby Pardubice na stávající D11 novou trasou I/36 a na budoucí R35 ve směrech: I/36 (Časy) – Holice e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici a silnice nadřazené síti, přístav a letiště f) orientovat ekonomické aktivity do plochy brownfields g) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní veřejné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající veřejnou infrastrukturou m) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území n) dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability	Pro přeložku trasy I/36 je vymezen koridor v souladu s poskytnutými podklady (ŘSD – STRADA HK spol. s r.o.) v šíři budoucího silničního ochranného pásma. Pro rozvoj výroby jsou vymezeny plochy ve vazbě na stávající výrobní zónu na jižním okraji sídla, podél příjezdové komunikace (III. třídy) od silnice I/36. Plocha, která by se dala charakterizovat jako brownfield, se v řešeném území nachází východně od silnice III. třídy na jižním okraji sídla. Jedná se o plochu bývalého zemědělského areálu, který je v současné době využíván minimálně. Tento areál je územním plánem vyznačen jako plocha přestavby pro plochy smíšené výrobní. Dolní Ředice budou po realizaci D35 včetně MÚK Časy sídlem, které má nadstandardní napojení na nadřazenou silniční síť. ÚP využívá tohoto potenciálu pro posílení sídlotvorných funkcí tak, aby byl posilován význam sídla jako centra osídlení. Respektovány jsou přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Zohledněny jsou urbanistické vazby, technické podmínky i požadavky soukromých a veřejných zájmů na využití území. Respektovány jsou krajinné charakteristiky. Zemědělský charakter je respektován na většině řešeného území, doplňovány jsou účelové komunikace a liniová zeleň v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Přírodní charakter území je respektován především na severovýchodním okraji řešeného území. Vymezeny jsou skladebné části ÚSES na všech úrovních, respektovány jsou lokality v zájmu ochrany přírody.

Rozvojová oblast republikového významu OB4 – úkoly pro územní plánování (týkající se řešeného území)	
(13) b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy veřejnou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny c) prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na vybranou komunikační síť, sledovanou v ZÚR – R 35, I/36... e)respektovat požadavky na ochranu ptačích oblastí... Komárov, evropsky významných lokalit ... Žernov,...přírodních rezervací...Žernov, f) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES za podmínek stanovených odst.(112) v ZÚR Pk g) v územních plánech obcí řešit vazby navazující silniční sítě na budoucí MÚK na R35 a I/37 s cílem snížit zatížení obytného území sídel h) v územních plánech obcí ověřit možnosti využití ploch souvisejících s těžbou štěrkopísků pro rekreaci	ÚP prověřil rozsah zastavitelných ploch v sídlech vymezených v platné ÚPD. Prověřeny byly nové záměry na využití území. Při vymezení rozvojových ploch byly zohledněny hodnoty území a rozsah limitů využití území. Kapacity především ploch pro bydlení byly koordinovány se stanovenými potřebami. Koncepce silniční sítě je v řešeném území dlouhodobě sledována a stanovena v dokumentaci vydané krajem (ZÚR Pk). Tyto zásady jsou ÚP respektovány. Územní plán tyto lokality respektuje, nenavrhuje do těchto lokalit žádné záměry, které by byly v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Koridor pro dálnici II. třídy D35 a přeložku I/36 je vymezen v souladu s nadřazenou dokumentací – ZÚR Pk. Vymezeny jsou skladebné části ÚSES – nadregionálního, regionálního a lokálního. Skladebné části nadregionálního ÚSES a LBC vymezené k založení jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. Skladebné části ÚSES jsou chráněny i způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití – biocentra jsou vymezena převážně jako plochy přírodní krajinné zeleně , případně některé části jako plochy smíšené nezastavěného území, pokud nejsou tvořena nebo jejich části pozemky určenými k plnění funkcí lesa. Ty pak jsou vymezeny jako plochy lesní. ÚP vymezil koridor pro přeložku silnice I/36 v souladu s poskytnutým podkladem (záměr ŘSD) V řešeném území se takové plochy nenacházejí.
Plochy a koridory dopravy mezinárodního a republikového významu	
(73) ZÚR zpřesňují na území Pardubického kraje dopravní koridor republikového významu R35 Opatovice n.L. – Vysoké Mýto.....	Území plán vymezuje upřesněný koridor pro tuto dopravní stavbu.
Plochy a koridory dopravy nadmístního významu	
Silnice I. třídy (83) j) koridor pro umístění stavby D12 – přeložka silnice I/36 Horní Ředice	Územní plán vymezuje upřesněný koridor pro tuto dopravní stavbu.
Plochy a koridory technické infrastruktury	
(108) b) v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve	V řešeném území není vyhlášeno záplavové území. Nicméně se jedná o území, které je tímto živelním ohrožením významně dotčeno. Obec má zpracovaný povodňový plán. Velkým

zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech	problémem je, že vodní tok, který se rozvodňuje protéká v rozsahu řešeného území hustě zastavěným územím. O to komplikovanější je řešení protipovodňové ochrany. Příčiny ohrožení je nutno řešit ještě před průchodem Ředického potoka řešeným územím. V sousedním katastrálním území je na tomto vodním toku navrhováno opatření, které by mělo do budoucna významně tuto hrozbu eliminovat. Územní plán, pokud vymezuje rozvojové plochy, které jsou v kontaktu s informativně vyznačeným záplavovým územím, pak pro tyto stanovuje podmínku realizace protipovodňových opatření nebo etapizaci ve smyslu, že zástavba na těchto plochách bude realizována, až problém záplavy bude vyřešen realizací navrhovaných opatření.
Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES	
(110) ZÚR vymezují na nadregionální úrovni: b) osy nadregionálních biokoridorů, jejichž funkčnost je nutno zajistit: K74 – Bohdaneč – Uhersko v šířce minimálně 40m (111) ZÚR vymezují na regionální úrovni: a) funkční regionální biocentra: 968 Žernov, 1757 Časy	Územní plán vymezuje pro NRBK koridor v odpovídajících šířkových parametrech. Územní plán vyznačuje tyto skladebné části územního systému ekologické stability. Územní plán charakterizuje skladebné části ÚSES jako plochy nezastavitelné, neumisťuje do takových ploch žádné záměry, které by byly v rozporu se stanoveným ochranným režimem. Pokud se takových částí krajiny dotýká vymezený navržený koridor dopravní infrastruktury, pak je tento vymezen v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR Pk.
Vymezení cílových charakteristik krajiny	
(121) v řešeném území se vyskytují tyto krajinné typy: d) krajina lesozemědělská e) krajina zemědělská g) území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (122) stanovené zásady péče o krajinu při plánování změn v území a pro jejich šetrné využívání a) vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů a pro jejich šetrné využívání b) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny... c) rozvíjet retenční schopnost krajiny d) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů e) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině f) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, g) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel... h) při navrhování rozvojových území, jejichž využití umožní umístování	Územní plán respektuje přírodní hodnoty území, chrání plochy lesa a přírodně cenné lokality. Stanovuje podmínky využití tak, aby byla zachována a pokud možno posílena retenční schopnost krajiny. Vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu předpokládaných potřeb, vyhodnotil možnosti využití zastavěného území. ÚP respektuje založenou urbanistickou strukturu sídla. Do krajiny neumisťuje záměry (stavby), které by narušovaly krajinný ráz. Hmotou a svou výškou mohou být dominantní objekty, které by vznikly v rámci navržených zastavitelných ploch na jižním okraji sídla ve vazbě na stávající výrobní areály. V rámci nich jsou ovšem již takové stavby realizovány a tudíž prostorová regulace nové zástavby bude velice obtížná.

staveb, které mohou narušit krajinný ráz, vyhodnotit jejich vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat	
Krajina lesozemědělská a zemědělská - zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich	
(131) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich (krajina lesozemědělská): a) Lesní hospodářství směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území s tím, že zastavitelné plochy nebudou vymezovány na úkor ploch lesa c) zábor PUPFL připouštět pouze v nezbytných odůvodněných případech technické a dopravní infrastruktury d) chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch e) rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny	V těch částech řešeného území, které ZÚR Pk zahrnuje do krajinného typu – krajina lesozemědělská, územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by byly v rozporu se stanovenými zásadami – výjimkou je koridor pro dálnici II. třídy D35, který je vymezen v souladu se ZÚR Pk.
(133) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území c) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.) d) zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě	Zastavitelné plochy jsou vymezeny ve vazbě na zastavěné území tak, aby nevznikaly zbytkové, obtížně zemědělsky využitelné plochy. Mimo zastavěné území ve volné krajině nejsou vymezeny územním plánem žádné zastavitelné plochy. Cestní síť je respektována a v územním plánu je vyznačena v souladu s komplexními pozemkovými úpravami.
ZÚR vymezují a požadují respektovat veřejně prospěšná opatření, bezprostředně se dotýkající obce Dolní Ředice	
(142) - D01 – rychlostní silnice R35 se všemi jejími objekty a souvisejícími stavbami včetně mimoúrovňových křižovatek a napojením na stávající silniční síť –	Koridor této dopravní stavby je vymezen jako koridor pro VPS.

Opatovice nad Labem – hranice kraje - D11 přeložka silnice I/36 Sezemice – Časy - UO4 – NRBK K74 – Bohdaneč – Uhersko	Koridor této dopravní stavby je vymezen jako koridor pro VPS. Tato skladebná část nadregionálního ÚSES je vymezena jako VPO.
---	--

Územní plán Dolní Ředice není v rozporu s dalšími vydanými dokumenty, zabývajícími se rozvojem Pardubického kraje (Program rozvoje Pardubického kraje, Územní energetická koncepce Pk, PRVKÚK Pk).

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Řešené území leží na severozápadním okraji Pardubického kraje. Severozápadní hranicí sousedí řešené území s Rokytnem, severní hranicí s Chvojencem, východní hranicí s Horními Ředicemi, jižní hranicí s Dolní Rovní a Dašicemi a západní hranicí s Časy a Chotčí.

Jižní částí řešeného území prochází významná civilizační linie, významná z hlediska nejen kontaktního území, ale i celého kraje – silnice I/36. Záměrem, který je vymezen rovněž v ZÚR Pk, je přeložka této silnice v souvislosti s jejím zapojením do MÚK Časy. Dle poskytnutých podkladů (ŘSD) je přeložka na hranicích řešeného území se sousedními Horními Ředicemi vedena jižně od stávající stopy této silnice. Územní plán tento aktuální podklad zapracoval. Na sousedním katastru ale nemá návaznost. Návaznost by měla být koordinována včetně vedení NRBK K74. Po západním okraji řešeného území je trasován záměr realizace dopravní stavby republikového významu – dálnice II. třídy D35 včetně MÚK Časy.

Řešeným územím ve směru V – Z prochází silnice III/29817, která západně vede do Chotče a dále se pak napojuje na silnici II/298, východně pokračuje tato silnice do Horních Ředic a Holice, kde se napojuje na silnici I/35. Ze západní části sídla je severně vedena silnice III/29819, která pokračuje do Drahoše a dále do Chvojence. Z centrální části sídla je jižním směrem vedena silnice III/32253, která se kříží se silnicí I/36 a pokračuje dále k jihu do Dašic.

Ve struktuře osídlení tvoří sídlo Dolní Ředice nejzápadnější část jednoho velmi tvarově ve směru V – Z protáhlého urbanistického útvaru. Jádrem toho útvaru je město Holice. Z něj západním směrem vede silnice III. třídy, která je v úseku cca 5 km obestavěna relativně úzkým pásem zástavby. Tím jsou tvořena sídla Horní a Dolní Ředice.

Řešeným územím je trasována řada skladebných částí územního systému ekologické stability. V severní části řešeného území, kde navazuje na sousední Chvojenec, na sebe obě katastrální území navazují vymezeným RBC 968 Žernov. Na rozhraní katastrálních území Dolních a Horních Ředic je dle ZÚR Pk trasován NRBK K74.



Územní plán sousedních Horních Ředic ale upravil trasu tohoto nadregionálního biokoridoru. Tím minimalizoval průchod této skladebné části zastavěným územím sídla a přimknul jeho trasu k západní hranici katastrálního území tak, aby uvolnil území pro vymezení nové zastavitelné plochy. Na tuto skutečnost reaguje územní plán Dolních Ředic tím, že na řešeném území vede trasu NRBK až k zastavěnému území, zde je biokoridor přerušen, protože v zastavěném území není možné nalézt místo volného průchodu (zástavba rodinnými domy, oplocené pozemky zahrad apod.). Severně od MÚK Časy je vymezeno regionální biocentrum, jehož vymezení navazuje na řešení územního plánu v sousedním katastrálním území Časy.

Směrem na východ, do katastrálního území Horní Ředice, je severně od sídla směřován lokální biokoridor 22-23, který ale na sousedním katastrálním území nemá v územním plánu návaznost. Územní plán Dolní Ředice tento lokální biokoridor vymezil v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Lokální biokoridor LBK 16-17 vedený jižně od sídla po vodoteči v obou územních plánech na sebe navazuje.

V jižní části řešeného území je veden lokální biokoridor LBK 20-21, který směrem na západ opouští řešené území a vstupuje na katastrálním území Dašice do LBC 211 Průhonský.

Na západním okraji řešeného území, západně od sídla, navazuje vymezení lokálního biocentra LBC 13 na jeho vymezení v ÚP Časy.

Velkým problémem, který trápí nejen řešené území ale i na severní část řešeného území navazující katastry (Choteč, Rokytno a Horní Ředice), je problém ohrožení území vodní erozí, resp. záplavou. Tento problém není možné vyřešit izolovaně na jednom katastrálním území. Je nutné komplexně posoudit odtokové poměry v povodí Ředického a Brodeckého potoka (možná i Hluboký potok – jehož povodí s touto problematikou rovněž souvisí). Navržená opatření bude potom nutné budovat systémově tak, aby ohrožení bylo postupně eliminováno ve všech dotčených sídlech. Některá zásadní opatření jsou zahrnuta např. do územního plánu Horních Ředic.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ §18 SZ	ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ ŘEDICE
(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	Územní plán Dolní Ředice se snaží vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj území. Pouze vymezené rozvojové plochy pro bydlení jsou vymezeny v mírně nadhodnoceném rozsahu, než na kolik byla stanovena potřeba rozvojových ploch na příštích 10-15 let. Protože ale není v době zpracování návrhu ÚP známa reálnost jednotlivých záměrů, především ve vztahu k majetkoprávním vztahům k pozemkům, na kterých jsou zastavitelné plochy vymezeny (není znám časový horizont možné realizace zástavby ve vztahu k zájmům nebo možnostem majitelů pozemků), bude rozsah ploch pro bydlení dále prověřován a společně s objednatelům bude dále upřesňován. Funkce občanského vybavení bude směřována v především do těžiště sídla a do jižní části sídla ve vazbě na výrobně obslužné areály. Drobnější zařízení občanského vybavení, které nebudou v rozporu se stanovenými podmínkami využití ploch, mohou vznikat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití. Prověřována bude možnost využití vymezených ploch pro systém sídlení zeleně, které by mohly dále plnit funkci ploch pro denní rekreaci obyvatel sídla (např. vycházkové trasy, upravené plochy zeleně, herní prvky apod.). V těchto plochách by měla být řešena protierozní a protipovodňová opatření – vodohospodářská zařízení např. k zadržení vody – např. tůň, vodní plocha, průlehy, nebo odlehčovací koryta apod. V sídle je respektován areál pro sportovní vyžití obyvatel. Pro možnost budoucího rozšíření nabídky sportovního vyžití je vymezena plocha územní rezervy na severním okraji centra sídla. ÚP respektuje typickou urbanistickou strukturu sídla, které vznikalo podél vodoteče a komunikace. Respektovány jsou i drobné plochy veřejné zeleně, protože takových ploch se v sídle mnoho nenachází. Pro dopravní obsluhu rozvojových ploch jsou vyznačeny způsoby zapojení do struktury veřejných prostranství resp. systému místních obslužných komunikací. Respektovány jsou významné výrobní areály v jižní části sídla, vytvořeny jsou podmínky pro jejich další rozvoj, případně intenzifikaci či transformaci. Tyto areály jsou umístěny tak, že jsou dobře dopravně napojitelné na nadřazenou silniční síť. Respektován je dopravní silniční systém a jsou vytvořeny podmínky pro jeho rozvoj a zkvalitnění.
(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	Územní plán prověřil předpoklady a požadavky na další rozvoj sídla. Tyto budou nadále po vydání ÚP sledovány a prověřovány. V případě potřeby budou nové požadavky na změny v území zapracovány do územního plánu formou jeho změny.
(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti	Územní plán bude v souladu se stavebním zákonem projednán a posouzen, případně upraven. Po jeho vydání se stane závazným podkladem pro rozhodování v území

ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	a bude jedním z nástrojů pro práci orgánů územního plánování.
(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	Územní plán respektuje kulturní a civilizační hodnoty území. Vyznačuje jako limity využití území veškeré známé údaje o řešeném území. Upřesňuje vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability a vymezuje je jako veřejně prospěšná opatření. Vymezil plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území s ohledem na stávající i budoucí způsob jejich využití ploch a stanovil pro ně podmínky využití. ÚP maximálně chrání plochy určené k plnění funkcí lesa. Chráněné půdy ZPF (II. třídy ochrany) se kromě drobné plochy na jihovýchodním okraji řešeného území a plochy v zastavěném území na řešeném území nevyskytují. Rozvojové plochy jsou pokud možno vymezovány ve vazbě na zastavěné území, v lokalitách napojitelných na technickou a dopravní infrastrukturu. Do krajiny doplňuje ÚP v souladu s ÚSES a záměry obce linie zeleně – podél vodotečí a cest (silnic).
(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.	Do nezastavěného území nenavrhuje územní plán žádné záměry s výjimkou rozvojových ploch, které jsou vymezeny vždy ale ve vazbě na zastavěné území nebo jsou ve vazbě na stávající případně navrhované komunikace. V řešeném území je pro denní rekreaci obyvatel posilována složka veřejné zeleně. Pro možnost vedení cyklotras v řešeném území je možno využít kromě silniční sítě i síť účelových komunikací, které jsou v územním plánu vymezeny v souladu s komplexními pozemkovými úpravami
(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Územní plán se snaží tento cíl respektovat.

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ §19 SZ	ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ ŘEDICE
(1) Úkolem územního plánování je zejména: - Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty - Stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území - Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, - Stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb - Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území - Stanovovat pořadí provádění změn v území	Před zpracováním návrhu územního plánu zpracovatel: - provedl vlastní průzkumy v terénu, aby se seznámil s řešeným územím a poznal charakter jednotlivých lokalit řešeného území. - Nastudoval poskytnuté podklady – ÚAP, vyhodnotil vztah řešeného území k nadřazené dokumentaci – ZÚR Pk a PÚR ČR. - Při osobní schůzce s představiteli obce prodiskutoval řešenou problematiku Územní plán stanovuje urbanistickou koncepci, koncepci krajiny. Vymezil rozvojové plochy a to především pro funkci bydlení, občanského vybavení resp. ploch obytných smíšených, výroby a dopravy. Územní plán rozdělil řešené území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití podle převládající funkce a pro jednotlivé funkční typy stanovil podmínky využití těchto ploch. Pro jednotlivé rozvojové lokality jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, upřesněny jsou s ohledem na konkrétní lokalizaci – podmínky v lokalitě, limity využití území apod.

(etapizaci), g) Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem h) Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn i) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení j) Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území k) Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany l) Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území m) Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak, n) Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů o) Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče	Územní plán upřesnil vymezení skladebných částí ÚSES, vymezil v krajině plochy, kde by měla být posilována (navracena) funkce trvalých travních porostů, doplňuje do krajiny podél vodních toků a cest liniovou zeleň. Územní plán vymezil koridory pro řešení dopravní a technické infrastruktury, vymezil plochy veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a plochy pro sídelní zeleň. ÚP vymezil koridory a plochy pro veřejně prospěšné stavby – především technickou a dopravní infrastrukturu, pro veřejně prospěšná opatření – plochy skladebných částí územního systému ekologické stability a protierozní a protipovodňová opatření.
(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území (dále jen „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.	Dle stanoviska dotčeného orgánu (krajského úřadu) nebylo zadáním ÚP požadováno zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí a byl vyloučen významný vliv ÚP na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality. Tudíž nebylo zpracováno vyhodnocení ÚP na udržitelný rozvoj území. Tato problematika je ale obecně zpracována a zahrnuta do odůvodnění územního plánu.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územní plán je zpracován v souladu s metodikou MINIS – Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS v prostředí zákona č. 183/2006 Sb. verze 2.2.

Věcný obsah grafické i textové části je zpracován v souladu s přílohou č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.

Územní plán v souladu se stavebním zákonem vymezil zastavěné území, stanovil koncepci rozvoje území, urbanistickou koncepci a vymezil rozvojové plochy (zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině). Dále stanovil koncepci veřejné infrastruktury, podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, vymezil veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Vymezil plochy, ve kterých je zpracování územní studie a její následné vložení do evidence územně plánovací činnosti podmínkou pro rozhodování o změnách v území a v odůvodněných případech (u plošně rozsáhlejších ploch) stanovil pořadí změn v území (etapizaci).

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

Řešení územního plánu respektuje limity využití území, především ochranná pásma a jejich ochranné režimy. Respektuje kulturní, civilizační a přírodní hodnoty v řešeném území.

Respektovány jsou vodní toky v řešeném území, do jejich manipulačního pásma nejsou navrhovány záměry, které by znemožňovaly nebo významně ztěžovaly údržbu vodních toků. (Zákon č.254/2001 Sb. – vodní zákon).

Územní plán respektuje trasy a ochranná pásma silnic (D35, I/36, silnice III. třídy) dle §30 a §32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění. Tyto budou respektovány při využívání území i při rozhodování o změnách využití území.

Respektovány jsou přírodní hodnoty území, plochy PUPFL. Vymezeny jsou skladebné části územního systému ekologické stability včetně ochranného režimu. (Zákon č. 114/1992 Sb., č. 289/1995 Sb.).

Nejsou navrhovány nové významné zdroje znečištění. (zákon č.86/2002 Sb.).

Respektován je zákon č. 20/1987 Sb.

Respektovány jsou požadavky dalších zvláštních předpisů – např. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, č.44/1988 Sb.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

Zpráva o vyhodnocení stanovisek a připomínek sousedních obcí a veřejnosti k návrhu územního plánu Dolní Ředice, včetně pokynů pro zpracovatele

Předmětem je vyhodnocení všech stanovisek a připomínek došlých k návrhu ÚP Dolní Ředice, který se projednával v termínu od 10.2.2015 do 30.3.2015. Pořizovateli byly doručeny následující písemná stanoviska dotčených orgánů, připomínky sousedních obcí a veřejnosti, jejichž opisy a vyhodnocení jsou níže uvedeny, včetně dalších pokynů pro zpracovatele.

RYJÁŘENÍ DO K NÁVRHU ÚP VELINY

1. MINISTERSTVO DOPRAVY (ze dne 30.3.2015)

Na základě ustanovení § 4 zákona č. 138/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, Ministerstvo dopravy vydává, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, stanovisko podle § 40 odst. 2 písm. g) zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zák. č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. o) a p) zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zák. č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, k návrhu územního plánu Dolní Ředice.

Silniční doprava

Správním územím obce Dolní Ředice prochází stávající silnice I/36.

Z hlediska rozvojových záměrů prochází správním územím obce Dolní Ředice koridor pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS) rychlostní silnice R35 (dle ZÚR Pardubického kraje stavba č. D1). Na uvedenou stavbu v úseku Opatovice nad Labem – Časy bylo v roce 2012 vydáno pravomocné územní rozhodnutí. V současné době probíhá inženýrská činnost ke stavebnímu povolení.

Dále prochází správním územím obce Dolní Ředice koridor pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS) předložka silnice I/36 v úseku Časy – Holice (dle ZÚR Pardubického kraje stavba č. D11 I/36 Sezemice – Časy). Na uvedenou stavbu byla zpracována DÚR a v roce 2009 bylo vydáno Souhlasné stanovisko EIA.

K Návrhu ÚP Dolní Ředice uplatňujeme následující připomínky:

1. Požadujeme respektovat koridory pro stavby silnic R35 a I/36. V návrhu ÚP Dolní Ředice jsou v plochách DS1 vyznačeny stavby budoucích silnic R35 a I/36 v konkrétním tvaru a LBC13 a LBC16 jsou rozšířena až k vlastnímu tělesu budoucích silnic. S ohledem na skutečnost, že se vzájemně vylučují podmínky funkčních využití ploch „DS1 a NP“ a „DS1 a NS“, tj. ploch, které se ve výsledku v Návrhu ÚP vzájemně překrývají, nesouhlasíme s rozšířením LBC13 a LBC16 do koridoru DS1 v plochách Z36 a Z38 pro VPS silnic R35 a I/36. Upozorňujeme, že zakreslení konkrétního tvaru budoucí silnice do návrhu ÚP by mohlo vést k předjímání konkrétních technických řešení a tím i ke komplikacím při přípravě staveb.
2. Zastavitelné plochy pro bydlení (BI) Z1 – Z4 jsou v Návrhu ÚP Dolní Ředice umístěné s přímkou orientací na budoucí rychlostní silnici R35. Upozorňujeme, že silnice R35 bude zdrojem negativních účinků z dopravy. Pro plochy Z3 a Z4 požadujeme zanést do Návrhu ÚP podmínku splnění hygienických a imisních limitů z dopravy, tedy obdobně jako je tomu u ploch Z1 a Z2. Plochy Z3 a Z4 budou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy na R35, a to na základě hlukové studie, která byla vyhotovena v rámci procesu EIA.

Z hlediska železniční, letecké a vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

- V textové části návrhu ÚP D. Ředice bude upravena velikost LBC 13 LBC 16, dle vyjádření Ministerstva dopravy.

- Pro plochy Z3 a Z4 bude do textové části návrhu ÚP D. Ředice doplněno :

- v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (R35)

2. STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD (ze dne 19.2.2015)

V zájmovém území předloženého ÚP se nachází stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb. O Státním pozemkovém úřadu a změně některých souvisejících zákonů. Ve znění pozdějších předpisů, která může být rozvojem území dotčena.

Jedná se o :

HOZ 1. – Odvodnění Časy II. 2, kanál otevřený, který evidujeme pod ID:1080000236 – 11201000 v ČHP 1-03-01-02

Tuto stavbu požadujeme respektovat a zachovat její funkčnost.

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby požadujeme zachovat podél tohoto HOZ nezastavěný manipulační pruh o šíři 6 m od břehových čar na obě strany. Do tohoto HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.

Dále upozorňujeme na výskyt podrobného odvodnění pozemků. Toto odvodnění je ve vlastnictví vlastníků příslušných pozemků – viz. situace s orientačním zákresem včetně HOZ.

Tyto připomínky jsou uplatňovány za SPÚ, oddělení správy vodohospodářských děl z titulu vlastníka tech. infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím).

- Do textové části návrhu ÚP D. Ředice doplnit upozornění na respektování HOZ 1 Odvodnění Časy II.2

3. OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD (ze dne 13.2.2015)

Bez připomínek.

4. MINISTERSTVO ZDRAVOTNICTVÍ ČR (ze dne 4.2.2015)

Bez připomínek.

5. MINISTERSTVO ŽP (ze dne 24.2.2015)

Bez připomínek.

6. ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC (ze dne 26.3.2015)

ŘSD ČR oddělení koncepce a územních plánů Čechy zasílá následující připomínky k návrhu územního plánu (dále jen ÚP) DOLNÍ Ředice.

ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.

Správním územím obce Dolní Ředice prochází **stávající silnice I. třídy I/36**.

Z hlediska rozvojových záměrů prochází správním územím obce Dolní Ředice **koridor** pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS) **rychlostní silnice R35** (dle ZÚR Pk stavba č.D1). Na uvedenou stavbu v úseku Opatovice nad Labem – Časy bylo v roce 2012 vydáno pravomocné územní rozhodnutí. V současné době probíhá inženýrská činnost ke stavebnímu povolení.

Dále prochází správním územím obce Dolní Ředice **koridor pro VPS předložka silnice I/36** v úseku Časy – Holice (dle ZÚR Pk stavba č.D11 I/36 Sezemice – Časy). Na uvedenou stavbu byla zpracována DÚR a v roce 2009 bylo vydáno Souhlasné stanovisko EIA. V současné době probíhá inženýrská činnost k územnímu rozhodnutí.

K Návrhu ÚP Dolní Ředice uplatňujeme následující připomínky:

1. **Požadujeme respektovat koridory pro stavby silnic R35 a I/36.** V návrhu ÚP Dolní Ředice jsou v plochách DS1 vyznačeny stavby budoucích silnic R35 a I/36 v konkrétním tvaru a LBC13 a LBC16 jsou rozšířena až k vlastnímu tělesu budoucích silnic. S ohledem na skutečnost, že se vzájemně vylučují podmínky funkčních využití ploch „DS1 a NP“ a „DS1 a NS“, tj. ploch, které se ve výsledku v Návrhu ÚP vzájemně překrývají, **nesouhlasíme s rozšířením LBC13 a LBC16 do koridoru DS1 v plochách Z36 a Z38 pro VPS silnic R35 a I/36.** Upozorňujeme, že zakreslení konkrétního tvaru budoucí silnice do návrhu ÚP by mohlo vést k předjírnému konkrétním technickým řešením a tím i ke komplikacím při přípravě staveb.
2. **Zastavitelné plochy pro bydlení (BI) Z1 – Z4 jsou v Návrhu ÚP Dolní Ředice umístěné s přímou orientací na budoucí rychlostní silnici R35.** Upozorňujeme, že silnice R35 bude zdrojem negativních účinků dopravy (viz.přiložená hluková studie). **Pro plochy Z3 a Z4 požadujeme zanést do Návrhu ÚP podmínku**

splnění hygienických a imisních limitů z dopravy, jak je tomu u ploch Z1 a Z2. Dále upozorňujeme na skutečnost, že míra hlukového zatížení a případná realizace protihlukových opatření se posuzuje již v rámci umísťování stavby do předemné lokality, neboť žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby má dle přílohy č. 1, části B/C, bodu 8, vyhlášky č. 503/2006 Sb., v platném znění, obsahovat dokumentaci podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006., Sb., dle které jsou v souhrnné technické zprávě uvedeny zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí, tedy i hluku. Z výše uvedeného vyplývá, že je povinností stavebníka ochránit svou stavbu před negativními účinky hluku, pokud stavbu umísťuje do hlukem nadměrně zasaženého území a není možné po správci komunikace požadovat plnění povinnosti dle §30 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

3. Zástavbu na zastavitelných plochách Z23 – BI, Z24 – BI a Z26 – BI doporučujeme uspořádat tak, aby nevznikly nároky na vybudování druhotných protihlukových opatření (viz. bod 2, 2. odst.).

- V textové části návrhu ÚP Dolní Ředice bude upravena velikost LBC 13 LBC 16, dle vyjádření ŘSD.

- Pro plochy Z3 a Z4 bude do textové části návrhu ÚP Dolní Ředice doplněno :

- v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (R35)

7. MINISTERSTVO OBRANY ČR (ze dne 25.2.2015)

Jako dotčený orgán státní správy na základě zák. č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany České republiky, v y d á v á Česká republika – Ministerstvo obrany, jejímž jménem jedná na základě pověření ministra obrany ze dne 5. ledna 2015 a ve smyslu § 7, odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. vedoucí oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, Odboru ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury, Sekce ekonomické a majetkové, Bc. Pavla Hromádková, se sídlem Teplého 1899, 530 02 Pardubice, v souladu s § 175 zák. č. 183/2006 Sb. (stavebního zákona), následující stanovisko:

Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) – letecká stavba včetně ochranného pásma (ÚAP - jev 103) Výše uvedené zájmové území je v textové i grafické části Návrhu ÚP Dolní Ředice zapracováno.

Z obecného hlediska požadujeme respektovat parametry příslušné kategorie komunikace a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.

Souhlas s územně plánovacími podklady a dokumentací je podmíněn v případech, že jsou řešeny plochy pro výstavbu větrných elektráren (dále VE) respektování podmínek, týkajících se výstavby VE. V úrovni územního plánování nelze posoudit, zda eventuálně plánovaná výstavba VE nenaruší obranyschopnost státu ČR a zájmy resortu MO. Tuto skutečnost lze zjistit až na základě podrobné výkresové dokumentace, ve které budou uvedeny mimo jiné typy VE, souřadnice a výšky těchto staveb. Před realizací staveb VE je nutno zaslat projektovou

dokumentaci k posouzení a vyžádat si stanovisko MO ČR ke stavbě. Upozorňuji na skutečnost, že pokud se prokáže, že stavby VE budou mít negativní vliv na radiolokační techniku v užívání resortu MO, bude stanovisko k výstavbě VE zamítavé.

Bez připomínek.

8. HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR (ze dne 26.3.2015)

Bez připomínek.

9. státní energetická inspekce (ZE DNE 25.3.2015)

Bez připomínek.

10. MĚÚ HOLICE odbor ŽP a stavební úřad (ze dne 22.4.2015)

Vodní hospodářství:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí a stavební úřad, jako vodoprávní úřad věcně a místně příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění

pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon") **nemá námitek** k předloženému návrhu územního plánu obce Dolní Ředice.

Lesní hospodářství:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí a stavební úřad jako věcně a místně příslušný dle zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) - ve znění pozdějších předpisů - § 48 odst. 1 písm. c) a d) v souvislosti s § 14 odst. 2 lesního zákona **nemá námítky** proti návrhu územního plánu obce Dolní Ředice.

Odpadové hospodářství:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí a stavební úřad jako věcně a místně příslušný dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů - ve znění pozdějších předpisů - § 79 odst. 4 písm. b) **nemá námítky** proti návrhu územního plánu obce Dolní Ředice.

Ochrana ovzduší :

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí a stavební úřad jako věcně a místně příslušný dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, § 11 odst. 3 **nemá námitek**.

Ochrana přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí a stavební úřad, jako věcně a místně příslušný podle § 15 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a z hlediska § 76 a §77 zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů **nemá námitek** k předloženému návrhu územního plánu Dolní Ředice.

Silniční správní úřad:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí a stavební úřad, jako věcně a místně příslušný silniční správní úřad dle § 40, odst. 4, písm. c) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů **nemá námitek**.

Státní památková péče:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí a stavební úřad - úsek památkové péče, jako věcně státní památkové péče a místně příslušný orgán (dále jen dotčený orgán) podle ustanovení § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen památkový zákon) a § 11 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) uplatňuje podle ustanovení § 29 odst. 2 písm c) památkového zákona stanovisko v rámci návrhu územního plánu Obce Dolní Ředice.

- **Požadujeme označit památky místního významu do grafické části územního plánu.**

- *do koordinačního výkresu zakreslit objekty prohlášené za nemovité kulturní památky, dle textové části - odůvodnění str. 31*

11. KRAJSKÝ ÚŘAD PARDUBICKÉHO KRAJE odbor ŽP a zemědělství (ze dne 18.3.2015)

Stanovisko dotčených orgánů ve smyslu ust. § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Pardubického kraje k akci: "Společné jednání o návrhu územního plánu Dolní Ředice"

Orgán ochrany ovzduší (zpracovatel Ing. Richard Pinkas)

Podle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a souvisejících předpisů nejsou z hledisek zájmů sledovaných orgánem ochrany ovzduší Krajského úřadu Pardubického kraje k předloženému návrhu územně plánovací dokumentace žádné další požadavky nad rámec požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje a územně analytických podkladů.

Orgán ochrany přírody (zpracovatel Mgr. Romana Žaloudková)

Z hlediska zájmů svěřených dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, do působnosti Krajského úřadu Pardubického kraje, orgánu ochrany přírody, tj. územní systém ekologické stability (regionální úroveň), zvláště chráněná území (přírodní rezervace a přírodní památky), evropsky významné lokality, ptačí oblasti a přírodní parky, **nemáme připomínky**. Upozorňujeme, že nové vyhlášení přírodní rezervace (PR) Žernov proběhne v r. 2015 (na nový stav pozemků po komplexní pozemkové úpravě), hranice PR se v k. ú. Dolní Ředice nemění (zůstává vedena ve stejných místech). Nově však bude stanoveno

ochranné pásmo přírodní rezervace dle § 37 odst. 1 zákona, bude jím území do vzdálenosti 50 m od hranice PR.

- Do textové části návrhu ÚP Dolní Ředice bude doplněna informace o nově navrženém ochranném pásmu 50m od hranice PR Žernov.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (zpracovatel RNDr. Milan Boukal, Ph.D.)

Krajský úřad Pardubického kraje, jako věcně a místně příslušný orgán státní správy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen OZPF) dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o OZPF, ve znění pozdějších změn (dále jen „zákon“), posoudil předloženou žádost a dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona vydává souhlas k uvedené věci „ÚP Dolní Ředice, návrh“, s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na OZPF ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb.

Předložené vyhodnocení důsledků na OZPF vyžaduje 134,6007 ha, z toho:

- Lokality: Z01b, Z01c, Z02b, Z02c, Z03c, Z03e, Z03f, Z03g, Z04b, Z04c, Z05, Z06, Z07, Z08b, Z09, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14b, Z14d, Z15, Z16b, Z19a, Z19c, Z20b, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25, Z26a1, Z26a2, Z27a, Z27b, Z27c, Z28b, Z33 - rozloha 27,5582 ha. Využití je možné pro bydlení.
- Lokality: Z17-část, Z32 - rozloha 0,5895 ha. Využití je možné pro dopravu.
- Lokality: K09, K10 - rozloha 55,1951 ha. Využití je možné pro protierozní a protipovodňová opatření.
- Lokality: K01a, K01b, K01c, K02, K03, K04, K05a, K05b, K05c, K06, K07, K11a, K11b, K11c - rozloha 26,1724 ha. Využití je možné pro ÚSES.
- Lokality: Z01a, Z02a, Z03b, Z03d, Z03h, Z04a, Z08a, Z14a, Z16a, Z17-část, Z18, Z26b, Z28a - rozloha 2,8767 ha. Využití je možné pro veřejná prostranství.
- Lokality: Z20a, Z29a, Z29b, Z30, Z31, Z34, Z35 - rozloha 17,8480 ha. Využití je možné pro výrobu.
- Lokality: K08, Z02d, Z03a, Z04d, Z14c, Z27d - rozloha 4,3608 ha. Využití je možné pro zeleň.

Na souhlas udělovaný podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona se nevztahují ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, a neřeší se jím žádné majetkoprávní ani uživatelské vztahy k pozemkům.

Orgán státní správy lesů (zpracovatel Ing. Jana Klapková)

Podle ustanovení § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, **nemáme** jako orgán státní správy lesů Krajského úřadu Pardubického kraje k předloženému návrhu územního plánu Dolní Ředice **připomínky**. Dle textové části odůvodnění návrhu územního plánu v kap. n) „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa“ je uvedeno, že územní plán nenavrhuje zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

12. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE Pardubického kraje (ze dne 26.2.2015) - původní

Na základě podání oznámení Městského úřadu Holice, odboru životního prostředí a stavebního úřadu, doručeného dne 10.2. 2015, Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, (dále jen „KHS“), jako dotčený orgán státní správy ve smyslu § 77 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v platném znění a § 4 odst.2 písm.b) zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) posoudila předložené projednání „návrhu Územního plánu Dolní Ředice.“

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona toto stanovisko:

S projednáním „návrhu Územního plánu Dolní Ředice“ souhlasí. V souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 5 stavebního zákona váže KHS souhlas na splnění stanovených podmínek:

1. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z1 (konkrétně Z1b, Z1c) vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči provozu na plánované rychlostní komunikaci R35
2. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z2 (konkrétně Z2b, Z2c) vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči provozu na plánované rychlostní komunikaci R35.
3. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z19c vypuštěna. Dále KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z19a vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči ploše výroby a skladování – výroby se specifickým využitím – střelnice.

4. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z20 (konkrétně Z20b) vypuštěna.
5. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z21 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči ploše výroby a skladování – výroby se specifickým využitím – střelnice.
6. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z22 vypuštěna.
7. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z23 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči provozu na plánované rychlostní komunikaci R35.
8. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v zóně Z27b vedena jako podmíněně přípustná vůči stávající i nově navržené ploše s funkcí VD (do jižní a západní části zóny Z27b nebudou umísťovány objekty k bydlení z důvodu těsné blízkosti ploch s funkcí VD, lze předpokládat sníženou pohodu bydlení).
9. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v zóně Z28b vedena jako podmíněně přípustná vůči stávající ploše s funkcí VD (v jižní části zóny Z28b nebudou situovány objekty k bydlení z důvodu těsné blízkosti plochy s funkcí VD, lze předpokládat sníženou pohodu bydlení).
10. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z33 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči plánované přeložce silnice č. I/36 (Holice – Borohrádek) a vůči stávajícím i nově navrženým plochám s funkcí VD – výroba lehká, VS – plochy smíšené výrobní a VL – výroba lehká.
11. KHS požaduje v další fázi řízení (územní, apod.) doložit nepřekročení platných hygienických limitů hluku z činnosti provozované v lokalitě P1a vůči stávající i nově navržené ploše s funkcí SX, umožňující bydlení.

- lokality Z1b, Z1c, Z2b a Z2c (BI – bydlení v rodinných domech - příměstské) – funkce bydlení v lokalitě Z1b, Z1c, Z2b a Z2c bude v návrhu ÚP Dolní Ředice vedena jako podmíněně přípustné z hlediska ochrany před hlukem, doložením (v další fázi – územní řízení) nepřekročení hygienických limitů z plánované komunikace R/35.

- lokalita Z23 (BI – bydlení v rodinných domech - příměstské) – funkce bydlení v lokalitě Z23 bude v návrhu ÚP Dolní Ředice vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem, doložením (v další fázi – územní řízení) nepřekročení hygienických limitů z plánované komunikace R/35.

- lokalita Z21 (BI – bydlení v rodinných domech - příměstské) - bude v návrhu ÚP Dolní Ředice vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem, vůči stávajícímu areálu střelnice.

Bytová výstavba v lokalitě Z21 je podmíněna dodržením hygienických limitů hluku ze stávajícího areálu výroby a skladování – výroba se specifickým využitím – střelnice - VX, v dalších fázích projektové dokumentace (územní řízení, regulační plán) je nutné prokázat, že nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

- lokality Z27b a Z28b (plochy smíšené obytné – se specifickým využitím) - budou v návrhu ÚP Dolní Ředice vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem, vůči stávajícímu areálu ÚD Bytová výstavba v lokalitě Z27b a Z28b je podmíněna dodržením hygienických limitů hluku ze stávajícího i navrženého areálu VD, v dalších fázích projektové dokumentace (územní řízení, regulační plán) je nutné prokázat, že nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

- lokalita Z33 (plochy smíšené obytné – se specifickým využitím) - bude v návrhu ÚP Dolní Ředice vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem, vůči stávajícímu i navrženému areálu VD, VS a VL

Bytová výstavba v lokalitě Z33 je podmíněna dodržením hygienických limitů hluku ze stávajícího i navrženého areálu VD, stávajícího areálu VS a VL v dalších fázích projektové dokumentace (územní řízení, regulační plán) je nutné prokázat, že nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

- lokality Z19a, Z19c, Z20b a Z22 (BI – bydlení v rodinných domech - příměstské) – funkce bydlení bude v návrhu ÚP Dolní Ředice vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem, vůči stávajícímu areálu střelnice.

Bytová výstavba v lokalitě Z19a, Z19c, Z20b a Z22 je podmíněna dodržáním hygienických limitů hluku ze stávajícího areálu výroby a skladování – výroba se specifickým využitím – střelnice - VX, v dalších fázích projektové dokumentace (územní řízení, regulační plán) je nutné prokázat, že nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

- Za předpokladu učinění dohody s KHS -

Odůvodnění

KHS se k návrhu zadání územního plánu Dolní Ředice vyjádřila pod č.j. KHSPA 18264/2013/HOK-Pce ze dne 17. 12. 2013 bez podmínek.

Navržené lokality:

Lokalita Z1 (Z1a, Z1b, Z1c) – řešená lokalita se nachází na západním okraji zástavby k.ú. Dolní Ředice, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu, která je rozdělena do dvou funkčních vymezení: Z1b, Z1c – BI – bydlení v rodinných domech - příměstské a Z1a – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory. Vzhledem k tomu, že je západně od navržené lokality plánována výstavba rychlostní komunikace R35, KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z1 (konkrétně Z1b, Z1c) vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči provozu na plánované rychlostní komunikaci R35.

Lokalita Z2 (Z2a, Z2b, Z2c, Z2d) – navržená lokalita je situována na západním okraji zástavby k.ú. Dolní Ředice, severně od silniční komunikace č. III/29817 a zastavitelné plochy Z1. Jedná se o zastavitelnou plochu, která je rozdělena do tří funkčních vymezení: Z2b, Z2c – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské; Z2a – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory a Z2d – ZO – zeleň ochranná a izolační. Vzhledem k tomu, že je západně od navržené lokality plánována výstavba rychlostní komunikace R35, KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z2 (konkrétně Z2b, Z2c) vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči provozu na plánované rychlostní komunikaci R35.

Lokalita Z3 (Z3a, Z3b, Z3c, Z3d, Z3e, Z3f, Z3g, Z3h) – lokalita je situována na západním okraji k.ú. Dolní Ředice, severně od silniční komunikace č. III/29817 a východně od navržené rychlostní komunikace R35. Jedná se o zastavitelnou plochu, která je rozdělena do čtyř funkčních vymezení: Z3c, Z3e, Z3f, Z3g – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské; Z3b, Z3d – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory; Z3h – PV2 – veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně a Z3a – ZP – zeleň přírodního charakteru.

Lokalita Z4 (Z4a, Z4b, Z4c, Z4d) – řešená lokalita je situována na západním okraji zástavby k.ú. Dolní Ředice, severně od silniční komunikace č. III/29817 a východně od navržené rychlostní komunikace R35. Jedná se o zastavitelnou plochu s několika funkčními vymezeními: Z4b, Z4c – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské; Z4a – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory a Z4d – ZO – zeleň ochranná a izolační.

Lokalita Z5 – navržená lokalita se nachází v západní části zástavby k.ú. Dolní Ředice, jižní část lokality je v těsné blízkosti silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI – bydlení v rodinných domech – příměstské.

Lokalita Z6 – lokalita je situována v západní části zástavby k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, východně od silniční komunikace č. III/29819 (západní část lokality se nachází v těsné blízkosti silniční komunikace č. III/29819). Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním vymezením BI – bydlení v rodinných domech – příměstské.

Lokalita Z7 – navržená plocha je situována v západní části zástavby k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území a východně od silniční komunikace č. III/29819. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI – bydlení v rodinných domech – příměstské.

Lokalita Z8 (Z8a, Z8b) – řešená lokalita je situována v západní části zástavby k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu se dvěma funkčními využitími: Z8a – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory; Z8b – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské.

Lokalita Z9 – lokalita se nachází ve střední části k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI (bydlení v rodinných domech – příměstské).

Lokalita Z10 – řešená lokalita je situována ve střední části k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI – bydlení v rodinných domech – příměstské.

Lokalita Z11 – navržená lokalita se nachází ve střední části k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním vymezením BI – bydlení v rodinných domech – příměstské.

Lokalita Z12 – lokalita je situována ve střední části k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI (bydlení v rodinných domech – příměstské).

Lokalita Z13 – lokalita je situována ve střední části k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI (bydlení v rodinných domech – příměstské).

Lokalita Z14 (Z14a, Z14b, Z14c, Z14d) – řešená lokalita se nachází ve střední části k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu, která je rozdělena do několika funkčních využití: Z14b, Z14d – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské; Z14a – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory; Z14c – ZP – zeleň přírodního charakteru.

Lokalita Z15 – navržená lokalita se nachází v centrální části k.ú. Dolní Ředice, jižní část lokality se nachází v těsné blízkosti silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím SC – plochy smíšené obytné – centrální.

Lokalita Z16 (Z16a, Z16b) – řešená lokalita je situována ve východní části k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu se dvěma funkčními využitími: Z16b – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské; Z16a – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory.

Lokalita Z17 – navržená lokalita se nachází ve východní části k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím DS2 – dopravní infrastruktura silniční místní.

Lokalita Z18 – řešená lokalita je situována ve východní části sídla Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území, severně od silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím DS2 – dopravní infrastruktura silniční místní.

Lokalita Z19 (Z19a, Z19b, Z19c) – řešená lokalita je situována na východním okraji k.ú. Dolní Ředice, konkrétně na severním okraji zastavěného území, západně od areálu zkušební střelnice. Jedná se o zastavitelnou plochu s několika navrženými funkčními využitími: Z19a, Z19c – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské; Z19b – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory. V návrhu Územního plánu Dolní Ředice došlo k rozšíření ploch s funkcí bydlení, navržené plochy se nachází v těsné blízkosti zkušební střelnice (VX). Umístění ploch s funkcí bydlení do těsné blízkosti zkušební střelnice je vzhledem k možné hlukové zátěži vzniklé z provozu střelnice nežádoucí. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z19c vypuštěna. Dále KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z19a vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči ploše výroby a skladování – výroby se specifickým využitím – střelnice.

Lokalita Z20 (Z20a, Z20b) – lokalita se nachází na východním okraji k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území. Jedná se o zastavitelnou plochu se dvěma navrženými funkčními využitími: Z20b – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské a Z20a – VD – výroba a skladování – drobná řemeslná výroba. V návrhu Územního plánu Dolní Ředice došlo k rozšíření ploch s funkcí bydlení, navržené plochy se nachází v těsné blízkosti zkušební střelnice (VX). Umístění ploch s funkcí bydlení do těsné blízkosti zkušební střelnice je vzhledem k možné hlukové zátěži vzniklé z provozu střelnice nežádoucí. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z20 (konkrétně Z20b) vypuštěna.

Lokalita Z21 – lokalita je situována na východním okraji k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI (bydlení v rodinných domech – příměstské). V návrhu Územního plánu Dolní Ředice došlo k rozšíření ploch s funkcí bydlení, navržené plochy se nachází v těsné blízkosti zkušební střelnice (VX). Umístění ploch s funkcí bydlení do těsné blízkosti zkušební střelnice je vzhledem k možné hlukové zátěži vzniklé z provozu střelnice nežádoucí. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z21 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči ploše výroby a skladování – výroby se specifickým využitím – střelnice.

Lokalita Z22 – řešená lokalita se nachází na východním okraji k.ú. Dolní Ředice, na severním okraji zastavěného území. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI – bydlení v rodinných domech – příměstské. V návrhu Územního plánu Dolní Ředice došlo k rozšíření ploch s funkcí bydlení, navržené plochy se nachází v těsné blízkosti zkušební střelnice (VX). Umístění ploch s funkcí bydlení do těsné blízkosti zkušební střelnice je vzhledem k možné hlukové zátěži vzniklé z provozu střelnice nežádoucí. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z22 vypuštěna.

Lokalita Z23 – řešená lokalita se nachází na západním okraji k.ú. Dolní Ředice, jižně od Ředického potoka a silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI (bydlení v rodinných domech – příměstské). Vzhledem k tomu, že je západně od navržené lokality plánována výstavba rychlostní komunikace R35, KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z23 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči provozu na plánované rychlostní komunikaci R35.

Lokalita Z24 – navržená lokalita je situována na západním okraji k.ú. Dolní Ředice, jižně od Ředického potoka a silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI (bydlení v rodinných domech – příměstské).

Lokalita Z25 – řešená lokalita je situována na západním okraji k.ú. Dolní Ředice, jižně od Ředického potoka a silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím BI (bydlení v rodinných domech – příměstské).

Lokalita Z26 (Z26a, Z26b) – lokalita je situována v západní části k.ú. Dolní Ředice, jižně od Ředického potoka a silniční komunikace č. III/29817. Jedná se o zastavitelnou plochu se dvěma navrženými funkčními využitími: Z26a – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské; Z26b – PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory.

Lokalita Z27 (Z27a, Z27b, Z27c, Z27d) – navržená lokalita je situována ve střední části k.ú., jižně od Ředického potoka a silniční komunikace č. III/29817, severně od stávajících výrobních areálů. Jedná se o zastavitelnou plochu s několika navrženými funkčními využitími: Z27c – BI – bydlení v rodinných domech – příměstské; Z27a, Z27b – SX – plochy smíšené obytné – se specifickým využitím a Z27d – ZO – zeleň – ochranná a izolační. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v zóně Z27b vedena jako podmíněně přípustná vůči stávající i nově navržené ploše s funkcí VD (do jižní a západní části zóny Z27b nebudou umístovány objekty k bydlení z důvodu těsné blízkosti ploch s funkcí VD, lze předpokládat sníženou pohodu bydlení).

Lokalita Z28 (Z28a, Z28b) – lokalita je situována ve střední části k.ú. Dolní Ředice, jižně od Ředického potoka, silniční komunikace č. III/29817 a severně od stávajících výrobních areálů. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím SX – plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (Z28b) a PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z28a). KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v zóně Z28b vedena jako podmíněně přípustná vůči stávající ploše s funkcí VD (v jižní části zóny Z28b nebudou situovány objekty k bydlení z důvodu těsné blízkosti plochy s funkcí VD, lze předpokládat sníženou pohodu bydlení).

Lokalita Z29 (Z29a, Z29b) – řešená lokalita se nachází ve střední části k.ú. Dolní Ředice, jižně od Ředického potoka, západně od stávajících výrobních areálů a silniční komunikace č. III/32253. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím VD – výroba a skladování – drobná řemeslná výroba (Z29a) a VL – výroba a skladování – lehký průmysl (Z29b). V regulativu pro VD je uvedeno: „Výrobní služby a výroba v malém rozsahu produkce bez velkých nároků na

přepravu, bez negativních dopadů na životní prostředí resp. případné negativní důsledky zde provozovaných činností jsou eliminovány na hranicích výrobních objektů.“

Lokalita Z30 – navržená lokalita je situována v jižní části k.ú. Dolní Ředice, západně od silniční komunikace č. III/32253. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím VL (výroba a skladování – lehký průmysl). Provozované činnosti budou do doby realizace R35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území.

Lokalita Z31 – řešená lokalita je situována jižně od k.ú. Dolní Ředice, západně od silniční komunikace č. III/32253. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím VL – výroba a skladování – lehký průmysl. Provozované činnosti budou do doby realizace R35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území.

Lokalita Z32 – řešená lokalita je situována jižně od k.ú. Dolní Ředice, západně od silniční komunikace č. III/32253 a severozápadně od stávající křižovatky silnice I/36. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť.

Lokalita Z33 – navržená lokalita se nachází na jižním okraji k.ú. Dolní Ředice, východně od silniční komunikace č. III/32253. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím SX (plochy smíšené obytné – se specifickým využitím). KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z33 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči plánované přeložce silnice č. I/36 (Holice – Borohrádek) a vůči stávajícím i nově navrženým plochám s funkcí VD – výroba lehká, VS – plochy smíšené výrobní a VL – výroba lehká.

Lokalita Z34 – navržená lokalita je situována v jižní části k.ú. Dolní Ředice, východně od silniční komunikace č. III/32253. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím VL (výroba a skladování – lehký průmysl). Provozované činnosti budou do doby realizace R35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území.

Lokalita Z35 – navržená lokalita je situována v jižní části k.ú. Dolní Ředice, východně od silniční komunikace č. III/32253. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím VL (výroba a skladování – lehký průmysl). Provozované činnosti budou do doby realizace R35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území.

Lokalita Z36 – řešená lokalita se nachází na západním okraji k.ú. Dolní Ředice. Jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť (navrhovaná rychlostní komunikace R35).

Lokalita Z37 – lokalita se nachází v jihozápadní části k.ú. Dolní Ředice, jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť (napojení na silniční komunikaci č. I/36).

Lokalita Z38 – navržená lokalita je situována na jihovýchodní části k.ú. Dolní Ředice, jedná se o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť (napojení na silniční komunikaci č. I/36).

Lokalita P1 (P1a, P1b) – navržená lokalita je situována na jižním okraji k.ú. Dolní Ředice, východně od silniční komunikace č. III/32253. Jedná se o plochu přestavby se dvěma navrženými funkčními využitími: P1a – VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba; P1b – VS – plocha smíšená výrobní. V regulativu pro plochy s funkcí VS je uvedeno: „Výroba, výrobní služby, zemědělská výroba, stavební výroba, skladování a manipulace s materiály. Zpravidla nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají zvýšené nároky na přepravu, negativními vlivy svých provozů nepřesahují hranice areálů.“ KHS požaduje v další fázi řízení (územní, apod.) doložit nepřekročení platných hygienických limitů hluku z činnosti provozované v lokalitě P1a vůči stávající i nově navržené ploše s funkcí SX, umožňující bydlení.

13. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE Pardubického kraje (ze dne 25.4.2016) – nové, dohodnuté stanovisko

Na základě oznámení obce Dolní Ředice, Holická 210, 533 75 Dolní Ředice, doručeného dne 04.04.2016, Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, (dále jen "KHS") jako dotčený správní úřad ve smyslu § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 písmo b) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudila předložený "**upravený návrh územního plánu obce Dolní Ředice.**"

Po zhodnocení souladu předloženého upraveného návrhu územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona toto stanovisko:

S předloženým "**upraveným návrhem územního plánu obce Dolní Ředice**" souhlasí.

V souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 6 stavebního zákona váže KHS souhlas na splnění stanovené podmínky:

Vzhledem k tomu, že je v ploše Z20a možná výroba s bydlením a severní část plochy Z20a je dle výsledků hlukové studie zasažena hlukem z areálu zkušební střelnice, KHS požaduje, aby byla plocha Z20a rozdělena v souladu s výsledky hlukové studie.

Odůvodnění:

Dne 04.04.2016 bylo na KHS doručeno oznámení obce Dolní Ředice, Holická 210, 53375 Dolní Ředice, ve věci "upraveného návrhu územního plánu obce Dolní Ředice" s ohledem na možnost bydlení v rodinných domech v lokalitách Z19, Z20, Z21 a Z22.

KHS se k návrhu územního plánu obce Dolní Ředice vyjádřila stanoviskem s č.j. KHSPA 1724/2015/HOK-Pce ze dne 26.02.2015, s podmínkami:

1. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z1 (konkrétně Z1b, Z1c) vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči provozu na plánované rychlostní komunikaci R35
2. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z2 (konkrétně Z2b, Z2c) vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči provozu na plánované rychlostní komunikaci R35.
 3. *KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z19c vypuštěna. Dále KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z19a vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči ploše výroby a skladování - výroby se specifickým využitím - střelnice.*
- Podmínka byla zrušena v návaznosti na zpracovanou hlukovou studii
 4. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z20 (konkrétně Z20b) vypuštěna
 5. *KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z21 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči ploše výroby a skladování - výroby se specifickým využitím - střelnice.*
- Podmínka byla zrušena v návaznosti na zpracovanou hlukovou studii.
6. *KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z22 vypuštěna.*
- Podmínka byla zrušena v návaznosti na zpracovanou hlukovou studii
7. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v navržené lokalitě Z23 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči provozu na plánované rychlostní komunikaci R35.
8. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v zóně Z27b vedena jako podmíněně přípustná vůči stávající i nově navržené ploše s funkcí VD (do jižní a západní části zóny Z27b nebudou umísťovány objekty k bydlení z důvodu těsné blízkosti ploch s funkcí VD, lze předpokládat sníženou pohodu bydlení).
9. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v zóně Z28b vedena jako podmíněně přípustná vůči stávající ploše s funkcí VD (v jižní části zóny Z28b nebudou situovány objekty k bydlení z důvodu těsné blízkosti plochy s funkcí VD, lze předpokládat sníženou pohodu bydlení).
10. KHS požaduje, aby byla funkce bydlení v lokalitě Z33 vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem vůči plánované přeložce silnice č. 1/36 (Holice - Borohrádek) a vůči stávajícím i nově navrženým plochám s funkcí VD- výroba lehká, VS - plochy smíšené výrobní a VL - výroba lehká.
11. KHS požaduje v další fázi řízení (územní, apod.) doložit nepřekročení platných hygienických limitů hluku z činnosti provozované v lokalitě P 1 a vůči stávající i nově navržené ploše s funkcí SX umožňující bydlení.

Návrh územního plánu obce Dolní Ředice byl upraven, a to v souladu s akustickou studií 28/11/2015, kterou zpracoval pan Ing. Martin Vraný (Farm Projekt, Projektová a poradenská činnost, dokumentace a posudky EIA, Jindřichská 1748, 530 02 Pardubice) v listopadu 2015. Předmětem předložené akustické studie je posouzení vlivu zkušební střelnice na plánovanou obytnou zástavbu v lokalitách Z19, Z20, Z21 a Z22 v obci Dolní Ředice, Provozní doba areálu zkušební střelnice je pouze v době denní (tj. od 06:00 do 22:00 hod.). Pro výpočet byly stanoveny následující referenční body:

- 1 - ve výšce 3 a 6 m - severozápadní okraj p.p.č. 2115,
- 2 - ve výšce 3 a 6 m - severovýchodní okraj p.p.č. 2113,
- 3 - ve výšce 3 a 6 m - západní okraj p.p.č. 2115,
- 4 - ve výšce 3 a 6 m - jihozápadní okraj p.p.č. 2115,
- 5 - ve výšce 3 a 6 m - severovýchodní okraj p.p.č. 2132,
- 6 - ve výšce 3 a 6 m - severní hranice p.p.č. 2134,
- 7 - ve výšce 3 a 6 m - severozápadní hranice p.p.č. 2152,
- 8 - ve výšce 3 a 6 m - testovací bod na západní straně p.p.č. 2115,
- 9 - ve výšce 3 a 6 m - testovací bod na západní straně p.p.č. 2115.

Data, která se týkají hlučnosti střelby, byla převzata z původní hlukové studie ze srpna 2011, kterou zpracoval pan Ing. Zbyněk Husák, Stavební fyzika Pardubice, Emo Košťála 958/5, 530 12 Pardubice. Ve zmíněné původní akustické studii byla řešena dřevěná konstrukce objektu střelnice, nyní je řešena konstrukce zděná se zapuštěním střelnice 2,5 m do země.

Z výpočtové části předložené akustické studie vyplývá, že hladina hluku v

referenčním bodě č. 1 ve výšce 3 m nad úrovní terénu pro dobu denní je $LA_{eq,8h} = 45,2$ dB; ve výšce 6 m nad úrovní terénu je $LA_{eq,8h} = 47,0$ dB.

V referenčním bodě č. 2 ve výšce 3 m pro dobu denní je $LA_{eq,8h} = 39,9$ dB; ve výšce 6 m je $LA_{eq,8h} = 40,6$ dB. V referenčním bodě č. 3 ve výšce 3 m pro dobu denní je $LA_{eq,8h} = 33,6$ dB, ve výšce 6 m je $LA_{eq,8h} = 34,2$ dB. V referenčním bodě č. 4 ve výšce 3 m pro dobu denní je $LA_{eq,8h} = 28,5$ dB, ve výšce 6 m je $LA_{eq,8h} = 28,3$ dB.

V referenčním bodě č. 5 ve výšce 3 m pro dobu denní je $LA_{eq,8h} = 34,3$ dB, ve výšce 6 m je $LA_{eq,8h} = 34,5$ dB. V referenčním bodě č. 6 ve výšce 3 m pro dobu denní je $LA_{eq,8h} = 29,4$ dB, ve výšce 6 m je $LA_{eq,8h} = 29,4$ dB. V referenčním bodě č. 7 ve výšce 3 m pro dobu denní je $LA_{eq,8h} = 26,4$ dB, ve výšce 6 m je $LA_{eq,8h} = 26,1$ dB.

V referenčním bodě č. 8 ve výšce 3 m pro dobu denní je $LA_{eq,8h} = 36,5$ dB, ve výšce 6 m je $LA_{eq,8h} = 37,2$ dB.

V referenčním bodě č. 9 ve výšce 3 m pro dobu denní je $LA_{eq,8h} = 35,3$ dB, ve výšce 6 m je $LA_{eq,8h} = 36,0$ dB.

Z výsledků výpočtové části vyplývá, že v referenčních bodech č. 1 (ve výšce 3 a 6 m) a č. 2 (ve výšce 3 a 6 m) došlo k prokazatelnému překročení platného hygienického limitu hluku. V referenčním bodě č. 8 (ve výšce 3 a 6 m) je výpočet téměř limitní.

V referenčních bodech č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 7 a č. 9, a to jak ve výšce 3 m, tak ve výšce 6 m, jsou platné hygienické limity hluku splněny.

Lokality v upraveném návrhu územního plánu.

Z20 - v původním návrhu územního plánu byla lokalita rozdělena na dvě části, a to na Z20b - severní část lokality blíže k areálu střelnice (původní funkční vymezení BI - bydlení v rodinných domech - příměstské) a na Z20a - jižní část lokality (původní funkční vymezení VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba). V upraveném návrhu došlo ke změně funkčního využití obou částí výše zmíněné plochy, a to na VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba (nyní nese lokalita jednotné označení Z20a). Severní část lokality s označením Z20b, která se nachází v těsném kontaktu s areálem zkušební střelnice, je funkčně vymezená jako ZO - zeleň ochranná a izolační, V regulativu pro funkci VD je uvedeno: "výrobní služby a výroba v malém rozsahu produkce bez velkých nároků na přepravu, bez negativních dopadů na životní prostředí resp. případné negativní důsledky zde provozovaných činností jsou eliminovány na hranicích výrobních objektů". Vzhledem k tomu, že je v ploše Z20a možná výroba s bydlením a severní část plochy Z20a je dle výsledků hlukové studie zasažena hlukem z areálu zkušební střelnice, **KHS požaduje, aby byla plocha Z20a rozdělena v souladu s výsledky hlukové studie.**

Z22 - v původním návrhu územního plánu byla celá lokalita Z22 ve funkčním vymezení BI (bydlení v rodinných domech - příměstské). V upraveném návrhu územního plánu na základě výsledků hlukové studie došlo k jejímu rozdělení na Z22a a Z22b (funkce BI - bydlení v rodinných domech - příměstské), a dále na Z22c (funkce ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená) a Z22d (funkce PV1 - veřejná prostranství - uliční prostory). **Na základě výsledků hlukové studie je pro lokalitu Z22 zrušena podmínka KHS č. 6.**

Lokality **Z19** a **Z21** zůstávají ve stejném znění, tedy jako plochy s funkcí BI (bydlení v rodinných domech - příměstské). **Na základě výsledků hlukové studie jsou pro lokality Z19 a Z21 zrušeny podmínky KDS č.3 a č.5.**

Ostatní podmínky KHS zůstávají nadále v platnosti.

- lokality Z1b, Z1c, Z2b a Z2c (BI – bydlení v rodinných domech - příměstské) – funkce bydlení v lokalitě Z1b, Z1c, Z2b a Z2c bude v návrhu ÚP Dolní Ředice vedena jako podmíněně přípustné z hlediska ochrany před hlukem, doložením (v další fázi – územní řízení) nepřekročení hygienických limitů z plánované komunikace R/35.

- lokalita Z23 (BI – bydlení v rodinných domech - příměstské) – funkce bydlení v lokalitě Z23 bude v návrhu ÚP Dolní Ředice vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem, doložením (v další fázi – územní řízení) nepřekročení hygienických limitů z plánované komunikace R/35.

- lokality Z27b a Z28b (plochy smíšené obytné – se specifickým využitím) - budou v návrhu ÚP Dolní Ředice vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem, vůči stávajícímu areálu VD Bytová výstavba v lokalitě Z27b a Z28b je podmíněna dodržáním hygienických limitů hluku ze stávajícího i navrženého areálu VD, v dalších fázích projektové dokumentace (územní řízení, regulační plán) je nutné prokázat, že nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

- lokalita Z33 (plochy smíšené obytné – se specifickým využitím) - bude v návrhu ÚP Dolní Ředice vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem, vůči stávajícímu i navrženému areálu VD, VS a VL

Bytová výstavba v lokalitě Z33 je podmíněna dodržáním hygienických limitů hluku ze stávajícího i navrženého areálu VD, stávajícího areálu VS a VL v dalších fázích projektové dokumentace (územní řízení, regulační plán) je nutné prokázat, že nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

14. vodovody a kanalizace (ZE DNE 20.2.2015)

Zásobování vodou je zajištěno ze stávající vodovodní sítě zásobené vodárenskou soustavou Východní Čechy – skupinový vodovod Pardubice. Rozvojové plochy bude možné napojit na tento stávající veřejný vodovod v obci.

Odkanalizování obce zajištěno není. Návrh ÚP navrhuje soustavný systém splaškové kanalizace v obci přečerpávání odpadních vod do sítě tlakové kanalizace obce Horní Ředice a dále doprava odpadních vod k likvidaci na ČOV Holic. K tomuto řešení je potřebný přepočít stávající sítě Horní Ředice. Dešťové vody budou odváděny samostatným systémem dešťové kanalizace v obci.

Možnost bezproblémového napojení na stávající tlakovou kanalizační síť v Horních Ředicích bude řešena v další fázi projektových příprav systému splaškové kanalizace v obci.

PRÁVNICKÉ A FYZICKÉ OSOBY - VEŘEJNOST

Ing. Marcela Řehouňková, Pardubická 180, Dolní Ředice (ze dne 29.3.2015)

Připomínka k návrhu ÚP Dolní Ředice ke společnému jednání.

Parcela 839/1 – trvalý travní porost a parcela 1796/2 – trvalý travní porost, byly navrženy ke změně na stavební parcely. Přes tyto pozemky vedou dvě příjezdové cesty k obytným domům. A to k čp. 146 a druhá k nemovitosti ve vlastnictví Oldřicha Jeníčka. Přes tyto parcely musí být navíc zachován přístup k zahradě u čp. 146, která je udržována těžkou zahradní technikou a jiný přístup k ní neexistuje.

Z těchto důvodů tyto parcely nelze zařadit do připravovaného územního plánu obce jako stavební.

Tyto pozemky byly již v původním ÚPSÚ zahrnuty do zastavěného území obce – plochy obytné zástavby.

Připomínka nebude akceptována.

Ing. Petr Konvalina, Pardubická 49, Dolní Ředice (ze dne 5.5.2015)

Připomínka k návrhu ÚP Dolní Ředice ke společnému jednání.

Níže podepsaní občané obce Dolní Ředice v souladu s ustanovením § 16 odst. 2 písmo g) zákona č.128/2000 Sb., o obcích podávají zastupitelstvu obce podnět a připomínky k současné etapě Návrhu územního plánu obce Dolní Ředice a navrhuji:

1) aby ze zastavěného území (ploch obytné výstavby) byly vyjmuty pozemky parc. č. 2267/2, 2267/3, 2267/4, 36/17, 36/231, 36/287, 36/403, 1778/2, 1871, 2268 a 1584/1, vše v kat. území Dolní Ředice. V návrhu ÚP jsou označeny jako zastavitelná **plocha Z5** a mimo jiné se zde uvádí, že většina plochy je ovšem potenciálně ohrožena záplavou. Dále se zde uvádí, že podmínky pro zástavbu (výškové osazení objektů, úpravy terénu zastavěného stavebního pozemku apod.) budou řešeny příslušným orgánem. Ptáme se, kterým, Firma ABOS chtěla pozemky o 1 m zvýšit a nikoho to nezajímalo.

Jedná se o pozemky, které do nedávné doby vlastnila společnost ABOS HK, s.r.o. a která zde chtěla postavit 4 x RD o dvou bytových jednotkách s tím, že celou předmětnou plochu zvýší navážkou o 1m. Jde o pozemky, které jsou od roku 2006 předmětem mnoha jednání, protože občané z přilehlé části obce mají oprávněné obavy, že výstavbou v této lokalitě dojde k podstatnému zhoršení povodňové situace. Že tomu tak může být se ukázalo při poslední povodni dne 25.6.2013, kdy průtok povodňové vlny již podstatně omezovala stavba manželů Joštových a voda se tak dostala např. do domu p. Hájkové a p. Tomáš Konvalina měl vodu v hospodářské budově, ve které nikdy před tím voda nebyla.

Ing. Konvalina vedl se společností ABOS a stavebním úřadem v Holicích několik let spor ohledně rozsahu výstavby a výsledkem bylo uzavření dohody dne 8.1.2010 s tím, že výstavba bude probíhat ve dvou etapách. Výstavba II. etapy byla podmíněna opatřeními vedoucími ke snížení rizika záplavy z ředického potoka. Obec zastoupená starostou se zavázala, že bude realizovat opatření spočívající v určení a realizaci náhradních ploch za zastavěné území, které umožní přirozené rozlité vod při případném vzduť ředického potoka. Tato opatření měla obec zajistit za intenzivního jednání s vlastníky pozemků a správci toku k zajištění co nejkratšího časového limitu k zahájení II. etapy. Obec se zavázala, že o průběhu jednání bude informovat stavební společnost. Společnost ABOS, s.r.o. naštěstí pro nás všechny vstoupila do konkursu a nestihla výstavbu ani zahájit. Nutno však konstatovat, že obec Dolní Ředice "promarnila" uplynulé 4 roky a z toho, k čemu se zavázala v uvedené dohodě, neučinila vůbec nic. V podstatě lze konstatovat, že žádná protipovodňová opatření nebyla realizována a není nám známo, že by se v krátké době nějaká připravovala. Při nahlédnutí do katastru nemovitostí lze zjistit, že společnost ABOS, s.r.o. všechny předmětné pozemky již prodala a lze předpokládat, že nový vlastník zde bude chtít také realizovat výstavbu. Dohoda uzavřená s touto společností však pro něj nemusí být vůbec závazná a celý problém se může znovu opakovat. Při nahlédnutí na webové stránky obce se lze mimo jiné seznámit s rozsáhlým povodňovým plánem obce. V části nazvané "opatření k ochraně před povodněmi" je hned na prvním místě úkol stanovení záplavových území.

2) požadujeme proto, aby **stanovení záplavových území** bylo součástí změny územního plánu, protože pak by zanikl problém s výše uvedenými pozemky, na kterých by již nemohla být realizována nová výstavba. Prioritně však požadujeme, aby zmíněné pozemky byly vyjmuty ze zastavěné plochy. Ostatně již v červenci roku 2006 podepsalo obdobnou žádost 48 občanů Dolních Ředic a nutno konstatovat, že jim není známo, s jakým výsledkem zastupitelstvo věc projednalo (pravděpodobně nebyla zastupitelstvu vůbec předložena). Domníváme se, že s ohledem na značný rozsah předpokládané nové výstavby (27,57 ha) by mělo být stanovení záplavových území prvním krokem, tak aby se neopakovala situace, že tato výstavba bude zhoršovat odtokové poměry v území. Za situace, kdy obec nemá vůbec představu jaká protipovodňová opatření realizovat, bude každý nový dům a každá louka a pole, která zaniknou, povodňovou situaci jenom zhoršovat.

3) textová část Návrhu ÚP je velmi obsáhlá a v několika pasážích definuje plochy bydlení a způsob užívání dvěma funkčními typy: *bydlení v rodinných domech - příměstské BI* a *bydlení v rodinných domech - venkovské BV*. Nová výstavba bude pravděpodobně kategorie BI a hlavní využití má být bydlení v objektech charakteru rodinného domu s okrasnými a užitkovými zahradami. Kromě výšky domu a koeficientu zastavění stavební parcely však čtenář nenajde přesnější definici "rodinného domu příměstského". Patří sem ještě např. dvojdomky či řadové domy? Z tohoto důvodu **navrhujeme**, aby bylo v Návrhu ÚP např. jako nepřipustné využití doplněno, že to jsou řadové domy a dvojdomy. Obecní úřad se tak do budoucna vyhne polemikám s investory či stavebníky zda dvojdomek je ještě rodinný dům příměstského typu. Odstrašujícím příkladem může být plechová hala, kterou v dolní části obce postavil nový majitel pozemku. Poslední připomínku máme k stanovení podmínek pro využití ploch změn. Na straně 11 Návrhu ÚP je uvedeno, že maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je 1200 m². Domníváme se, že v ÚP by měla být uvedena i minimální výměra stavebního pozemku.

Závěrem uvádíme, že tento podnět je reakcí na skutečnost, že orgány obce neřeší dlouhodobě nepříznivou

povodňovou situaci v katastru obce Dolní Ředice. Opatření, které navrhujeme, nebudou stát Obecní úřad žádné finanční prostředky, ale mohou částečně přispět k ochraně proti povodním. Ostatně z povodňové knihy musí být zřejmé, že předmětná lokalita Z5 je místem, kudy v době povodní odtéká voda z obce a proto neměla být tato lokalita nikdy zastavěna.

Dovolujeme si požádat, aby zastupitelstvo obce projednalo věc v zákonné lhůtě, tj. na nejbližším veřejném zasedání zastupitelstva a abychom o výsledku vyřízení našeho podnětu byli písemně vyrozuměni.
Kontaktní osoba Ing. Petr Konvalina, Pardubická 49, 533 75 Dolní Ředice.

Dle informací vodoprávního úřadu aktivní záplavová zóna na Ředickém potoce vyhlášena není a ani se vyhlášovat nebude.

Lokalita Z5 – plocha změn zůstane v ÚP Dolní Ředice zachována se zakreslením „nevyhlášeného záplavového území“.

*Příslušný orgán pro posouzení staveb v navrženém záplavovém území je Vodoprávní úřad v Holicích.
- Doložení usnesení ze zastupitelstva –*

Ing. Hana Navrátilová, Bartoňova 677, Pardubice (ze dne 21.2.2015)

Připomínka k návrhu ÚP Dolní Ředice ke společnému jednání.

Seznámili jsme se s návrhem územního plánu Dolní Ředice a prosíme Vás o zapracování naší připomínky k výše uvedenému návrhu. Jsem vlastníkem parcel, které jsou zařazeny v návrhu jako plochy určené k bydlení v rodinných domech příměstských – BI, zastavitelná plocha Z25.

Žádáme Vás o zahrnutí do zastavitelné plochy Z25 taktéž parcelu č. 1771 a stavební parcelu 3022 a překvalifikaci obou parcel z ploch určených k bydlení v rodinných domech příměstských - BI na plochy bydlení v rodinných domech - venkovské - BV.

Připomínce bude vyhověno, lokalita Z25 a pozemek parc. č. 1771 bude zařazena do plochy BV, dle požadavků vlastníka.

1.

Eva Marková, Na Bukovku 298, Dolní Ředice (ze dne 25.1.2015)

Tímto jako vlastník dotčeného pozemku p. č. 1786/1 podávám nesouhlas s návrhem územního plánu – prosinec 2014 pro obec Dolní Ředice, konkrétně pro zpracovaný návrh I. B3b – veřejná infrastruktura – vodní hospodářství v části PO 05 – protipovodňová opatření (koridor odlehčení Ředického potoka) a II. B1 – koordinační výkres v části PO 05 – protipovodňová opatření (koridor pro Odlehčená Ředického potoka).

Tento nesouhlas je vyhotoven ve dvou originálech, přičemž jeden originál si ponechá vlastník Dotčeného pozemku p. č. 1786/1 a druhý originál obdrží starosta obce p. Michal Kurka.

????????????????

Radek Loučka – LOUČKA Pardubice s.r.o., Legionářská 573, Pardubice 533 51

Věc: Žádost o změnu návrhu změny ÚP

Žádáme obec Dolní Ředice o změnu návrhu ÚP týkající se části našeho pozemku p.č. 2189/21.

Žádáme o navrácení původního účelu pro bydlení a ne pro zeleň. Pozemek je v lokalitě označené Z14c.

Připomínce bude vyhověno, část pozemku parc. č. 2189/21 v lokalitě Z14c bude zařazena zpět do plochy BI, dle požadavků vlastníka a v rozsahu původního ÚPSÚ Dolní Ředice.

Sousední obce

Bez připomínek

Další pokyny k úpravě ÚP po společném jednání:

1) V textové části na str. 47 zvážit úpravu označených textů :

- dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci sloužící obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 600 m2)

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 600 m²) např. :
 - pro služby a maloobchod
 - stavby a zařízení pro veřejné stravování
 - stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči

2) V textové části na str. 49 zvážit úpravu označených textů :

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 6000 m²) např.:
 - _ pro služby a maloobchod
 - _ stavby a zařízení pro veterinární péči

3) Pro plochy BI a BV a zastavitelné plochy změn zvážit a případně v textové části zohlednit, že nebudou povolovány řadové domy a dvojdomy.

4) Pro plochy BI a BV zvážit omezení min. velikosti pozemku.

5) V textové části na str. 11 zvážit, jestli by pro plochy změn neměla být také stanovena min. velikost pozemku, oproti stanovení max. velikosti pozemku.

6) Zohlednit aktuální mapu KN;

7) *Prověřit a případně upravit návaznosti návrhových prvků s platnými ÚPD sousedních obcí (zejména u prvků ÚSES);*

8) *Prověřit soulad vymezení zastavěného území s hranicí intravilánu, provést případné úpravy zastavěného území dle požadavků stavebního zákona;*

9) *Ve vhodném rozsahu případně promítnout do ÚP nové skutečnosti (aktualizace dat a podkladů).*

V Holicích : 30. 5. 2016

Zpracoval : Josef Polák - MěÚ Holice

g) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu bylo projednáno a zastupitelstvem obce Dolní Ředice schváleno dne2014 usnesením č.

Schválen byl upravený text Zadání, který akceptuje požadavky z projednání.

Zadání územního plánu je plněno. Respektovány jsou požadavky a záměry nadřazené ÚPD a územně analytické podklady (ÚAP), vymezeny byly prvky nadregionálního, regionálního i lokálního systému ekologické stability. Rozvoj obce respektuje urbanistickou strukturu sídla, historické a kulturní hodnoty. Respektovány jsou technické podmínky území, respektován je krajinný ráz řešeného území.

Vymezení řešeného území

Územní plán řeší celé správní území obce Dolní Ředice (kód obce 574929), tj. katastrální území – Dolní Ředice – o výměře 1064 ha. Územní plán je zpracován nad digitální mapou KN (DKM), poskytnutou objednatelem.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- 1) a 2) Územní plán ve svých řešeních respektuje požadavky a zásady vyplývající z PÚR, ZÚR Pk a dalších širších územních vztahů. Tato problematika je podrobně popsána v předchozích kapitolách textové části odůvodnění územního plánu / b) a c)/.
- 3) respektováno je postavení obce ve struktuře osídlení. Územní plán vytváří podmínky k posílení významu obce. Lze předpokládat, že ten významně vzroste po realizaci dálnice II. třídy D35 a MÚK Časy.
- 4) Územní plán prověřil širší územní vazby, prověřil návaznosti s územně plánovací dokumentací sousedních sídel /viz kapitola c) textové části odůvodnění územního plánu/
- 5) V odůvodnění územního plánu, v jeho grafické části, jsou limity využití území graficky vyznačeny, v textové části odůvodnění jsou popsány. Řešení územního plánu rozsah limitů respektuje, případně v lokálních podmínkách jednotlivých ploch změn na tyto skutečnosti upozorňuje.
- 6) Stanovené potřeby pro rozvoj sídla byly konzultovány se zástupci obce. Jedním z východisek byly i platná ÚPD, především pak Změny č.2 ÚPSÚ. Záměry na budoucí rozvoj jsou směřovány především do oblasti bydlení, posílení možností pro rozvoj občanského vybavení a výroby, posílení složky vnitrosídelní zeleně a ochrany sídla před nežádoucími důsledky vodní eroze a hrozby záplavy.
 - Chráněny jsou hodnoty řešeného území
 - Vytvořeny jsou podmínky pro zvýšení kvality a navýšení podílu veřejných prostranství, veřejné zeleně a ploch pro denní rekreaci obyvatel
 - Obytné plochy jsou navrhovány jako plochy bydlení v rodinných domech, kde stanovené podmínky využití jako přípustné využití uvádí i stavby a zařízení občanského vybavení, služeb a výrobních služeb, které nemají negativní vliv na životní prostředí a nesnižují pohodu bydlení ve vymezené ploše
 - Prověřeny byly plochy navržené pro rozvoj v platné ÚPD, většina je zapracována do nového ÚP. Plochy, které byly již zastavěné jsou vyznačeny jako plochy stabilizované. Rozšířeny jsou možnosti rozvoje bydlení, výroby a sídelní zeleně.
 - Pro funkce bydlení a občanského vybavení – sport jsou vymezeny plochy územních rezerv.

- K rozvojovým plochám je navržen způsob dopravního napojení a napojení na technickou infrastrukturu. Doplněna je síť místních komunikací v sídle. Vyznačeny jsou záměry na rozšíření a úpravy nadřazené silniční síť dle ZÚR Pk.
- Zapracovány jsou záměry na eliminaci ohrožení území vodní erozí a záplavou dle dostupných oborových dokumentací resp. studií.
- Územní plán prověřil a zpřesnil:
 - o Koridor pro dálnici II. třídy D35 včetně MÚK Časy a přeložku I/36
 - o Vymezil trasy a plochy skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES.
- Pro plochy změn jsou stanoveny podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství

7) Územní plán rozdělil řešené území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem podle hlavního (převládajícího) způsobu využití, stanovil pro tyto plochy podmínky využití.

Návrh řešení je koordinován s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Rozvojové záměry urbanizovaných funkcí jsou směřovány výhradně do okrajových lokalit sídla, vždy ve vazbě na zastavěné území, v případě výrobních aktivit na komunikační síť.

Vzhledem k tomu, že realizaci nadřazené dopravní sítě lze očekávat posílení významu sídla jako centra osídlení, sídlo bude i žádanou adresou pro bydlení, jsou potřeby rozvoje stanoveny velkoryse. Další možnosti rozvoje jsou vyznačeny jako plochy územních rezerv.

Územní plán stanovil základní koncepci rozvoje a zásady urbanistické koncepce:

- o Vymezil plochy změn – zastavitelné plochy a plochy přestavby
- o V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. a metodikou MINIS vymezil plochy s rozdílným způsobem využití a stanovil podmínky jejich využití
- o Pro plochy změn jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, tyto jsou stanoveny, je-li to účelné nebo možné, pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití
- o Pro plochy změn je vyznačen nebo popsán způsob dopravního napojení a napojení na technickou infrastrukturu
- o Vyznačen je způsob vedení cyklotras řešeným územím
- o Dopravní systém v krajině je vyznačen v souladu s komplexními pozemkovými úpravami
- o Plochy změn jsou vymezeny ve vazbě na zastavěné území, způsob dopravního napojení respektuje uspořádání veřejných prostranství a vedení místních komunikací v zastavěném území, přes které jsou tyto plochy napojeny na veřejnou infrastrukturu (technickou a dopravní)
- o Minimalizovány jsou zásahy do krajiny, do krajiny nejsou umísťovány žádné záměry, které by byly v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny (záměry na nadřazené dopravní síti jsou vyznačeny v souladu se ZÚR Pk).
- o Respektován je rozsah ochranné režimy limitů využití území, rozvojové záměry jsou s nimi koordinovány.
- o Vymezeny jsou a upřesněno je vymezení skladebných částí ÚSES
- o Vymezeny jsou plochy územních rezerv.
- o U plošně rozsáhlejších ploch změn je stanovena etapizace výstavby.

8) Plněny jsou požadavky na řešení veřejné infrastruktury.

- o Dopravní infrastruktura:

- Vymezeny a zpřesněny jsou koridory pro dálnici II. třídy D35 včetně MÚK Časy a přeložku silnice I/36
 - Respektováno je silniční ochranné pásmo
 - V ochranném pásmu silnice I/36 nejsou vymezovány plochy změn, které by vyžadovaly ochranu před hlukovým zatížením z provozu na této silnici
 - Územní plán nepředpokládá ani nenavrhuje takové plochy, které by vyžadovaly připojení na silnici I/36
 - Respektován a vyznačen je upřesněný koridor pro přeložku silnice I/36 a D35 v trase dle poskytnutých podkladů (ŘSD) v požadovaném rozsahu
- Stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy silniční dopravy umožňují řešit případné střety s lokalitami ochrany přírody apod.
- Vytvořeny jsou podmínky pro dopravní napojení ploch změn
- Plochy změn pro bydlení a občanské vybavení jsou vymezovány mimo rozsah předpokládaného hlukového zatížení ze stávající i navrhované nadřazené silniční sítě
- Prověřena je silniční síť v sídle, navržen je způsob jejího doplnění.
- Respektovány jsou trasy pro pěší a cyklisty
- Prostupnost krajiny je zajištěna vyznačením cestní sítě v souladu s komplexními pozemkovými úpravami

o Technická infrastruktura

- Respektovány jsou trasy a záměry systémů technické infrastruktury (dle podkladů poskytnutých správci sítí)
- Prověřeny jsou kapacity stávajících sítí s ohledem na navrhovaný rozvoj
- Vyznačena jsou ochranná pásma technické infrastruktury v souladu s platnou legislativou
- Problematika civilní ochrany je zpracována v úzké spolupráci s Obcí
- Respektován je systém vodních toků v řešeném území. V souladu se zpracovanými studiemi jsou vytvářeny podmínky pro řešení vodohospodářských poměrů, především ohrožení vodní erozí a záplavou
- Záplavové území není vyhlášeno. Jako podklad byla využita zpracovaná studie, která vyznačuje informativní rozsah Q50. V podmínkách ploch změn je upozorněno na to, že v těch částech ploch, které jsou v rozsahu záplavového území by měla být realizována zástavba až po realizaci protipovodňových a protierozních opatření
- Respektován je stávající způsob likvidace odpadů
- Pro plochy změn je stanovena podmínka zajištění vody pro hašení požárů

9) Plněny jsou požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území:

- Vyznačeny a respektovány jsou přírodní hodnoty řešeného území:
 - NATURA 2000 - Ptačí oblast Komárov (CZ0531013)
 - NATURA 2000 – EVL Žernov (CZ0530021)
 - Přírodní rezervace (MZCHÚ) Žernov vč. OP
 - Skladebné části ÚSES
 - Zemědělská půda včetně vložených investic
 - Pozemky určené k plnění funkcí lesa

- VKP
- Vyhodnoceny jsou důsledky navrhovaného řešení na půdní fond
- Respektovány jsou plochy zeleně v krajině
- Stanoveny jsou zásady ochrany krajinného rázu
- Zachovány a respektovány jsou parametry skladebných částí ÚSES
- S ohledem skladebné části ÚSES jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v lokalitách změn
- Respektovány jsou kulturní hodnoty území (území s archeologickými nálezy, objekty místního kulturního (historického) významu)
- Plochy pro rozvoj výroby jsou vymezeny mimo plochy bydlení

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Územní plán vymezil plochy územních rezerv pro funkci bydlení a občanského vybavení na severním okraji sídla a stanovil podmínky pro využití těchto ploch.

c) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- o ÚP vymezuje v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací plochy a koridory pro VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům pouze vyvlastnit :
 - o D01 (ozn. dle ZÚR Pk) pokračování silnice R35 resp. dálnice II. třídy D35 ve směru na Vysoké Mýto
 - o D11 (ozn. dle ZÚR Pk) přeložka silnice I/36 Sezemice – Časy
 - o U04 (ozn. dle ZÚR Pk) – K 74 NRBK Bohdaneč – Uhersko
- o vymezeny jsou další plochy a koridory pro VPS a VPO vyplývající z podrobnějšího řešení a upřesnění v rámci ÚP (především pro opatření ke snížení ohrožení území vodní erozí a záplavou)

d) Požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Pro vybrané plochy většího plošného rozsahu je stanovena podmínka jejich prověření územní studií. Stanoveny jsou zásady pro řešení těchto podkladů – resp. základní okruhy k řešení.

e) Požadavek na zpracování variant

Územní plán je řešen jako invariantní.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- o Celá dokumentace je zpracována ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích předpisů.
- o Územní plán je zpracován digitálně nad katastrální mapou.
 - o Územní plán obsahuje textové a grafické přílohy dle platné legislativy

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

- o Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nebylo dotčeným orgánem, tudíž ani zadání ÚP, požadováno. Byl vyloučen vliv koncepce na vymezené ptačí oblasti a na evropsky významné lokality.
- o Ostatní aspekty vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj jsou součástí jeho odůvodnění.

Vyhodnocení splnění pokynů pořizovatele dle zprávy o vyhodnocení stanovisek a připomínek po společném jednání

1. Ministerstvo dopravy (ze dne 30.3.2015)

- 1) Velikost LBC 13 a LBC 16 není v textové části upravena, protože tyto hodnoty ve výrokové části územního plánu uvedeny nejsou.

V grafické části územního plánu je celá plocha koridoru dopravní infrastruktury vymezena jako plocha DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť. Způsob zpracování územního plánu vylučuje, aby na jedné ploše byly vyjádřeny dva typy ploch s rozdílným způsobem využití. Tudíž nemůže dojít k popisované skutečnosti, že by se stanovené podmínky ploch vzájemně vylučovaly. Je pravdou, že do koridoru dopravní infrastruktury zasahuje vyznačený ochranný režim skladebné části ÚSES (LBC). Limit využití území představovaný územním systémem ekologické stability je ale respektován a je na něj reagováno při projektové přípravě dopravní stavby. Není tedy účelné, aby územní plán na dlouhou dobu zcela omezoval přírodní prostředí v ploše koridoru, který bude v rozsahu cca 1/3 v budoucnu využit pro dopravní stavbu.

Aby ale nedocházelo v budoucnu k nežádoucím střetům záměrů na realizaci dopravní infrastruktury a založení skladebných částí ÚSES, jsou do textové části doplněny do kapitoly e.3 Návrh systému ÚSES, podmínky etapizace pro LBC 13 ve znění: „Severní část LBC, která zasahuje do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z37 a Z38), bude založena až po realizaci přeložky silnice I/36“ a LBC 16 : „Severovýchodní část LBC, která zasahuje do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z36), bude založena až po realizaci dálnice II. třídy D35“. Dále je doplněn do kapitoly n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) text: „Části LBC (LBC 13 a LBC16), které zasahují do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z36,Z37 a Z38), budou založeny až po realizaci dopravní stavby, případně budou oba záměry realizovány současně ve vzájemné koordinaci.“

- 2) Požadovaná podmínka pro zastavitelné plochy Z3 a Z4 je do textové části ÚP doplněna.

2. Státní pozemkový úřad (ze dne 19.2.2015)

Do textové části ÚP je doplněna zásada o respektování HOZ a jeho manipulačního pásma a o zákazu vypouštění odpadních a dešťových vod do HOZ1.- Odvodnění Časy II.2 (kapitola d.2, odrážka d.2.1. Vodní hospodářství, odst. c)

6. Ředitelství silnic a dálnic (ze dne 11.3.2015)

Viz bod 1.

10. MěÚ Holice odbor ŽP a stavební úřad (ze dne 22.4.2015)

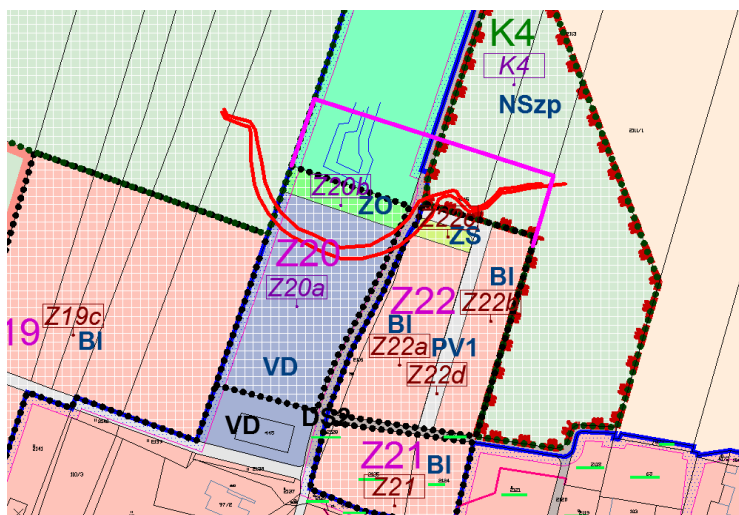
Státní památková péče: do grafické přílohy odůvodnění územního plánu, do koordinačního výkresu jsou doplněny grafické značky pro památky místního významu

11. Krajský úřad Pardubického kraje odbor ŽP a zemědělství (ze dne 18.3.2015)

Orgán ochrany přírody: do textové části odůvodnění územního plánu je doplněna informace o navrhovaném OP PR Žernov (50m od hranice PR)

12. a 13. Krajská hygienická stanice Pardubického kraje (ze dne 26.2.2015)

- 1) Podmínka u zastavitelných ploch Z1 a Z2 byla upravena dle požadavku DO
- 2) Pro zastavitelnou plochu Z23 byla doplněna podmínka dle požadavku DO
- 3) Pro zastavitelnou plochu Z21 byla doplněna podmínka dle požadavku DO. S ohledem na zpracovanou akustickou studii je podmínka vypuštěna.
- 4) Pro plochy změn Z27b a Z28b byla doplněna podmínka dle požadavku DO
- 5) Pro zastavitelnou plochu Z33 byla doplněna podmínka dle požadavku DO
- 6) Lokalita v kontaktu s areálem střelnice byla dále prověřována a to především vzhledem k rozsahu a intenzitě hlukového zatížení (akustická studie – Farm projekt 2015). Dle rozsahu limitních izofon bylo upraveno vymezení plochy změn a pro plochu Z20 bylo změněno zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití s uvedením podmínky, že případná zástavba pro bydlení bude umisťována mimo rozsah limitních izofon.



Pro plochy změn Z19a, Z19c Z21 a Z22 byla původně doplněna podmínka dle požadavku DO. Funkce bydlení v plochách Z19c, Z20b a Z22 nebyla vypuštěna, ale byla uvedena jako podmíněně přípustná se stanovenou podmínkou prokázání nepřekročení limitních hodnot hluku. S ohledem na zpracovanou akustickou studii ale byla následně podmínka vypuštěna. Tyto plochy jsou většinou vymezeny již v platné ÚPD s možností realizace rodinné zástavby. (Severní část plochy Z22 není v platné ÚPD, rozšiřuje ale plochu v platné ÚPD již vymezenou).

- 7) Pro plochu přestavby P1 byla doplněna podmínka: plocha přestavby je podmíněně využitelná, pokud bude v dalších fázích přípravy záměru, např. v územním nebo stavebním řízení, prokázáno nepřekročení platných hygienických limitů hluku z činností provozovaných v ploše změny (ploše přestavby) vůči stávající i navrhované zástavbě v plochách SX – plochy smíšené obytné - se specifickým využitím, jejíž stanovené podmínky využití umožňují mj. i realizaci zástavby s hlavní funkcí bydlení

Připomínky:

- a) Ing. Petr Konvalina (ze dne 5.5.2015)

Zastavitelná plocha Z5 zůstala v ÚP vyznačena. Byla rozdělena do ploch změn tak, aby při silnici byl zachován nezastavitelný pás. V něm je vymezena plocha ZS – plocha zeleně – soukromé a vyhrazené. Plocha změny pro funkci bydlení je vymezena severněji. Zároveň je pro plochu Z5b stanovena podmínka o možnostech způsobu využití s ohledem na znalost místních podmínek o

možnosti ohrožení záplavou.

b) Ing. Hana Navrátilová (ze dne 21.2.2015)

Zastavitelná plocha Z25 je v ÚP vyznačena jako plocha BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské.

c) Eva Marková, na Bukovku 298, Dolní Ředice (ze dne 25.1.2015)

Realizace protipovodňové ochrany sídla musí být realizovaná jako komplex resp. systém opatření. Plochy vymezené u ÚP jsou v souladu s dokumentací řešící protipovodňovou ochranu sídla. Územní plán bez prověření důsledků vypuštění dílčí části souboru protipovodňové ochrany pro navazující území podrobnější oborovou dokumentací nemůže vypustit, neboť by tímto mohl ohrozit fungování celého systému protipovodňové ochrany. Pokud bude další podrobnou oborovou dokumentací prověřeno, že v dotčeném území není nutno realizovat protipovodňová opatření nebo budou řešena jiným způsobem a že území není ohroženo záplavovým územím, pak Změnou územního plánu bude upraveno i vymezení ploch potřebných pro realizaci protipovodňových opatření včetně jejich vymezení jako veřejně prospěšného opatření.

d) Radek Loučka – LOUČKA Pardubice s.r.o., legionářská 573, Pardubice 533 51

Část pozemku 2189/21 ležící v zastavitelné ploše Z14 je vyznačena jako plocha změny Z14d pro bydlení(BI – bydlení v rodinných domech – příměstské).

e) Další pokyny k úpravě:

- 1) Textová část na str.47 (podmínky využití ploch – bydlení v rodinných domech – příměstské) – nebyla měněna
- 2) Textová část na str.49 (podmínky využití ploch – bydlení v rodinných domech – venkovské) je upravena. Maximální zastavěná plocha stavebního pozemku pro stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení (první odrážka) je upravena na 1000 m².
- 3) Textová část je upravena – v popisu urbanistické koncepce je možnost realizace řadových rodinných domů uvedena jako výjimečná s ohledem na charakter okolní zástavby. Realizace dvojdomů není omezována.
- 4) Nebyla stanovena minimální velikost pozemku
- 5) Nebyla stanovena minimální velikost pozemku
- 6) Jako mapový podklad byla využita aktuální katastrální mapa

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán Dolní Ředice žádné plochy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Pk, nevymezuje.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Územní plán je zpracováván v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních, civilizačních i urbanistických hodnot řešeného území.

Byly stanoveny zásady využívání území (zejména prostřednictvím podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití), zásady prostorového řešení dalšího rozvoje obce, zásady rozvoje jednotlivých funkčních složek.

K čl.1

Územní plán vymezuje zastavěné území - v grafických přílohách územního plánu, jeho odůvodnění a vyznačuje ho hranicí zastavěného území. V místech, kde nedošlo k podstatným změnám, hranice zastavěného území kopíruje hranici intravilánu. Jinde hranice zastavěného území dokumentuje rozšíření plochy zastavěného území oproti intravilánu o lokality nové zástavby a o plochy, které svým způsobem užívání souvisí s přilehlými zastavěnými plochami (zastavěné stavební pozemky) a areály.

Výchozím podkladem pro vymezení hranice zastavěného území byly především údaje katastru nemovitostí a vlastní průzkum v terénu. Plošný rozsah řešeného území: 1064 ha, z toho rozsah zastavěného území: 107,94 ha.

Územní plán je zpracováván v souladu s potřebami obce Dolní Ředice. Jeho cílem je vytvoření podmínek zajišťujících trvale udržitelný rozvoj území - ekologického, sociálního a ekonomického pilíře. Územní plán stanovuje jednotlivé priority, zásady a podmínky tak, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí, aby nedošlo k narušení přírodních, kulturních, civilizačních i urbanistických hodnot řešeného území, aby byl současně možný ekonomický rozvoj a aby byly vytvořeny podmínky pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel řešeného území.

Byly stanoveny priority a zásady koncepce rozvoje a využívání území zejména stanovením koncepcí jednotlivých složek v území, prostřednictvím stanovení podmínek využití území, zásad prostorového řešení, urbanistická koncepce sídel a koncepce dalšího rozvoje řešeného území.

Územní plán člení řešené území do jednotlivých ploch, které jsou vymezeny podle dvou základních hledisek:

- podle stávajícího nebo požadovaného převládajícího způsobu využití
- z hlediska časového horizontu

Podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití je území beze zbytku členěno na plochy z rozdílným způsobem využití (plochy RZV). Plochy RZV jsou dále děleny ve dvou úrovních:

- základní dělení ploch RZV na základní druhy ploch RZV (s využitím metodiky MINIS)
- podrobnější členění na jednotlivé typy ploch RZV

V případech, kde je to účelné, jsou typy ploch dále děleny do podtypů ploch RZV.

Jednotlivé typy resp. podtypy ploch RZV jsou v grafických přílohách identifikovány kódem a jednotným barevným vyjádřením.

Přehled ploch RZV vymezených v Územním plánu Dolní Ředice:

Druh plochy RZV	Typ plochy RZV	Podtyp plochy RZV	identifikátor (kód)	Fce urbanizovaného území/ funkce nezastavěného území
plochy bydlení	bydlení v rodinných domech – příměstské		BI	Fce urbanizovaného území
	bydlení v rodinných domech – venkovské		BV	Fce urbanizovaného území
Plochy	občanské vybavení – veřejná infrastruktura		OV	Fce urbanizovaného území

občanského vybavení	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení		OS	Fce urbanizovaného území
	občanské vybavení - komerční		OK	Fce urbanizovaného území
plochy smíšené obytné	plochy smíšené obytné – centrální		SC	Fce urbanizovaného území
	plochy smíšené obytné – se specifickým využitím		SX	Fce urbanizovaného území
plochy dopravní infrastruktury	dopravní infrastruktura silniční	dopravní infrastruktura silniční – silniční síť	DS1	Fce urbanizovaného území
	dopravní infrastruktura silniční	dopravní infrastruktura silniční místní	DS2	Fce urbanizovaného území
plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura - inženýrské sítě		TI1, TI2	Fce urbanizovaného území
Plochy výroby a skladování	výroba a skladování – lehký průmysl		VL	Fce urbanizovaného území
	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba		VD	Fce urbanizovaného území
	výroba a skladování – se specifickým využitím - střešnice		VX	Fce urbanizovaného území
Plochy smíšené výrobní	Plochy smíšené výrobní		VS	Fce urbanizovaného území
plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství – uliční prostory		PV1	Fce urbanizovaného území
	veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně		PV2	Fce urbanizovaného území
plochy zeleně (sídelní)	zeleň - soukromá a vyhrazená		ZS	Fce urbanizovaného území
	zeleň - ochranná a izolační		ZO	Fce urbanizovaného území
	zeleň – přírodního charakteru		ZP	Fce urbanizovaného území, funkce nezastavěného území
plochy vodní a vodohospodářské	vodní plochy a toky		W	funkce nezastavěného území
plochy zemědělské	plochy zemědělsky obhospodařované půdy		NZ1, NZ2	funkce nezastavěného území
plochy lesní	plochy lesa		NL	funkce nezastavěného území
plochy přírodní	přírodní krajinná zeleň		NP	funkce nezastavěného území
plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené krajinné	plochy smíšené nezastavěného území s funkcí: - přírodní - zemědělská - lesnická - vodohospodářská - rekreační	NS + index p z l v r	funkce nezastavěného území

Podle časového horizontu jsou vymezovány plochy (resp. plochy RZV) ve dvou úrovních:

- stabilizované plochy – typ resp. podtyp plochy RZV se návrhem řešení nemění
- plochy změn – typ resp. podtyp plochy RZV se návrhem řešení mění a je vyjádřeno pouze využití cílové (návrhová plocha RZV)

Rozvojové plochy jsou děleny na tři kategorie – podle navrhovaného funkčního využití, resp. podle toho, zda je cílovým využitím plocha RZV urbanizovaná či neurbanizovaná a podle charakteru změny:

a) plochy urbanizované:

- zastavitelné plochy – rozvojové plochy RZV – plochy vymezené k zastavění, případně plochy veřejných prostranství včetně ploch systému sídelní zeleně – označeny identifikátorem Z (např. Z1)
 - o zastavitelná plocha – koridor dopravní infrastruktury – je graficky vyjádřen (barvou a kódem jako plocha RZV dopravní infrastruktury). Koridor pro dopravní infrastrukturu je plochou resp. souvislým pásem proměnlivé šířky, v němž bude realizována dopravní stavba (pro kterou je koridor vymezen), stavby a opatření s ní souvisejících včetně např. technické infrastruktury, opatření k eliminaci negativních vlivů silničního provozu apod. Konkrétní umístění těchto staveb bude upřesněno podrobnější dokumentací, jednotlivé záměry budou vzájemně koordinovány. Koordinovány budou jednotlivé zájmy, resp. ochrana hodnot v dotčeném území (přírodní – ÚSES, lokality ochrany přírody, PUPFL apod., kulturní – NKP, významná místa, památky lokální ochrany apod., civilizační). Po realizaci dopravní stavby budou zbylé plochy koridoru, které nejsou dotčeny realizací dopravní stavby a staveb souvisejících, využívány v souladu se stávajícím využitím. V následující změně územního plánu po realizaci dopravní stavby pak bude koridor vyznačen v rozsahu odpovídajícím reálnému stavu v území a tyto plochy budou vyznačeny v souladu s jejich hlavním využitím. Tento způsob vyznačení koridoru byl zvolen, protože územní plán Dolní Ředice musí být vypracován v souladu s poslední verzí metodiky MINIS, která zatím neumožňuje vyznačení koridoru „překryvnou“ značkou.
- plochy přestavby – rozvojové plochy RZV – plochy navržené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území – označeny identifikátorem P (např. P1)

b) plochy neurbanizované:

- plochy změn v krajině – rozvojové plochy RZV – leží v nezastavěném území, je navržena změna využití krajiny – označeny identifikátorem K (např. K1)

Z výše uvedeného vyplývá, že v územním plánu jsou vymezeny rozvojové plochy, které obsahují buď jednu plochu změny (vymezení rozvojové = zastavitelné plochy odpovídá vymezení plochy změny), nebo více ploch změn, z nichž je každá jednoznačně definována kódem (rozvojová = zastavitelná plocha obsahuje skupinu ploch změn).

Vybrané záměry územního plánu jsou charakterizovány jako veřejně prospěšné. Územní plán vymezuje plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v souladu se zadáním a na základě prověření záměrů v rámci vlastního zpracování územního plánu.

Pro VPS technické infrastruktury jsou vymezeny koridory, které vymezují plochu, do které budou umístěny jednotlivé trasy vedení technické infrastruktury dle podrobnější dokumentace (měřítko, v kterém je územní plán zpracován, neumožňuje přesné vymezení tras TI). Územní plán nerozlišuje pro jaké konkrétní vedení je koridor vymezován (vodovod, kanalizace, plynovod). Práva k pozemkům, do kterých koridory pro VPS zasahují, lze vyvlastnit (zřídit věčné břemeno).

Pro VPS technické a dopravní infrastruktury jsou vymezeny koridory v lokalitách, kde je kromě technické infrastruktury navrhována i nová komunikace, případně úprava prostorových parametrů komunikace stávající.

Plochy pro VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit (pouze vyvlastnit, není možnost využít předkupního práva), zahrnují především plochy pro skladebné části ÚSES: zakládaných prvků nebo jejich částí - lokálních biocenter, skladebných částí regionálních a nadregionálních ÚSES.

Vysvětlení pojmů použitých při stanovení podmínek prostorového uspořádání:

Stavební pozemek:

/dle §2, odst.1 b) stavebního zákona/ pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím a nebo regulačním plánem. Pro účely územního plánu je chápán stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí stavební pozemek.

Zastavěná plocha pozemku:

/dle §2, odst. 7/ je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se nezapočítávají. U objektů poodkrytých (bez některých vnějších stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Pro účely územního plánu je chápána stavba v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzována zastavěná plocha budoucích staveb. Do zastavěné plochy pozemku se zpevněné plochy nezapočítávají.

Zastavěný stavební pozemek:

/dle §2, odst.1 c) stavebního zákona/ pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením. Tvoříci souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Pro účely územního plánu je chápán zastavěný stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí zastavěný stavební pozemek.

Nezastavěná plocha zastavěného stavebního pozemku:

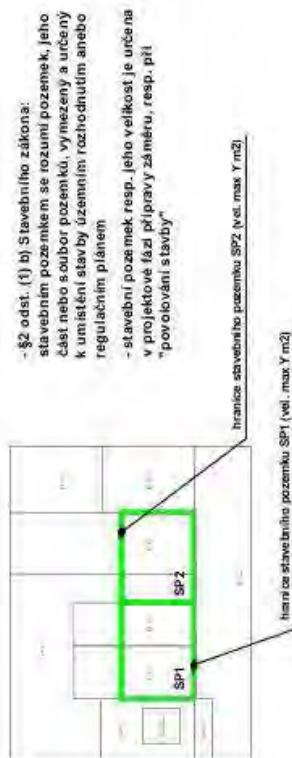
Část zastavěného stavebního pozemku, která není v katastru nemovitostí evidována jako stavební parcela. Pro účely územního plánu je chápána v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován min. plošný rozsah plochy soukromé a vyhrazené zeleně – zahrady případně plochy zeleně jako součástí areálu.

grafické schéma k vysvětlení pojmů pro stanovení podmínek pro využití ploch

1. ÚDAJE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ: (aktuální mapový podklad ÚP)



3. VYMEZENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ:



5. ZASTAVĚNÝ STAVEBNÍ POZEMEK: (cílový stav)

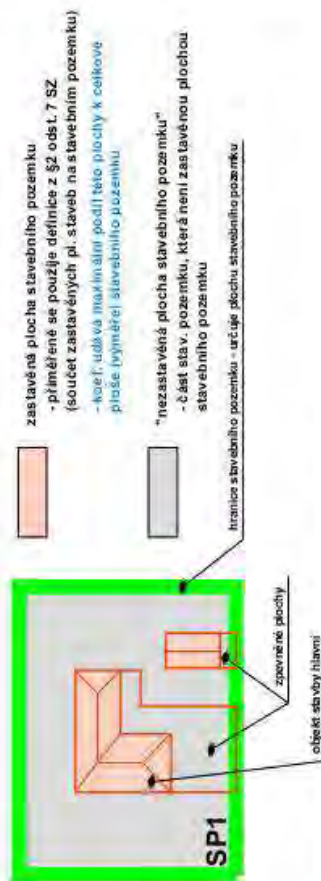


2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCH ZMĚN V ÚP:

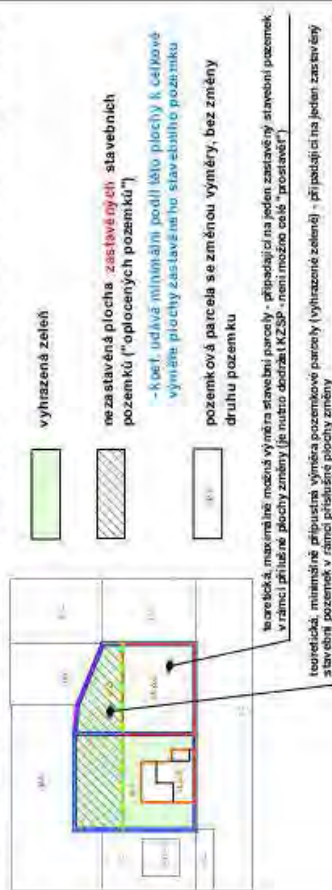
plocha změny pro bydlení (X m2) se stanoveny podmínkami:
- max počet stavebních pozemků (např. max. 2 stavební pozemky)
- max. výměra stavebního pozemku (Y m2)
- KZSP
- KNZSP



4. KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU (KZSP):



6. KOEF. NEZASTAVĚNÝCH PL. ZASTAVĚNÝCH STAVEBNÍCH POZ. (KNZSP):



i.1. Předpoklady a podmínky rozvoje území

Dolní Ředice leží v severozápadní části Pardubického kraje, na západní hranici správního územní ORP Holice. Jeho obcí s rozšířenou působností jsou cca 3,5 km východně ležící Holice. Řešené území hraničí s katastrálním územím Choteč, Rokytno, Chvojenec, Horní Ředice, Dolní Roveň, Dašice a Časy.

Řešené území je tvořeno jedním katastrálním územím – Dolní Ředice o rozloze 1064 ha.

Zastavěné území je vymezeno v rozsahu 107,94 ha.

Civilizačními osami řešeného území jsou – silnice III. třídy III/29817 procházející středem řešeného území ve směru V – Z a paralelně procházející tok Ředického potoka. Další významnou civilizační osou je trasa silnice I/36, vedená jižně od sídla. Územní plán vymezuje plochu pro její přeložku (souvisí se záměrem dálnice II. třídy D35). Do budoucna bude významnou civilizační osou dálnice II. třídy D35, která bude trasována po západní hranici řešeného území

Významnými limity pro další rozvoj sídla v řešeném území jsou např. :

- systém silniční dopravy , především budoucí dálnice II. třídy D35, silnice I/36
- ÚSES
- systém vodotečí
- kvalita zemědělské půdy
- záplavové území (dosud nevyhlášené, reálně existující)

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy (vyznačeno v grafické příloze odůvodnění koordinací výkres):

- ÚAN 2 – Dolní Ředice obec
- ÚAN 2 na rozhraní kú. Dolní Ředice a Horní Ředice ostatní území leží v ÚAN 3

Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo ÚAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru ÚAN 1, ÚAN 2 i ÚAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

V ÚAN 1 platí 100% pravděpodobnost archeologického nálezu.

Na řešeném území se nenacházejí objekty prohlášené za nemovité kulturní památky chráněné podle zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Nacházejí se zde místní pamětihodnosti:

- křížek na západním okraji sídla



- památník u školy:

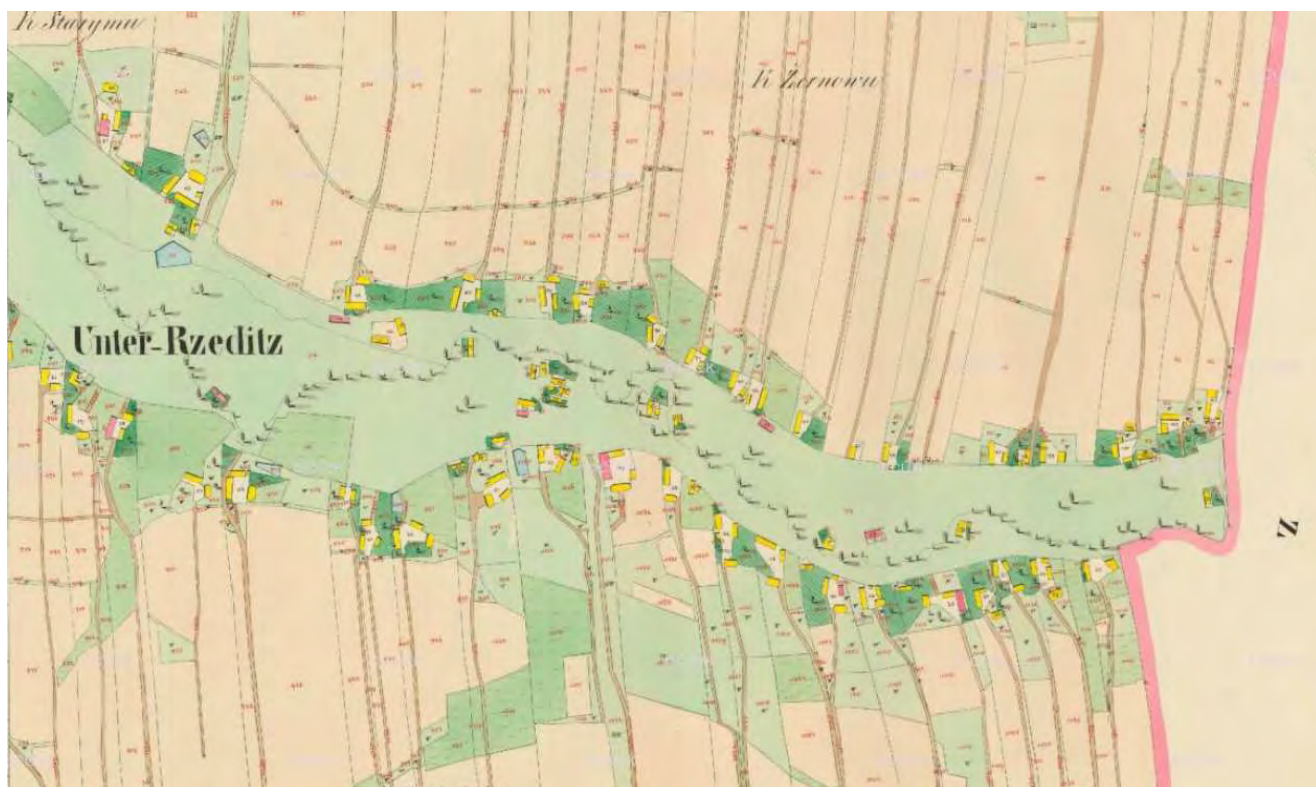


- památník u obecního úřadu

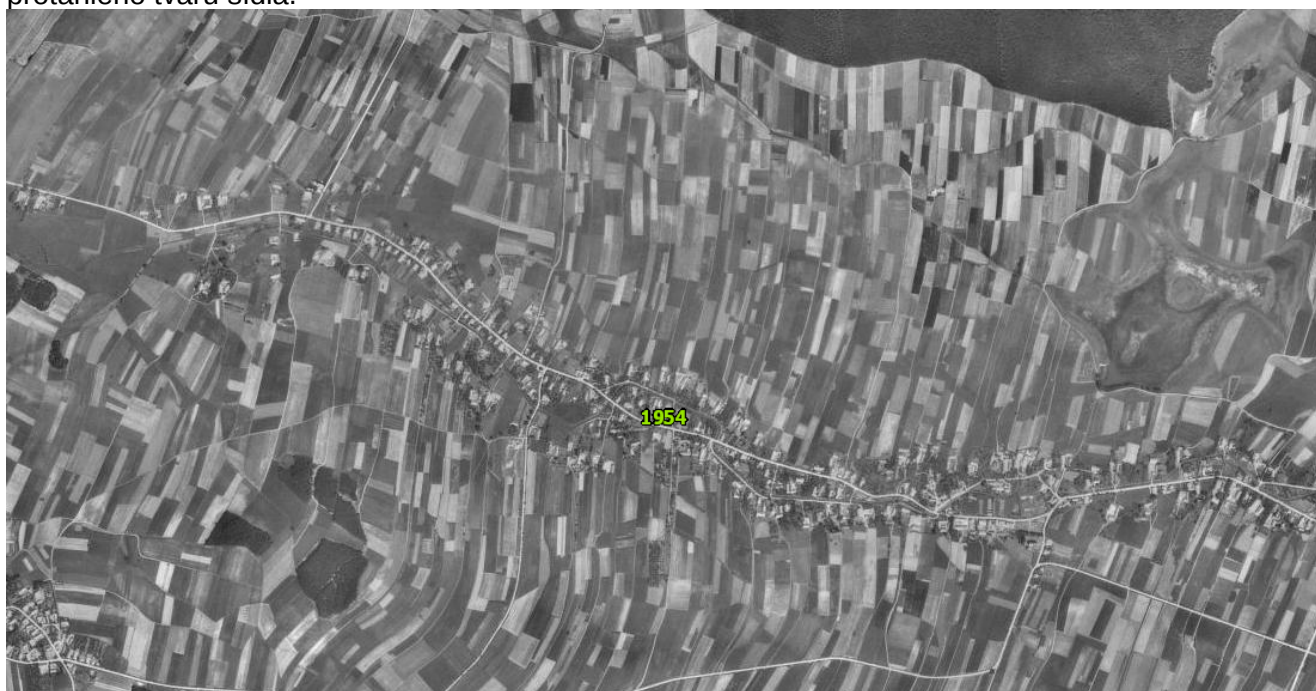


Sídlo Dolní Ředice se rozvíjelo podél Ředického potoka. Zástavba zcela logicky ustupovala mimo rozsah záplavy a původní statky nyní nacházíme ve výšších polohách na okraji stávajícího sídla.





Po regulaci vodního toku a vybudování průjezdné silnice zástavba sestupuje níže a zaplňuje střed protáhlého tvaru sídla.



Jak je patrné na snímku z r. 1954, struktura okolní krajiny resp. způsob využívání zemědělské krajiny byl zcela odlišný. Drobná políčka na dlouhých úzkých parcelách odpovídala majetkové držbě. Zástavba v té době již obklopovala průjezdnou silnici a regulovaný tok potoka

Sídlo Dolní Ředice si podél průjezdného úseku silnice ve směru V-Z zachová svoji typickou rostlou strukturu. Jedná se o zástavbu převážně obytného charakteru, obytné domy, resp. rodinné domy o 1 – 2 nadzemních podlažích, s menšími užitkovými zahradami. Na okrajích sídla, v místech původních statků, se nachází usedlosti nebo objekty většího měřítka, které díky stavebnímu fondu nabízejí širší spektrum možného využití a tak se někdy dostává podnikání do okrajových poloh v sídle a dopravní obsluha k těmto je potom vedena přes obytné plochy. Uliční síť je často v nevyhovujících prostorových parametrech a v některých částech sídla šířkové uspořádání uličních prostorů je nevyhovující a neodpovídá stávajícím prostorovým požadavkům.

Nové plochy pro rozvoj bydlení jsou vymezovány na okraji sídla v menších či větších plochách, ale pokud možno mimo rozsah území, o kterém je povědomost, že je zaplavováno (Ředickým potokem).

V těžišti sídla, kde jsou situovány stávající objekty občanského vybavení a veřejná prostranství, bude i do budoucna rozvíjena taková struktura zástavby a takové funkce, aby bylo posíleno vnímání tohoto území jako centra sídla.

Na jižním okraji sídla, podél silnice III. třídy, jižně od centra byly původní výrobní (zemědělské areály). V těchto místech bude i do budoucna funkce výroby stabilizována a dále rozvíjena. To především z důvodu dobrého dopravního napojení těchto ploch, které nemusí zatěžovat negativními důsledky provozu jiné obytné části sídla. Rovněž zapojení této silnice do systému nadřazené dopravní sítě posílí do budoucna výhodnou polohu této lokality.

V sídle je velmi sporadicky zastoupena funkce sídelní zeleně. Proto severně od centra, na části plochy, která je v platném územním plánu vymezena pro funkci bydlení, je nově vymezena plocha systému sídlení zeleně. Tato plocha bude sloužit pro denní rekreaci obyvatel a zároveň zde mohou být realizována opatření ke snížení ohrožení zastavěného území vodní erozí a záplavou.

Posilována je funkce a význam ploch veřejných prostranství. Ty v současné době již procházejí, především podél průjezdné silnice, postupnou rekonstrukcí. Především jsou upravovány povrchy, před objekty veřejné infrastruktury jsou upravována veřejná prostranství, realizována jsou například i parkoviště.

Významnou složkou řešeného území a to nejen z pohledu lokálního, ale i regionálního a republikového je systém silniční dopravy. Po západním okraji řešeného území je trasován záměr dálnice II. třídy D35. Tato silnice se bude křížit se silnicí I. třídy - I/36 a to v místě budoucí MÚK Časy.

Ve volné krajině bude převládat zemědělské využívání pozemků. Do krajiny budou postupně doplňovány skladebné části územního systému ekologické stability, podél komunikací je a nadále bude doplňována liniová zeleň. Na okrajích sídla při přechodu do volné krajiny by měla být posilována funkce trvalých travních porostů.

Možnosti využití území jsou ovlivněny ochrannými režimy limitů využití území včetně tras technické infrastruktury.

Respektovány budou přírodní hodnoty území, zohledněna je návaznost na sousední území.

Bydlení

Bydlení je hlavní funkcí sídla. Převládá, spíše až na výjimku je výhradní formou, bydlení v rodinných domech – charakter rodinných domů je poplatný době vzniku – např. původní venkovská stavení najdeme na okraji sídla.

Ostatní rodinnou zástavbu tvoří převážně izolované rodinné domy, které můžeme charakterizovat jako rodinné domy příměstské. Jedná se o objekty o 1 - 2 NP převážně se sklonitými střechami, s okrasnými a užitkovými zahradami, s doplňkovými stavbami drobnějšího měřítka sloužícími např. pro parkování (samostatné garáže), pro denní rekreaci majitelů (např. bazény, altány, přístřešky).

V posledních letech vznikají objekty typu bungalovů.

Západně od areálu mateřské školy se nachází drobná lokalita 2 bytových domů.



Ostatní zástavba je tvořena rodinnými domy o 1- 2 NP.



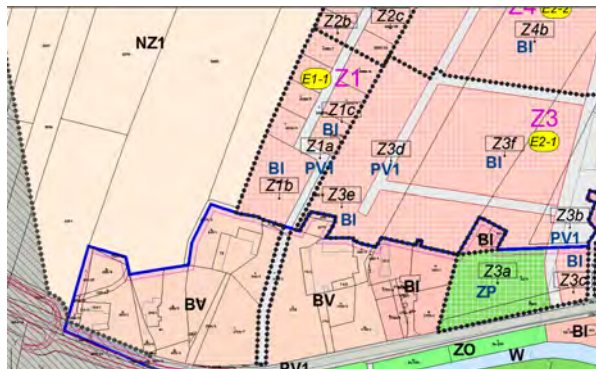
V posledních letech vzniká zástavba:



ROZVOJ:

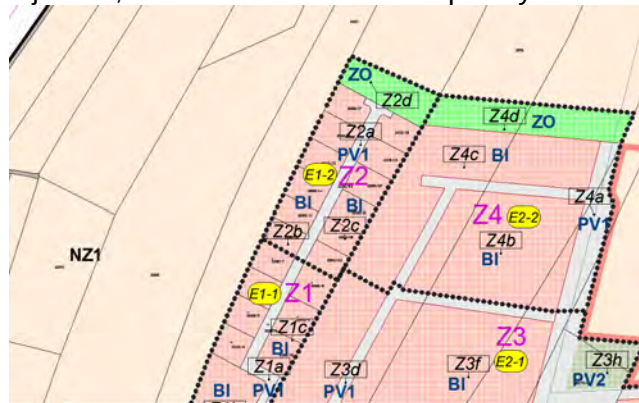
ZASTAVITELNÉ PLOCHY jsou vymezovány ve vazbě na zastavěné území, se snahou zapojení do stávající urbanistické struktury sídla.

Zastavitelná plocha Z1 je vymezena pro funkci bydlení (BI) a plochy veřejných prostranství (PV1) na západním okraji sídla, severně od průjezdného úseku silnice.



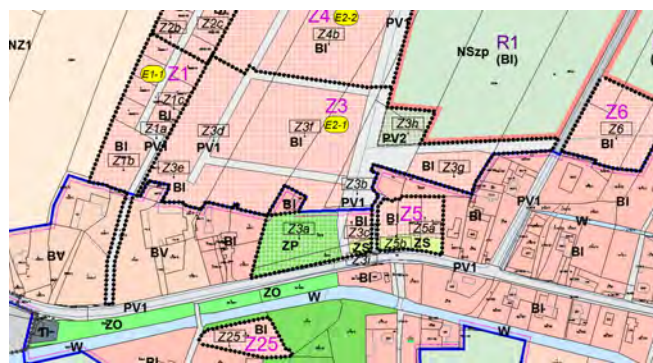
Záměr je dlouhodobě sledován, **vymezen je i v platné ÚPD** (Změna č.2 ÚPSÚ). V souladu s mapovým podkladem, ve kterém je řešení vnitřního uspořádání promítnuto, územní plán vymezil plochy bydlení a veřejných prostranství. Dopravní napojení lokality je řešeno novou komunikací, která uvnitř zastavitelné plochy, resp. v její severnější části, je umístěna osově do středu plochy a zástavba pak bude tvořit oboustranné obestavění takto vzniklého veřejného prostranství – uličního prostoru. Záměr byl vymezen v souladu s požadavkem vlastníka, který za účelem výstavby RD, v souladu s platnou ÚPD, některé pozemky již prodal novým vlastníkům.

Zastavitelná plocha Z2 je vymezena pro funkci bydlení (BI), plochy veřejných prostranství (PV1) a zeleně – ochranná a izolační (ZO) na západním okraji sídla, severně od zastavitelné plochy Z1.



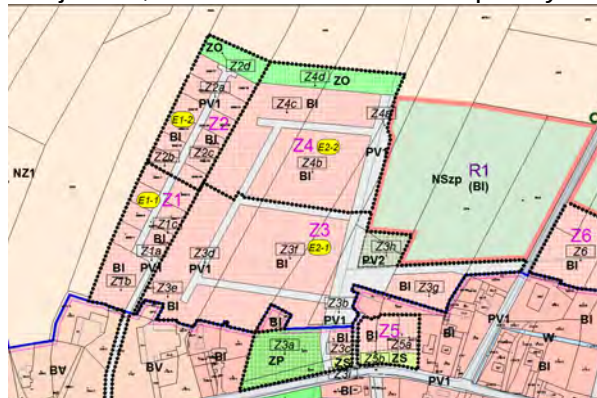
Záměr je dlouhodobě sledován, **vymezen je i v platné ÚPD** (Změna č.2 ÚPSÚ). V souladu s mapovým podkladem, ve kterém je řešení vnitřního uspořádání promítnuto, územní plán vymezil plochy bydlení a veřejných prostranství. Dopravní napojení lokality je řešeno přes zastavitelnou plochu Z1, protože plocha Z2 je jejím pokračováním. Na severním okraji plochy je vymezena plocha pro obratiště. Záměr byl vymezen v souladu s požadavkem vlastníka, v souladu s platnou ÚPD. Plocha je zahrnuta do řešeného území zpracované územní studie Dolní Ředice – západ, která podrobně prověřila území, navrhla vnitřní organizaci území, vymezila plochy pro bydlení, veřejná prostranství, stanovila podmínky prostorového uspořádání. Pro plochu je stanovena podmínka etapizace z důvodu, aby zástavba postupovala logicky ve směru od sídla do krajiny, aby zástavba postupovala po ucelených částech a ekonomicky využívala vybudovanou veřejnou – technickou a dopravní infrastrukturu. Nejříve bude realizována zástavba v zastavitelné ploše Z1, pak teprve v Z2.

Zastavitelná plocha Z3 je vymezena pro funkci bydlení (BI), plochy veřejných prostranství (PV1 a PV2), zeleň – přírodního charakteru (ZP) a zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS).



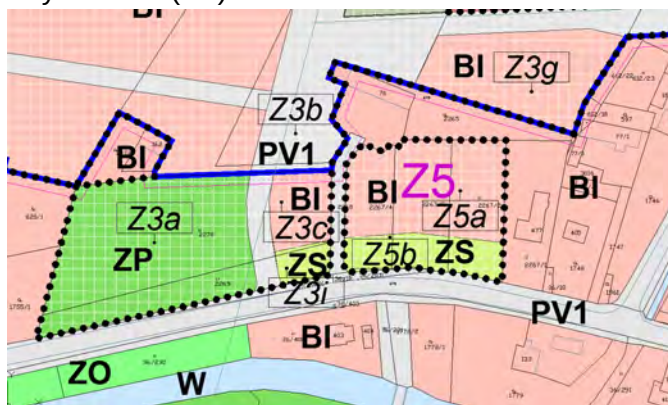
Záměr je dlouhodobě sledován, **vymezen je i v platné ÚPD** (Změna č.2 ÚPSÚ). Dopravní napojení lokality je řešeno novou komunikací – veřejným prostranstvím, které zajistí napojení lokality na průjezdný úsek silnice III. třídy na jižním okraji zastavitelné plochy. Jižní část zastavitelné plochy leží v zastavěném území. Záměr byl vymezen v souladu s požadavkem vlastníka, v souladu s platnou ÚPD. Plocha je zahrnuta do řešeného území zpracované územní studie Dolní Ředice – západ, která podrobně prověřila území, navrhla vnitřní organizaci území, vymezila plochy pro bydlení, veřejná prostranství, stanovila podmínky prostorového uspořádání. Plocha svým západním okrajem navazuje na zastavitelnou plochu Z1 a společně tak vytváří jednu lokalitu nové zástavby pro rodinné bydlení. Jižní část původně vymezené plochy změny Z3c pro bydlení, byla po společném jednání vymezena jako plocha systému sídelní zeleně z důvodu nedorozumění vodo hospodářských poměrů tak, aby pro novou zástavbu, která by mohla v lokalitě vzniknout, bylo eliminováno ohrožení záplavou.

Zastavitelná plocha Z4 je vymezena pro funkci bydlení (BI), plochy veřejných prostranství (PV1) a zeleně – ochranná a izolační (ZO) na západním okraji sídla, severně od zastavitelné plochy Z3.



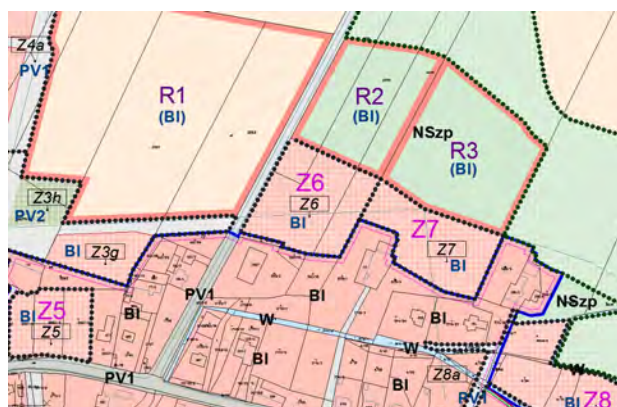
Záměr je dlouhodobě sledován, **vymezen je i v platné ÚPD** (Změna č.1 a 2 ÚPSÚ). Dopravní napojení lokality je řešeno přes zastavitelnou plochu Z3, protože plocha Z4 je jejím pokračováním. Záměr byl vymezen v souladu s požadavkem vlastníka, v souladu s platnou ÚPD. Plocha je zahrnuta do řešeného území zpracované územní studie Dolní Ředice – západ, která podrobně prověřila území, navrhla vnitřní organizaci území, vymezila plochy pro bydlení, veřejná prostranství, stanovila podmínky prostorového uspořádání. Pro plochu je stanovena podmínka etapizace z důvodu, aby zástavba postupovala logicky ve směru od sídla do krajiny, aby zástavba postupovala po ucelených částech a ekonomicky využívala vybudovanou veřejnou – technickou a dopravní infrastrukturu. Nejdříve bude realizována zástavba v zastavitelné ploše Z3, pak teprve v Z4. Plocha svým západním okrajem navazuje na zastavitelnou plochu Z2 a společně se Z1 a Z3 tak vytváří jednu lokalitu nové zástavby pro rodinné bydlení.

Zastavitelná plocha Z5 vymezena v západní části sídla, severně od průjezdného úseku silnice III. třídy pro funkci bydlení (BI) a zeď – soukromá a vyhrazená (ZS)..



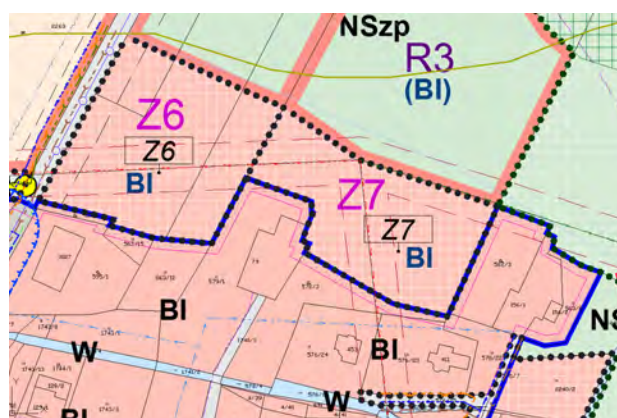
Plocha leží v zastavěném území. Pro možnost rozvoje funkce bydlení využívá volných ploch mezi stávající zástavbou. Záměr výstavby **je vyznačen i v platné ÚPD** (Změna č.1 ÚPSÚ). Plocha přiléhá k průjezdnému úseku silnice III. třídy, ze které bude zajištěn dopravní přístup na jednotlivé stavební pozemky. Většina plochy je ovšem potenciálně ohrožena záplavou. Podmínky pro zástavbu (výškové osazení objektů, úpravy terénu zastavěného stavebního pozemku apod.) budou stanoveny příslušným orgánem. Záměr je dlouhodobě sledován, vymezen je i v platné ÚPD. Jižní část původně vymezené plochy změny Z5 pro bydlení, byla po společném jednání vymezena jako plocha systému sídelní zeleně z důvodu nedořešených vodohospodářských poměrů tak, aby pro novou zástavbu, která by mohla v lokalitě vzniknout, bylo eliminováno ohrožení záplavou. Zastavitelná plocha Z5 byla rozdělena na 2 plochy změny – Z5a a Z5b.

Zastavitelná plocha Z6 je vymezena východně od silnice III. třídy vedoucí ze sídla Dolní Ředice severně k místní části Drahoš (správní území Rokytno) pro funkci bydlení (BI).



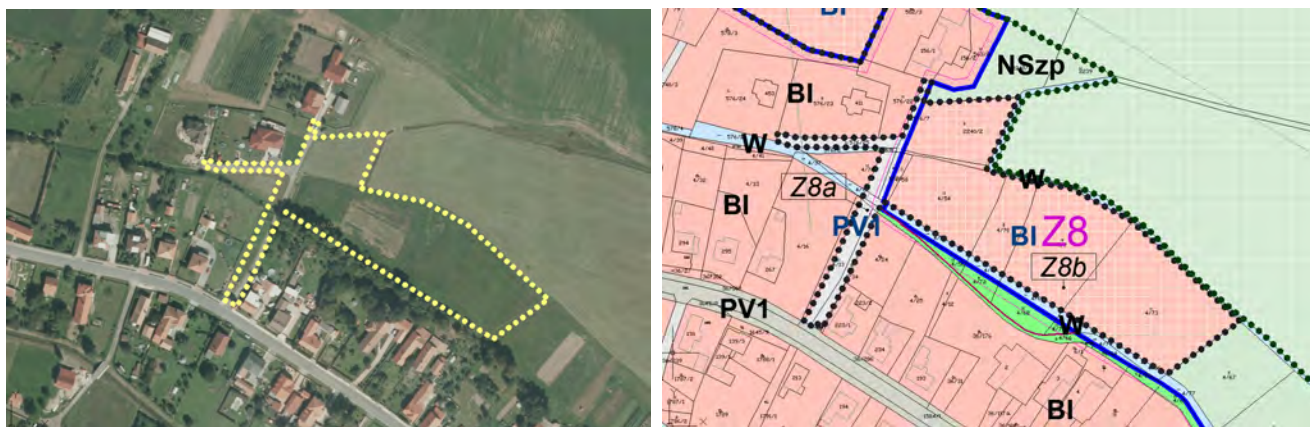
Lokalita přiléhá severozápadní stranou ke komunikaci III. třídy, jižním okrajem k hranici zastavěného území. Logicky doplňuje okraj zastavěného území. Záměr je dlouhodobě sledován, **vymezen je i v platné ÚPD**. Při umisťování zástavby musí být respektována trasa a režim ochranného pásma stávajícího nadzemního vedení elektro VN.

Zastavitelná plocha Z7 je vymezena východně od silnice III. třídy vedoucí ze sídla Dolní Ředice severně k místní části Drahoš (správní území Rokytno), východně od zastavitelné plochy Z6, pro funkci bydlení (BI).



Lokalita přiléhá severozápadní stranou k zastavitelné ploše Z6, jižním a východním okrajem k hranici zastavěného území. Logicky doplňuje okraj zastavěného území. Záměr je vymezen na základě žádosti vlastníka pozemku. Ten nárokoval větší část dotčených pozemků k zástavbě zahrnout do územního plánu, ale jelikož již platná ÚPD vymezila dostatek ploch pro funkci bydlení, není žádoucí další rozšiřování rozvojových ploch do volné krajiny. **Část plochy byla vymezena pro funkci bydlení v platné ÚPD**. Při umisťování zástavby musí být respektována trasa a režim ochranného pásma stávajícího nadzemního vedení elektro VN. Dopravní napojení lokality může být řešeno jednak od jihovýchodu mezi stávající zástavbou, nebo od západu přes zastavitelnou plochu Z6.

Zastavitelná plocha Z8 je vymezena na severním okraji zástavby západní části sídla pro funkci bydlení (BI) a veřejného prostranství (PV1).



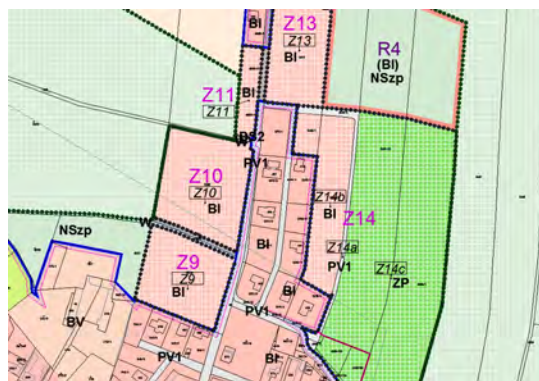
Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD** (změna č.1 ÚPSÚ). Plocha logicky doplňuje prostor mezi stávající zástavbou a doplňuje okraj zastavěného území. Bude ovšem nutno dořešit (majetkově i technicky) možnost dopravního napojení tak, aby parametry komunikace, která bude zajišťovat příjezd ke stavebním pozemkům, odpovídala svými parametry právním předpisům a umožňovala příjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Při umísťování zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude respektována možnost údržby přilehlých vodotečí.

Zastavitelná plocha Z9 je vymezena na severním okraji střední části sídla pro funkci bydlení (BI).



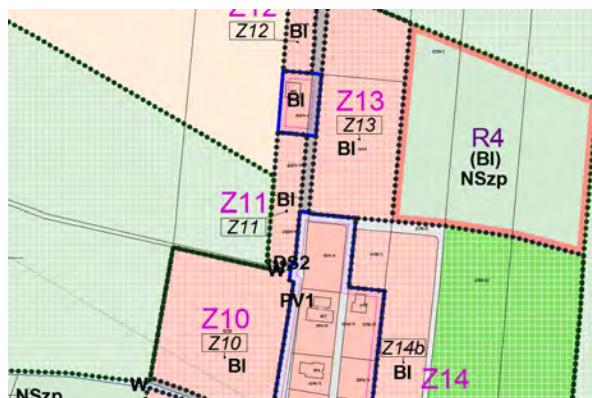
Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD**. Plocha logicky doplňuje prostor mezi stávající zástavbou, místní komunikací a bezejmennou vodotečí (svodnicí). Dopravní napojení plochy bude zajištěno z přilehlé místní komunikace.

Zastavitelná plocha Z10 je vymezena na severním okraji střední části sídla pro funkci bydlení (BI).



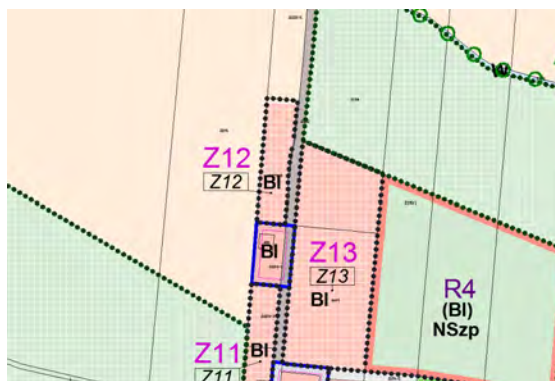
Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD**. Plocha logicky navazuje na zastavitelnou plochu Z9 ležící jižněji, přiléhá ke stávající místní komunikaci. Dopravní napojení plochy bude zajištěno z přilehlé místní komunikace.

Zastavitelná plocha Z11 je vymezena na severním okraji střední části sídla, západně od místní komunikace, pro funkci bydlení (BI).



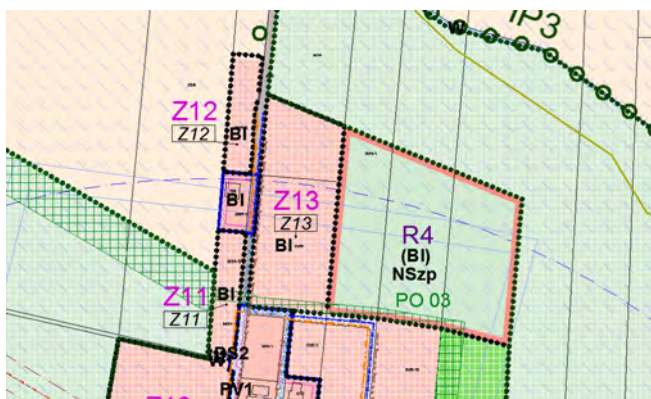
Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD** (Změna č.2 ÚPSÚ). Plocha logicky navazuje na zastavitelnou plochu Z10 ležící jižněji, přiléhá ke stávající místní komunikaci. Dopravní napojení plochy bude zajištěno z přilehlé místní komunikace.

Zastavitelná plocha Z12 je vymezena na severním okraji střední části sídla, západně od místní komunikace, pro funkci bydlení (BI).



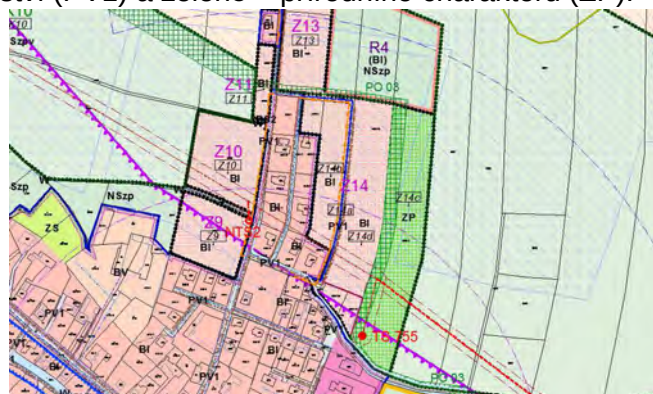
Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD** (Změna č.2 ÚPSÚ). Plocha navazuje na zastavěné území (jižně od Z12 je již realizován rodinný dům), přiléhá ke stávající místní komunikaci. Dopravní napojení plochy bude zajištěno z přilehlé místní komunikace.

Zastavitelná plocha Z13 je vymezena na severním okraji střední části sídla, východně od místní komunikace, pro funkci bydlení (BI).



Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD** (Změna č.2 ÚPSÚ). Plocha dotváří oboustranné obestavení místní komunikace, jižním okrajem přiléhá k zastavěnému území. Dopravní napojení plochy bude zajištěno z přilehlé místní komunikace.

Zastavitelná plocha Z14 je vymezena na severním okraji střední části sídla, severně od centra sídla, pro funkci bydlení (BI), veřejného prostranství (PV1) a zeleně – přírodního charakteru (ZP).



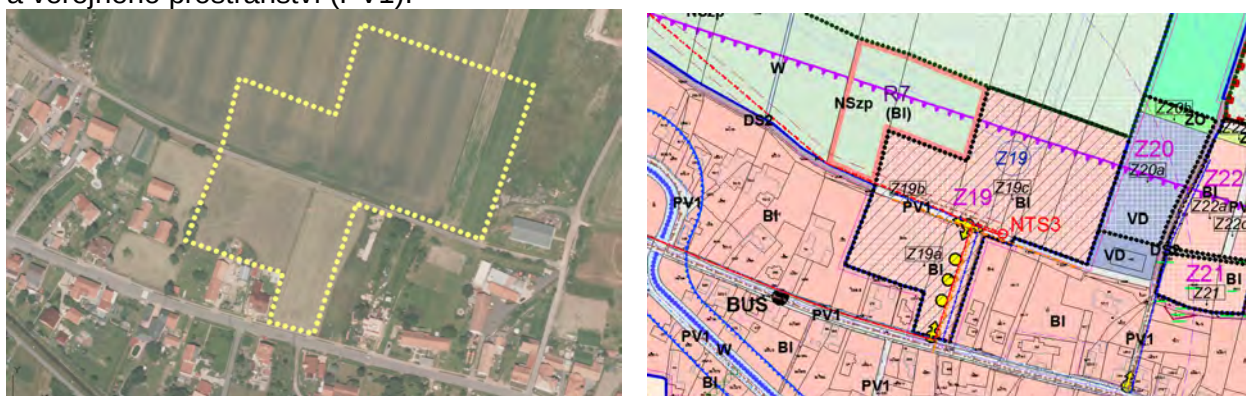
Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD** (Změna č.2 ÚPSÚ). Plocha doplňuje okraj nové zástavby v souladu se záměrem, který je promítnut i do vymezení pozemků v evidenci KN. Na rozdíl od platné ÚPD navrhuje územní plán východní část plochy využít pro plochy zeleně – přírodního charakteru, které by posílily možnosti pro denní rekreaci obyvatel. Ve vazbě na centrální část sídla, kde jsou umístěny objekty veřejného vybavení (nejblíže leží mateřská škola), je situování takových ploch vhodné. Navíc by součástí plochy zeleně byla i protierozní a protipovodňová opatření (např. průleh, tůň, případně vodní plocha), které by doplnily a posílily přírodní charakter lokality.

Zastavitelná plocha Z16 je vymezena na severním okraji východní části sídla pro funkci bydlení (BI) a veřejného prostranství (PV1).



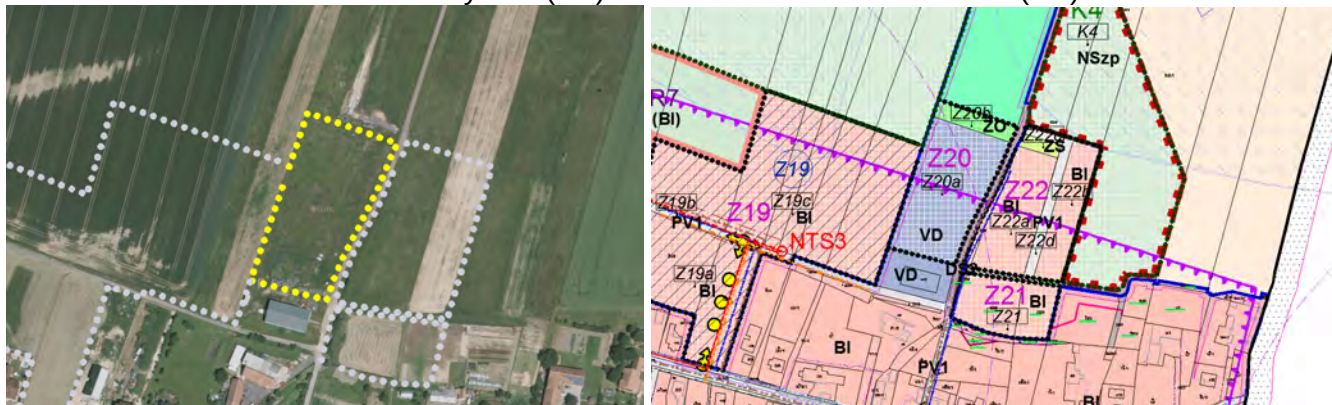
Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. Jižní část plochy byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD** (Změna č.2 ÚPSÚ). Plocha doplňuje okraj nové zástavby až po stávající účelovou komunikaci. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je v souladu se záměrem, který je promítnut i do vymezení pozemků v evidenci KN. Plocha navazuje na zastavěné území, jižní okraj je jeho součástí.

Zastavitelná plocha Z19 je vymezena na severním okraji východní části sídla pro funkci bydlení (BI) a veřejného prostranství (PV1).



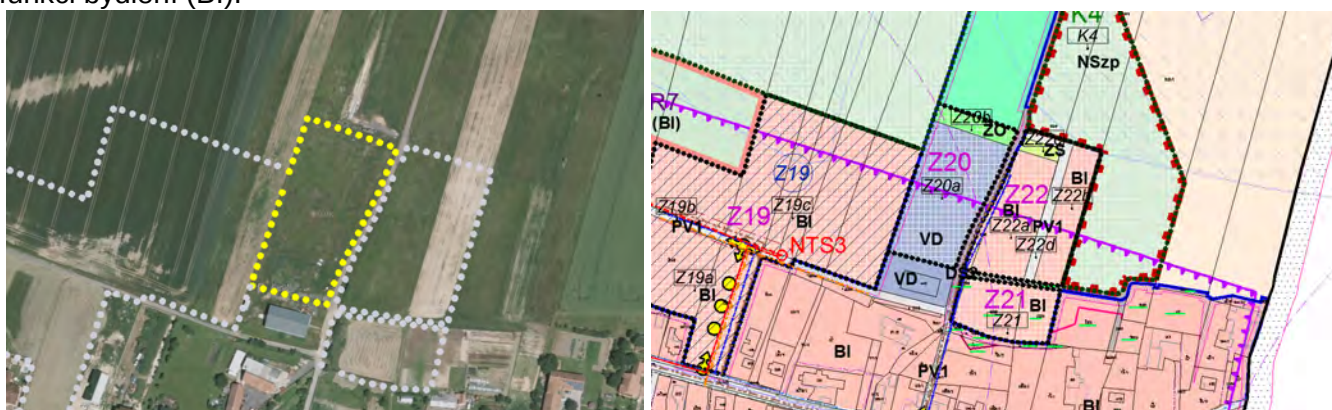
Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD** (ÚPSÚ a Změna č.2). Plocha doplňuje okraj stávající zástavby a navazuje na další záměry v území. Plocha navazuje na zastavěné území a logicky ho doplňuje. Ve směru V – Z prochází plochou stávající účelová komunikace, která by do budoucna měla být využívána jako uliční prostor, jehož součástí by měla být šířkově odpovídající pozemní komunikace. Podmínkou pro to, aby se mohla plocha v celém rozsahu využít pro novou rodinnou výstavbu je zajištění nového dopravního napojení, které by zajistilo odpovídající přístup z průjezdného úseku komunikace III. třídy a umožňovalo by i příjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Aby byly možnosti využití této plochy prověřeny, stanovuje územní plán podmínku zpracování územní studie.

Zastavitelná plocha Z20 je vymezena na severním okraji východního okraje sídla pro funkci výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD) a zeleně – ochranné a izolační (ZO).



Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD** (změna č.1 a 2 ÚPSÚ). Plocha navazuje na zastavěné území a vytváří podmínky pro rozvoj stávající specializované provozovny. Vyplňuje prostor mezi stávajícím výrobním objektem a zkušební střelnicí. Pro využití ploch bude ovšem nutno dořešit (majetkově i technicky) možnost dopravního napojení tak, aby parametry komunikace, která bude zajišťovat příjezd ke stavebním pozemkům, odpovídala svými parametry právním předpisům a umožňovala příjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Plocha změny ležící v severní části zastavitelné plochy byla v návrhu pro společné jednání vymezena jako plocha s hlavní funkcí bydlení (BI). Jelikož se ale během projednání ukázalo, že původní vymezení zkušební střelnice ne zcela odpovídá reálnému stavu, bylo vymezení plochy pro střelnici upřesněno. Byla doložena studie dokumentující rozsah limitních izofon. S ohledem na tyto skutečnosti bylo upraveno vymezení zastavitelných ploch i zařazení ploch změn v nich ležících do typů ploch s rozdílným způsobem využití. Plocha změny Z20a je v upraveném návrhu vymezena jako plochy drobné a řemeslné výroby, která umožňuje bydlení majitele nebo správce. Na severním okraji zastavitelné plochy je vymezena plocha zeleně ochranné a izolační, která bude plnit izolační funkci mezi navrhovanou plochou VD a stávající zkušební střelnicí.

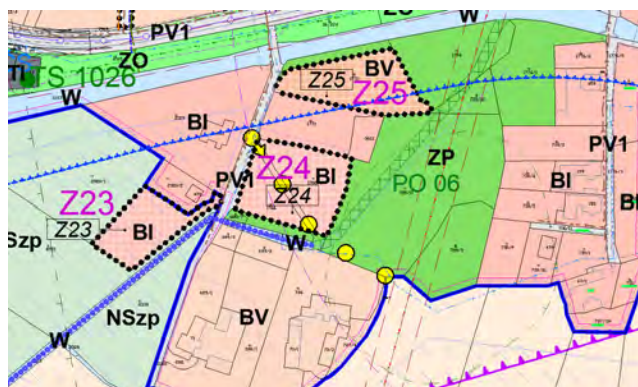
Zastavitelná plocha Z21 a Z22 jsou vymezeny na severním okraji východního okraje sídla pro funkci bydlení (BI).



Záměr výstavby je v této lokalitě dlouhodobě sledován. **Jižní část plochy** byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD** (změna č. 2 ÚPSÚ). Plocha navazuje na zastavěné území, doplňuje jeho okraj a vytváří oboustranné obestavení místní komunikace. Pro využití ploch bude ovšem nutno dořešit (majetkově i technicky) možnost dopravního napojení tak, aby parametry komunikace, která bude zajišťovat příjezd ke stavebním pozemkům, odpovídala svými parametry právním předpisům a umožňovala příjezd vozidel integrovaného záchranného systému.

Zastavitelná plocha byla v návrhu pro společné jednání vymezena ve větším plošném rozsahu (v severním směru). Jelikož se ale během projednání ukázalo, že původní vymezení zkušební střešnice ne zcela odpovídá reálnému stavu, bylo vymezení plochy pro střešnici upřesněno. Byla doložena studie dokumentující rozsah limitních izofon. S ohledem na tyto skutečnosti bylo upraveno vymezení zastavitelných ploch i zařazení ploch změn v nich ležících do typů ploch s rozdílným způsobem využití. Plocha veřejného prostranství byla na severním okraji zastavitelné plochy přimknuta k samé hranici plochy. Mezi takto upravené vymezení veřejného prostranství a plochy změny pro bydlení BI je vložena plocha zeleně – soukromé a vyhrazené tak, aby bylo zajištěno, že zástavba se nebude přibližovat limitní izofoně.

Zastavitelná plocha Z23 a Z24 jsou vymezeny na jihozápadním okraji sídla pro funkci bydlení (BI) a **Z25** pro funkci bydlení (BV).

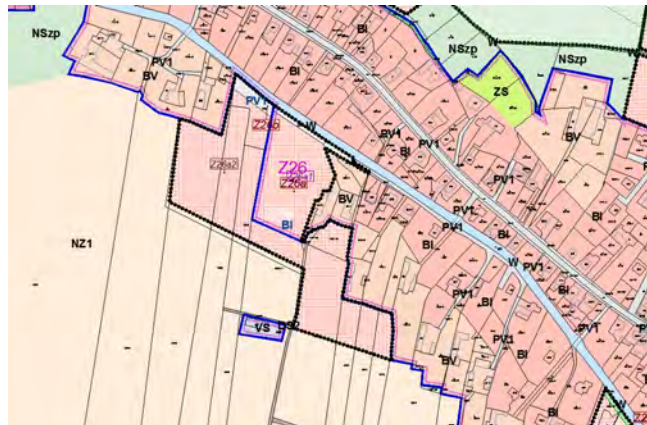


Záměr výstavby je v těchto plochách dlouhodobě sledován. Plochy byly prověřeny a **vymezeny již v dosud platné ÚPD** (změna č. 1 ÚPSÚ). Plocha Z23 navazuje na zastavěné území, plochy Z24 a Z25 leží uvnitř zastavěného území.

Pro záměr v ploše Z25 je vydáno rozhodnutí pro rodinný dům s provozovnou. S realizací již bylo započato. V návrhu ÚP pro společné jednání byla zastavitelná plocha vymezena jako plocha BI – bydlení v rodinných domech – příměstské. Na základě připomínky vlastníka se souhlasem obce bylo v upraveném návrhu územního plánu změněno zařazení do ploch BV – bydlení v rodinných domech venkovské. Požadavek na změnu zařazení byl pravděpodobně motivován strukturou přípustného využití a přípustného využití doplňkového stanoveného pro tento typ plochy s rozdílným způsobem využití. Neodpovídá ale řešení územního plánu, který tímto typem plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje plochy původní venkovské zástavby, která je charakterizovaná svými typickými znaky (původní usedlosti, 1NP s podkrovím (nebo bez podkroví) ale se sedlovou nebo polovalbovou střechou, se souvisejícími hospodářskými objekty – stodoly, objekty pro ustájení dobytka (chované pro vlastní potřebu) apod. Realizovaný objekt ale tomuto charakteru neodpovídá. Neodpovídá ani charakteru rodinného domu příměstského. Z pohledu projektanta územního plánu by odpovídajícím zařazením byl typ plochy s rozdílným způsobem využití VD – drobná a řemeslná výroba, kde je umožněna realizace domů a bytů majitele nebo správce). Jak dokumentuje následující obrázek, ani konstrukce objektu není pro objekt rodinného domu typická.



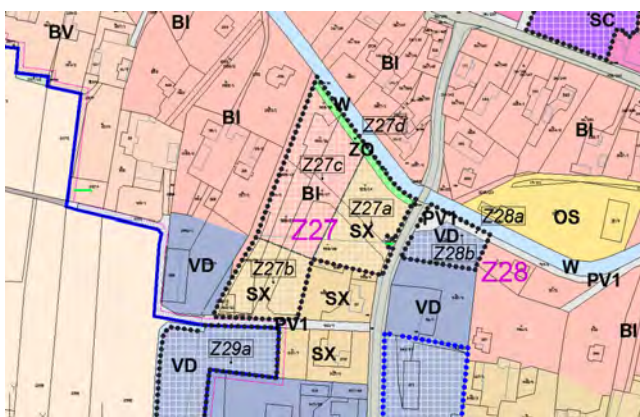
Zastavitelná plocha Z26 je vymezena na jižním okraji západní části sídla pro funkci bydlení (BI) a veřejného prostranství (PV1).



Záměr výstavby je na většině této lokality dlouhodobě sledován. **Severní část plochy** byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD**. Rozšíření plochy bylo vymezeno na základě požadavku některých majitelů. Plocha byla vymezena tak, aby vytvářela ucelenou lokalitu, ve které je možno zajistit vhodným vnitřním uspořádáním dopravní obsluhu jednotlivých stavebních pozemků a jejich napojení na technickou infrastrukturu. Plocha doplňuje okraj stávající zástavby. Část plochy leží v zastavěném území, ostatní plocha na zastavěném území navazuje a logicky ho doplňuje. Po severovýchodním okraji, podél Ředického potoka je vymezena plocha pro veřejné prostranství, které zajišťuje možnost dopravního napojení od jihovýchodu ze stávající místní komunikace. Součástí veřejného prostranství by měla být šířkově odpovídající pozemní komunikace, která by umožňovala i příjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Podmínkou pro to, aby se mohla plocha v celém rozsahu využít pro novou rodinnou výstavbu je zajištění takového dopravního napojení, které by zajistilo odpovídající přístup do lokality.

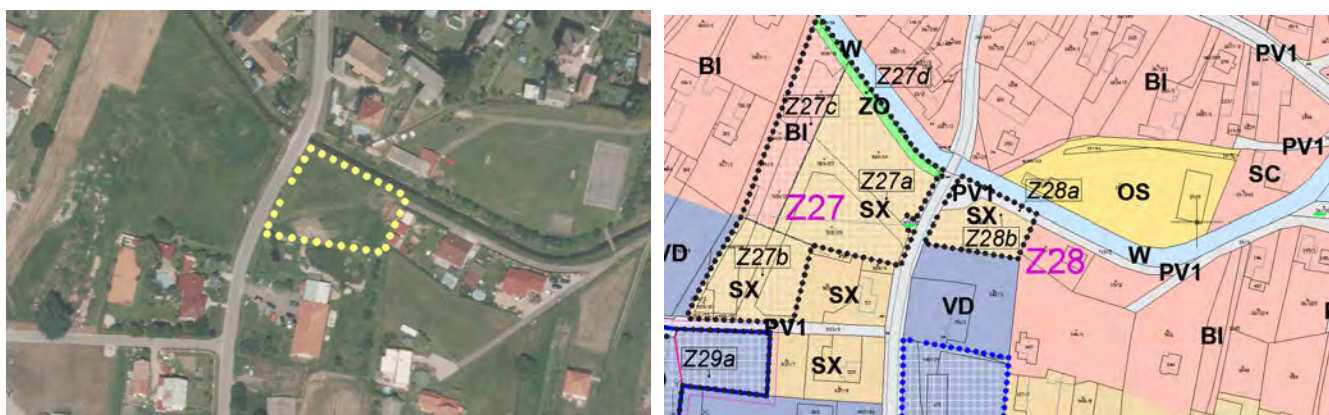
Aby byly možnosti využití této plochy prověřeny, stanovuje územní plán podmínku zpracování územní studie.

Zastavitelná plocha Z27 je vymezena na jižním okraji centrální části sídla, v prostoru mezi Ředickým potokem a výrobními areály na jihu sídla, pro funkci bydlení (BI) a plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (SX).



Záměr výstavby je dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD**. Plocha leží v zastavěném území. Pro možnosti jejího využití je v evidenci KN připraveno uspořádání jednotlivých pozemků. Územní plán severozápadní část plochy, která přiléhá ke stabilizovaným plochám bydlení, vymezuje pro plochy bydlení v rodinných domech. Ostatní části plochy, protože přiléhají ke komunikaci III. třídy nebo k plochám výroby, které mohou být zdrojem negativních vlivů na životní a obytné prostředí, vymezuje jako plochy smíšené obytné.

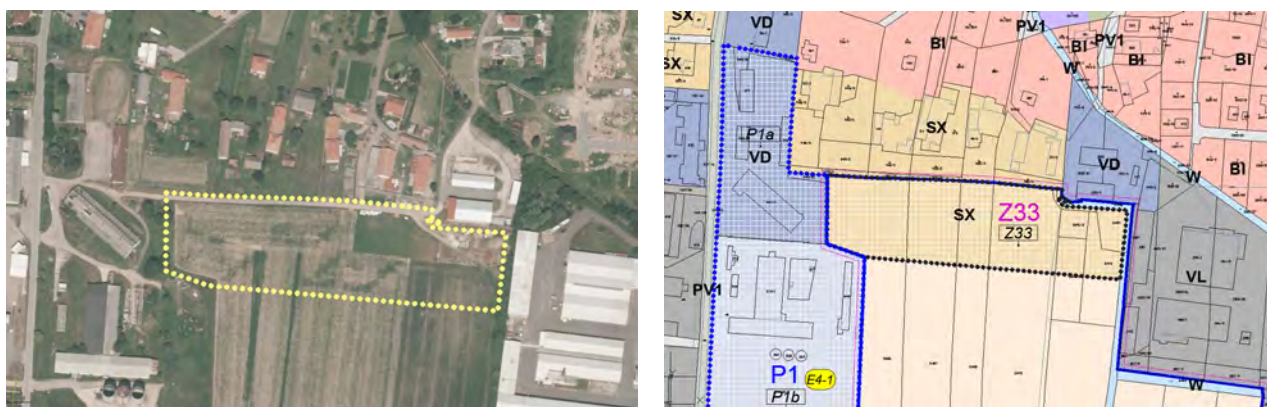
Zastavitelná plocha Z28 je vymezena na severním okraji výrobní zóny, východně od silnice III. třídy, na jižním břehu Ředického potoka, pro funkci plochy smíšené obytné – se specifickým využitím(SX) a veřejné prostranství (PV1).



Vymezená plocha využívá plochu proluky v zastavěném území, umožňuje realizaci jak zástavby pro bydlení, tak pro podnikání, občanské vybavení, služby apod. Vymezením plochy veřejného prostranství je umožněna realizace dopravního propojení a doplnění systému místních komunikací.

Plocha byla součástí „**plach obytné zástavby**“ **již v platné ÚPD.**

Zastavitelná plocha Z33 je vymezena na jižně od centrální části sídla, na jižním okraji zástavby, pro plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (SX).



Záměr výstavby v této lokalitě je dlouhodobě sledován. Plocha byla prověřena a **vymezena již v dosud platné ÚPD.** Nový územní plán rozsah původně vymezené plochy pro zemědělskou výrobu redukuje jen na pás podél okraje stávající zástavby. Plocha severním okrajem přiléhá k zastavěnému území. Po severním okraji plochy by měla být realizována místní komunikace, která zajistí dopravní napojení této lokality, ale i stabilizovaných ploch výroby ležících východně. Tím by bylo zajištěno, aby doprava, která nyní prochází stabilizovanými plochami bydlení, byla přesměrována na tuto komunikaci a tím byla snížena zátěž negativními vlivy v obytném prostředí dotčené části sídla. Plocha leží mezi výrobními plochami, ale zároveň navazuje na plochy bydlení, ve kterých jsou provozovány i další činnosti. Proto je plocha vymezena jako plocha smíšená obytná.

V rámci stanovených podmínek využití ploch pro funkci bydlení je možné kromě bydlení provozovat ve stávajících i rozvojových plochách funkce občanského vybavení, služby, drobnou řemeslnou výrobu – v každém případě může jít jen o aktivity, které negativně neovlivní pohodu a hygienu bydlení a nezatíží obytné prostředí. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pro každou rozvojovou lokalitu samostatně, vždy tak, aby základní parametry odpovídaly charakteru okolní zástavby, případně byly sjednoceny pro ucelené lokality – části sídla..

Občanské vybavení

Objekty a zařízení občanského vybavení jsou zastoupeny především v centrální části sídla nebo v kontaktním území centra:

objekt základní školy (pro 1. – 4. ročník)



objekt mateřské školy (kapacita 50 dětí):



objekt obecního úřadu:

- v přízemí je úřadovna pošty, kadeřnictví, pedikúra, obecní knihovna,
- v 1. patře kanceláře a zasedací místnost obecního úřadu, provozovny kosmetiky a modeláže nehtů



objekt prodejny smíšeného zboží:



Objekt hostince se společenským sálem:



víceúčelové a dětské hřiště v centru sídla:



Sportoviště na jižním okraji centrální části sídla, severně od Ředického potoka:



Sport: TJ Sokol Dolní Ředice, Florbalový oddíl při TJ Sokol Dolní Ředice
Jednotka sboru dobrovolných hasičů

ROZVOJ: ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelná plocha Z15 v centru sídla je vymezena pro funkci plochy smíšené obytné – centrální (SC).



Tato plocha je vymezena z důvodu případné potřeby posílení funkce centra, především realizace či rozšíření zástavby pro občanské vybavení. Tato případná zástavba by však neměla obsáhnout celou plochu, stanovené podmínky jsou nastaveny tak, aby min. 30% plochy bylo i nadále využíváno jako veřejné prostranství. Plocha byla vymezena jako „centrální zóna s možností realizace zástavby **již v dosud platné ÚPD** (ÚPSÚ a změna č.1).

Pro možnost budoucího rozšíření ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení je vymezena územní rezerva na severovýchodním okraji centrální části sídla.

Výroba a výrobní obsluha, zemědělská výroba

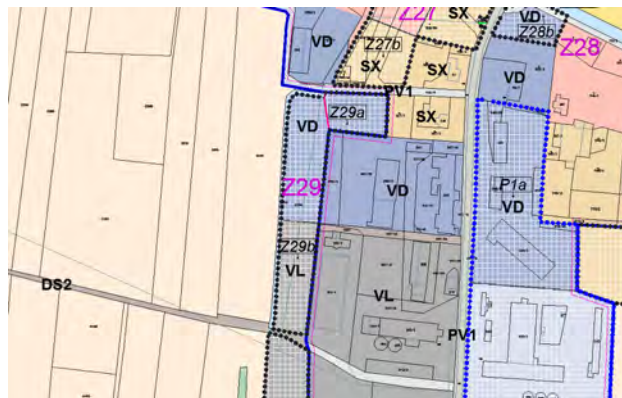
Funkce výroby je v řešeném území zastoupena významnou plochou na jižním okraji sídla. Dnes už výrobní zóna vznikla v místech původních zemědělských areálů, které postupně prochází funkční a prostorovou přestavbou. Východní část zóny, východně od komunikace III. třídy můžeme v současné době označit za brownfields (původní, nevyužívané objekty, jejichž fyzický stav dále chátrá).

Územní plán vymezuje pro rozvoj výroby nové plochy podél stávající silnice III. třídy, která je napojena na silnici I. třídy (I/36). Ta bude novou trasou přeložky zapojena do MÚK Časy a tím bude umožněno připojení na dálnici II. třídy D35. Proto území Dolních Ředic bude velice atraktivní lokalitou pro podnikání a výrobní aktivity. Jelikož ale vznesené požadavky na plošné vymezení nových zastavitelných ploch jsou rozsáhlé, územní plán rozděluje území do několika zastavitelných ploch, pro které je stanovena podmínka etapizace. Terén se směrem k jihu zvedá a je otázka, jaké záměry budou v plochách realizovány. Rozhodně by ale mělo být posuzováno, zda nové objekty netváří nežádoucí dominanty především v místech na jižním okraji lokality vymezené pro rozvoj výroby (v místech, která budou vnímána na horizontu při dálkových pohledech především od jihu). Dalším důležitým aspektem pro možnost rozšíření výrobních ploch je zajištění odpovídajícího dopravního napojení. Stávající silnice III. třídy by měla být šířkově upravena tak, aby odpovídala tonáži a rozměrům vozidel, které budou zajišťovat dopravu do výrobních areálů (poloměry otáčení, šíře jízdních pruhů). Uliční prostor, který by zde měl do budoucna vzniknout, by měl vytvořit odpovídající podmínky i pro pohyb pěších, případně cyklistů. V areálech mohou vzniknout v souladu se stanovenými podmínkami ploch i objekty komerčního občanského vybavení. Tato výrobní zóna může být i do budoucna významným zdrojem pracovních příležitostí nejen pro obyvatele Dolních Ředic.

ROZVOJ:

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelná plocha Z29 je vymezena na západním okraji stávajícího výrobního areálu. Umožňuje jeho rozšíření až po drobnou vodoteč (příkop). Vymezena je pro funkci výroby a skladování – v severní části pro funkci výroby VD, v jižní části pro VL. **Plocha je vymezena jako „plocha pro průmysl a technickou vybavenost“ a „plochy zemědělské výroby“ již v dosud platné ÚPD.**



Zařazení ploch změn navazuje na zařazení stabilizovaných ploch výroby a skladování.

Zastavitelná plocha Z30 je vymezena jižně od stávajících ploch výroby, západně od silnice III. třídy. Vymezena je pro funkce výroby (VL).



Plocha navazuje na stávající výrobní plochy. Podél silnice III. třídy se rozšiřuje směrem k jihu, k nadřazené silniční síti – I/36, v budoucnu napojené na D35. Podmínky využití této plochy jsou popsány výše. Plocha je vymezena na základě požadavku vlastníka pozemků. Její využití by mělo být postupné. Nejdříve bude využita plocha Z30 ve vazbě na stabilizované plochy. Teprve po jejím využití se může zástavba rozšiřovat dále jižním směrem. **Plocha Z30 byla jako zastavitelná vymezena již v dosud platné ÚPD** (změna č.2 ÚPSÚ). Možnosti využití jsou do značné míry především v severní části ovlivněny průchodem VTL plynovodu, rozsahem jeho ochranného a bezpečnostního pásma.

Zastavitelná plocha Z34 je vymezena jižně od stávajících ploch výroby, východně od silnice III. třídy. Vymezena je pro funkce výroby (VL).

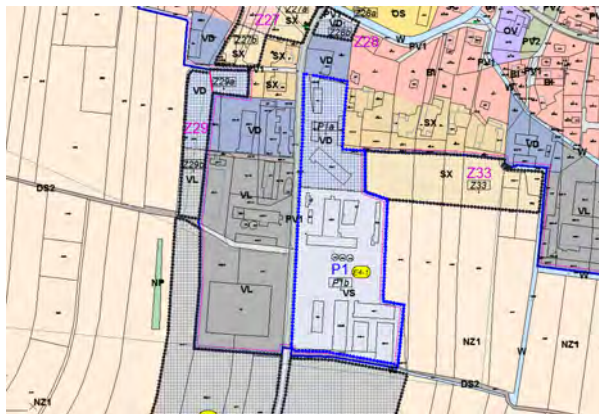


Plocha navazuje na stávající výrobní plochy. Podél silnice III. třídy se rozšiřuje směrem k jihu, k nadřazené silniční síti – I/36, v budoucnu napojené na D35. Podmínky využití této plochy jsou popsány výše. Plocha je vymezena na základě požadavku vlastníka pozemků. Její využití by mělo být postupné. Nejprve bude využita plocha přestavby P1. Teprve po jejím využití se může zástavba rozšiřovat dále jižním směrem do Z34. **Plocha Z34 byla jako zastavitelná vymezena již v dosud platné ÚPD** (změna č.2 ÚPSÚ). Možnosti využití jsou do značné míry především v severní části ovlivněny průchodem VTL plynovodu, rozsahem jeho ochranného a bezpečnostního pásma.

Pro další možnosti rozšíření ploch výroby jsou vymezeny plochy územních rezerv (R8 a R9). V návrhu územního plánu vymezené zastavitelné plochy Z31 a Z35 byly v upraveném návrhu vypuštěny a byly nahrazeny plochami územních rezerv. O možnosti jejich zastavění by mělo být případně uvažováno až po využití zastavitelných ploch Z30 a Z34.

PLOCHY PŘESTAVBY

Plocha přestavby P1 je vymezena ve východní části stávající výrobní zóny, východně od silnice III. třídy pro funkci výroby (VD a VL).



Lokalita je v současné době prakticky nevyužívaná, především v jižní části. Proto, než budou další plochy výroby rozšiřovány do krajiny, by měla být využita tato plocha v zastavěném území. V platné ÚPD je plocha vymezena jako „plochy zemědělské výroby“.

Rekreace

Funkce rekreace je v řešeném území zastoupena minimálně. V sídle je několik ploch veřejných prostranství, sportoviště a hřiště, které mohou sloužit denní rekreaci obyvatel a hrám dětí.

Řešeným územím je trasováno několik cyklotras, které využívají většinou stávající silniční síť. Do severní části řešeného území zasahuje lesní masiv Žernov.

Pro denní rekreaci obyvatel převážně slouží zahrady rodinných domů.

Sídelní zeleň

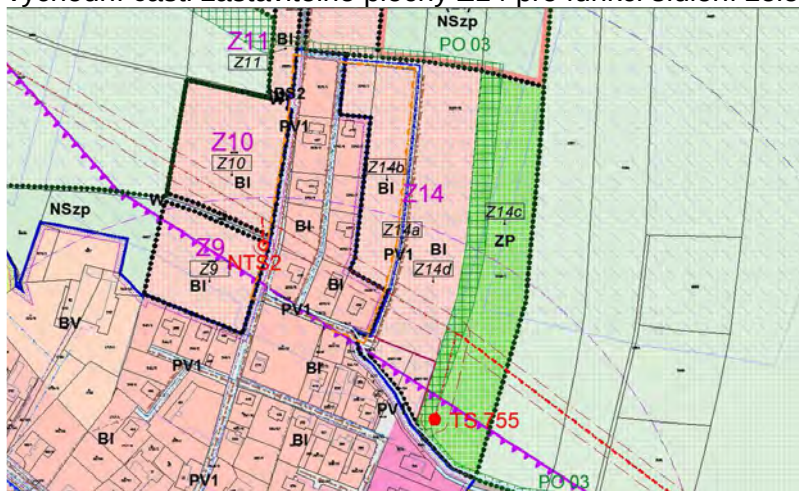
V sídle Dolní Ředice se sídlení zeleň ve formě veřejné zeleně uplatňuje velice sporadicky např. v rozšířených uličních prostorech, u objektů občanského vybavení, jako liniová zeleň podél Ředického potoka i jako součást jiných ploch s rozdílným způsobem využití urbanizovaného území.

Významnou součástí sídelní zeleně jsou i plochy vyhrazené zeleně, ať už plochy soukromých zahrad nebo zeleně v areálech (např. základní školy, mateřské školy).

ROZVOJ:

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelná plocha Z14 resp. plocha změny Z14c je vymezena severně od centra sídla, ve východní části zastavitelné plochy Z14 pro funkci sídlení zeleně – přírodního charakteru (ZP).



Plocha je **v platné ÚPD součástí zastavitelné plochy** vymezené pro funkci bydlení. Jelikož ale obec má velký deficit v plochách systému sídlení zeleně a pociťuje významné ohrožení především zastavěného území záplavou a vodní erozí, nabízí se tato plocha, kde by bylo možno, alespoň částečně, tyto problémy řešit. V ploše by bylo možno realizovat opatření typu: vodní tůň, průleh, vodní tok či vodní plocha apod. Okolí takových opatření by bylo řešeno jako plochy zeleně především přírodního charakteru. V těchto plochách zeleně mohou být realizovány vycházkové cesty doplněné mobiliárem, hřiště s přírodním povrchem, umístěny zde mohou být herní prvky pro děti apod. V jižní části ve vazbě na centrum pak mohou být realizovány parkové úpravy zeleně.

➤ zeleň soukromá a vyhrazená:

- o představuje především soukromé zahrady u rodinných domů, je vymezena na okrajích zástavby, na hranicích mezi zastavěným a neurbanizovaným (nezastavěným) územím nebo v lokalitách, kde se nacházejí plošně významnější zahrady a sady a je nežádoucí, aby se do těchto ploch rozšiřovala zástavba.

Plochy vyhrazené zeleně, především okrasné a užitkové zahrady, jsou většinou zahrnuty do ploch bydlení případně ploch smíšených obytných. Samostatně jsou vymezeny v lokalitách,

kde se snaží územní plán zdůraznit jejich význam, nerozšiřovat zástavbu hluboko do parcel a zachovat tak hustotu zástavby.

➤ **zeleň ochranná a izolační:**

- o stávající plochy izolační zeleně jsou vymezovány převážně jako drobné plochy např. v návaznosti na dopravní stavby, podél vodotečí či na okrajích výrobních areálů.

Rozvojové plochy:

- plochy změny Z2d a Z4d jsou vymezeny na severním okraji sídla, na okraji zastavitelných ploch Z2 a Z4 z důvodu možné realizace protierozních opatření např. zatravnění, protierozní terénní úpravy apod.

Doprava

Doprava silniční

Hlavní současnou tepnou silniční dopravy v řešeném území je trasa silnice **I/36** spojující dálnici D11 přes Pardubice, Holice a Borohrádek se silnicí I/11 v Česticích.

Pro vlastní dopravní obsluhu obce je stěžejní silnice **III/29817**, která propojuje silnici II/298 (Pardubice – Dobruška) se silnicemi I. tříd č. 36 a 35 v Holicích. Silnice prochází řešeným územím ve směru západ - východ. Její průjezdný úsek zastavěným územím obce přímo obsluhuje přilehlé nemovitosti.

Z výsledků sčítání dopravy na silnici I/36:

Rok	T	O	M	S
2000	779	4330	35	5144
2005	1195	4607	16	5818
2010	580	4077	34	4691

T = těžká motorová vozidla celkem

O = osobní a dodávková vozidla

M = jednostopá motorová vozidla

S = součet všech motorových vozidel a přívěsů



průjezdný úsek silnice III/29817

V řešeném území jsou dále krajské silnice III. třídy:

29819

Odbočuje ze silnice III/29817 v západní části řešeného území a přímo zajišťuje dopravní obsluhu několika nemovitostí v zastavěném území. Pokračuje severně do k.ú. Rokytno (místní část Drahoš) a končí na k.ú. Chvojenec na silnici III/29821.

32253

V řešeném území odbočuje ze silnice III/29817 jižním směrem, kde dopravně obsluhuje přilehlé nemovitosti včetně podnikatelských areálů. Jižně od zastavěného území kříží silnici I/36 a pokračuje dále na Dašice.



průjezdny úsek silnice III/32253

Doprava místní

Ostatní komunikace v řešeném území jsou místní obslužné komunikace ve správě obce, případně účelové komunikace soukromých osob. Tyto komunikace zajišťují dopravní obslužnost nemovitostí, které nejsou obslužitelné z krajských silnic. Na většině místních komunikací je smíšený provoz. Místní komunikace mají buď živičný, nebo šterkový kryt.



ul. Za Potokem



ul. Na Drahách

Místní komunikace, resp. plochy, kudy jsou trasovány, jsou při rozdělení do ploch s rozdílným způsobem využití zařazeny jednak dle umístění (v zastavěném území nebo mimo) a dle významu a funkcí, které plochy plní, na plochy dopravní infrastruktury silniční místní DS2 (většinou mimo zastavěné území) a plochy veřejných prostranství PV1, případně PV2 (pouze v zastavěném území).

Návrh:

Dálnice II. třídy D35

Stěžejním záměrem v řešeném území je navrhovaná trasa dálnice D35 (dle ZÚR D01) procházející řešeným územím ve směru západ - jihozápad. Jejím důležitým prvkem je navrhovaná mimoúrovňová křižovatka se silnicí I/36 v těsné blízkosti jihozápadního okraje řešeného území (mimo stávající trasu I/36). Tato křižovatka zajistí budoucí výhodné napojení řešeného území na jednu z hlavních dopravních tepen v České republice. Připravovaná stavba řeší novou čtyřpruhovou, směrově rozdělenou komunikaci. Komunikace je navržena v kategorii D 25,5/120.

Předmětná část D35 mezi Hradcem Králové a Mohelnicí tvoří v návaznosti na dálnici D11 z Prahy páteřní část této komunikace. Jsou zde předpokládány nejvyšší intenzity dopravy z celé D35.

Přestože je stavba již částečně pozemkově oddělena a je zpracována podrobná dokumentace, územní plán pro stavbu D35 vymezuje koridor v šíři jejího budoucího silničního ochranného pásma. Drobné korekce šíře koridoru jsou v místech střetu s plochou lesa, místní komunikací s uvažovaným přeložením a v místě přemostění silnicí III/29817 za západní hranici zastavěného území. Koridor bude v severní části mimoúrovňově křížen silnicí III/29817 a účelovou komunikací.

Koridor pro křižovatkové větve MÚK Časy je navržen rovněž v šíři OP rychlostní komunikace a za jejich koncem přechází v koridor pro silnici I/36 vč. nového křížení se sil. III/32253 rovněž v šíři budoucích ochranných silničních pásem.

I/36

Řešeného území se dotýkají dva záměry (zpracované PD) spojené s přeložkou trasy silnice I/36.

- obchvat Sezemic s mimoúrovňovou křižovatkou Časy na D35 (S11,5/80)
- přeložka silnice I/36 Časy – Holice (S9,5/70)

Řešená část silnice I/36 v úseku Časy (MÚK D35) – Holice bude plnit nejen funkci silnice I. třídy, ale i funkci přivaděče z D35 ve směru na Holice a dále na Moravu. Koridor pro I/36 bude v řešeném území mimoúrovňově křížen silnicí III/32253 a úrovňově účelovou komunikací. Východně od křížení se sil. III/32253 je navrženo nové napojení původní trasy I/36 (nově sil. III. tř.).

Po realizaci zmiňovaných dopravních staveb bude původní úsek I/36 západně od silnice III/32253 přeřazen do silnic III. třídy (č. 2931) a úsek východně od III/32253 bude zrekultivován.

III/32253

Kromě výše uvedených zásahů se této silnice silně týká rovněž navrhovaná oboustranná zástavba plochami pro výrobu a skladování – lehký průmysl. Silnice se stane součástí prostoru místní komunikace, na které bude oddělený provoz pěších s cyklisty od dopravy motorové, a jeho šíře bude rovněž odpovídat uvažovanému provozu nákladní dopravy.

Zastavitelné plochy pro dopravní infrastrukturu silniční – silniční síť (DS1):

- Z32** – zastavitelná plocha pro realizaci dopravního zařízení při křižovatce silnic I/36 a III/32253 (ČS PHM, služby motoristům ...). Způsob dopravního napojení bude řešen podrobnější dokumentací. Stavby a činnosti v této ploše nesmí znesnadňovat realizaci navržené MÚK Časy (součást koridoru pro D35) a musí zachovat možnost napojení navrhované pěší a cyklistické stezky na původní trasu silnice I/36.

Navržené koridory pro dopravní infrastrukturu silniční – silniční síť (DS1):

- Z36** – koridor pro výstavbu dálnice II. třídy D35 - úsek Opatovice – Časy. Součástí tohoto koridoru na západním okraji zastavěného území je mimoúrovňové křížení sil. III/29817 (III. tř. vrchem), mostní objekt přes Ředický potok a most přes vodoteč, biokoridor a místní (v rámci koridoru navrhovanou) komunikaci.
- Z37** – koridor pro výstavbu dálnice II. třídy D35 – úsek Opatovice – Časy. Součástí tohoto koridoru v jižní části katastrálního území jsou křižovatkové větve R35, přeložka silnice I/36, přeložka silnice III/32253 a její křížení, nová křižovatka původní silnice I/36 s překládanou sil. III/32253.
- Z38** – koridor pro přeložku silnice I/36 Časy – Holice. Přeložka ve své západní části přímo navazuje na koridor Z37 ve stopě původní trasy I/36 a poté se od ní odklání jižním směrem. Rekultivovaný pozemek po původní trase bude využit pro trasování nadregionálního biokoridoru.

Zastavitelné plochy pro dopravní infrastrukturu silniční – místní (DS2):

- Z17** – zastavitelná plocha pro místní komunikaci, která propojí stávající slepé úseky komunikace při severní hranici zastavěného území, a bude mj. možnou dopravní alternativou místní dopravy zejména při povodňových stavech na Ředickém potoce.

Plochy změn pro veřejná prostranství (PV1):

- Z1a, Z2a** – prostor místní komunikace pro dopravní obslužnost zastavitelné plochy pro bydlení v západní části obce, rozdělení na dva úseky je dáno etapizací (postupem výstavby). Obě plochy jsou pozemkově odděleny v KN vč. obratiště v koncové (severní) části Z2a. Plocha změny Z1a je v jižní části dopravně napojena na silnici III/29817, do zahájení výstavby druhé části této lokality bude dočasně ukončena obratištěm.
- Z3b, Z3d** – prostor místní komunikace pro dopravní obslužnost zastavitelných ploch pro bydlení Z3, Z4 a výhledově i pro územní rezervu R1 v západní části obce. Plochy jsou vymezeny dle zpracované územní studie. Bude se jednat o průjezdné obslužné komunikace s dopravním napojením na silnice III/29817 (jižně) a III/29819 (východně). Zahájením 2. etapy výstavby v této lokalitě (Z4) budou dočasně ukončené prostory místní komunikace (PMK) prodlouženy severním směrem pro obsluhu zbývajících částí zastavitelné plochy Z4.
- Z4a** – prostor místní komunikace navazující na Z3b a Z3d pro dopravní obslužnost plochy změny pro bydlení Z4b, Z4c a výhledově pro územní rezervu R1v západní části obce (etapizace). Plocha je vymezena dle zpracované územní studie.
- Z8a** – pro dopravní obslužnost navrhované plochy změny pro bydlení Z8b. Z větší části se jedná o uvedení do souladu se stavem v území, neboť pozemky nejsou v KN vedeny jako komunikace, ale slouží pro dopravní napojení stávajících rodinných domů. Jedná se o slepou komunikaci.
- Z14a** – plocha pro obslužnou (průjezdnou) komunikaci k zajištění dopravní obsluhy plochy změny pro bydlení Z14b. Plocha je pozemkově oddělena v KN.
- Z16a** – prostor místní komunikace pro dopravní obsluhu plochy změny pro bydlení Z16b. Bude se jednat o slepou komunikaci ukončenou obratištěm. Plocha je pozemkově oddělena v KN včetně plochy obratiště.
- Z18** – plocha pro prostor místní komunikace, která pravobřežně propojí slepou část Krátké ulice s ulicí Karla Paura. Plocha bude rovněž sloužit jako manipulační pásmo drobného vodního toku. Stavby a činnosti v této zastavitelné ploše nesmí znesnadňovat plánované zkapacitnění toku Ředického potoka.
- Z19b** – prostor místní komunikace pro zachování průjezdnosti ve stopě stávající obslužné komunikace. Šířkové uspořádání vyplne ze stanovené územní studie pro celou zastavitelnou plochu Z19. Studie rovněž navrhne způsob dopravního napojení na průjezdný úsek sil. III/29817 (ul. Holická) a další veřejná prostranství pro možnost vhodného prostavění celé zastavitelné plochy Z19.
- Z26b** – prostor místní komunikace pro levobřežní dopravní prodloužení stávající slepé ulice Za Potokem (východ) . Plocha bude rovněž sloužit jako manipulační pásmo drobného vodního toku. Stavby a činnosti v této zastavitelné ploše nesmí znesnadňovat plánované zkapacitnění toku Ředického potoka. Tuto podmínku bude řešit územní studie, která je podmínkou pro rozhodování o změnách v ploše Z26.
- Z28a** – prostor místní komunikace pro levobřežní dopravní propojení slepé ulice Nad Hřištěm s Dašickou ulicí (silnicí III/32253). Plocha bude rovněž sloužit jako manipulační pásmo drobného vodního toku. Stavby a činnosti v této zastavitelné ploše nesmí znesnadňovat plánované zkapacitnění toku Ředického potoka.

Plochy změny pro veřejná prostranství (PV2):

Z3h – plocha pro veřejné prostranství navržená v těžišti zastavitelných ploch Z3, Z4 a územní rezervy R1 (vše pro bydlení). Plocha je vymezena dle zpracované územní studie.

Nová veřejná prostranství mohou logicky vznikat v rámci realizace zástavby v plošně rozsáhlejších zastavitelných plochách Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z13 a Z27.

Doprava hromadná

Autobusové spojení je zajištěno autobusovými linkami firem **Arriva Východní Čechy a.s.**, **ČSAD Ústí nad Orlicí, a.s.**, **CAR – TOUR spol. s r.o.**

seznam linek:

- **650 610** Pardubice – Sezemice – Dolní a Horní Ředice – Holice – Horní Jelení
- **650 200** Pardubice – Dolní a Horní Ředice – Holice – Borohrádek – Rychnov nad Kněžnou
- **660 553** Pardubice – Dolní a Horní Ředice – Holice – Borohrádek – Rychnov nad Kněžnou
- **650 611** Pardubice – Dolní a Horní Ředice – Holice

- seznam zastávek obsluhujících řešené území (ve směru v – Z):

- Dolní Ředice, odb. Drahoš
- Dolní Ředice, samoobsluha
- Dolní Ředice, pošta
- Horní Ředice, kostel (mimo řešené území) – obsluhuje nejvýhodnější část zastavěného území.

Všechny linky jsou průjezdné, a není proto v území nutno vymezovat plošně rozsáhlé dopravní plochy k odstavování nebo otáčení autobusů.

Železniční doprava

Řešené území není obsluhováno ani jinak dotčeno železniční dopravou.

Letecká doprava

Řešené území není obsluhováno ani jinak dotčeno provozem letecké dopravy. Celé řešené území leží v OP radiolokačních prostředků letišť.

Cyklistická doprava

Cyklisté používají vozovky uvedených silnic a místních komunikací společně s motorovou dopravou – v území nejsou cyklistické stezky.

Západní částí řešeného území (po silnicích III/29817 a III/29819) je vedena nadregionální cyklotrasa Čachnov - Vysoká nad Labem (č. trasy 4 120, číslo úseku 48, název úseku Dolní Ředice – Drahoš).

V ostatních případech se jedná o cyklotrasy lokální (místní).

4191 – Pardubice – Sezemice – Choteč – Ředice – Holice

Řešeným územím prochází po silnici III/29817.

4236 – Vysoké Chvojno – Chvojenec – Drahoš – Dolní Ředice – Dašice

Řešeným územím prochází po silnicích třetích tříd č. 29819 a 32253.

Návrh:

Územní plán navrhuje pro možnost oddělení pěších s cyklisty od motorové dopravy pěší a

cyklistickou stezku podél silnice III/32253. Konkrétně v úseku mezi zastavitelnými plochami pro výrobu (severně od křižovatky s I/36), kde lze do budoucna počítat se zvýšením intenzit dopravy díky dojíždějícím zaměstnancům i obsluhy nákladními automobily.

Pozn.: Umisťování komunikací pro pěší a cyklisty je možné v rámci stanovených podmínek využití dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Pěší doprava

V obci je vybudován jednostranný chodník podél severní strany průtahu silnice III/29817 obcí a podél ulice U Školky v kompaktnější ploše zástavby v centrální části obce.

Na ostatních místních komunikacích se pěší doprava odehrává po nezpevněných stezkách v zeleni nebo v jízdním pruhu společně s motorovou dopravou.

Návrh:

Územní plán navrhuje doplnění tras pro pěší k samému západnímu okraji zastavěného území obce a podél průjezdných úseků silnic III. tříd směr Drahoš a směr Dašice.

Nové úseky komunikací pro pěší budou rovněž vznikat v rámci zastavitelných ploch pro veřejná prostranství a v rozsáhlejších zastavitelných plochách pro bydlení (pokud nebudou navrhovány s režimem obytné zóny).

Doprava v klidu

Protože se jedná především o zástavbu rodinných domů, je odstavování vozidel zajištěno v garážích na soukromých pozemcích event. v podnikatelských areálech.

Pro parkování vozidel u objektů občanského vybavení jsou vybudovány parkovací stání (u prodejny, u hostince, u ObÚ). Parkování rovněž probíhá na místních komunikacích a jízdních pružích silnic, v místech kde to umožňují dopravní předpisy.

Větší veřejné parkovací plochy nejsou zřízeny.



parkovací plochy u obecního úřadu

V navrhovaných plochách změn (zastavitelných či přestavbových) bude parkování řešeno na vlastních stavebních pozemcích a na veřejných komunikacích, resp. prostranstvích, kde to umožní dopravní předpisy.

Zvláštní důraz na parkovací plochy bude kladen v zastavitelných plochách plošně rozsáhlých, které nebyly prověřovány územní studií nebo pro ně taková podmínka stanovena: Z19, Z26, Z30, Z31, Z34 a Z35.

Doprava – limity využití území:

- Silniční ochranná pásma:
 - o Dálnice a rychlostní silnice 100 m od osy přilehlého jízdního pásu
 - o Silnice I. třídy 50 m od osy
 - o Silnice II. a III. třídy 15 m od osy
- Ochranná pásma letišť:
 - o OP radiolokačních prostředků letišť (celé řešené území)
- Pásma havarijního plánování:
 - o Dálnice a rychlostní silnice 200 m od osy přilehlého jízdního pásu
 - o Silnice I. třídy 200 m od osy

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Hlavním recipientem protékajícím řešeným územím je Ředický potok (IDVT 10100457), který tvoří v souběhu se silnicí III/29817 osu zástavby ve směru východ - západ. V ostatních případech se jedná v kontaktu se zastavěným územím o bezejmenné svodnice a hlavní odvodňovací zařízení.

V řešeném území se nachází pouze jedna umělá vodní nádrž – rybník Šmatlán o rozloze 15,95 ha a objemu 104 113 m³ na toku Drahošského potoka. Leží v nejsevernější části katastru.

Řešené území náleží do základního povodí řeky Labe - č. 1-03.

Dílčí povodí v řešeném území od severu k jihu:

- Drahošský potok (ČHP 1-03-01-031).
- Brodecký potok (ČHP 1-03-01-032).
- Ředický potok (ČHP 1-03-01-026).
- Ředický potok (ČHP 1-03-01-027).
- Zadní Lodrantka (ČHP 1-03-02-085).

Ředický potok se v obci rozvodňuje přibližně každý pátý rok. Rozsah záplavového území není vyhlášen. Obec má zpracovány studii proveditelnosti protipovodňových opatření v Dolních Ředících.

Ta navrhuje úpravy toku v k.ú. Dolních Ředic spojené se zkapacitněním koryta (rozšíření, hrázky, podezdívky) a převedením přívalových vod mimo zastavěné území obce (příkopy, průlehy).

Mimo řešené území na k.ú. Horních Ředic (proti proudu) je navrženo několik poldrů na přítocích Ředického potoka. Ty budou výrazným způsobem eliminovat množství vod protékajících Ředickým potokem.

Jakákoliv nová výstavba v záplavovém území bude mít za následek zhoršení odtokových poměrů a může svým umístěním zapříčinit ohrožení stávajících staveb, které byly do té doby mimo ohrožení.

I přes tyto zápory jsou na žádost soukromých investorů do kontaktu se záplavovým územím navrženy zastavitelné plochy Z5, Z18 (veřejné prostranství), Z25, Z26 (veřejné prostranství, okrajově plochy bydlení), Z27 (ochranná a izolační zeleň, okrajově bydlení a plochy smíšené obytné) a Z28 (drobná a řemeslná výroba).

Stavby realizované v záplavovém území musí mít úroveň 1.NP nad úrovní hladiny za povodňového stavu. Nově navrhované obslužné komunikace podél toku Ředického potoka budou navrhovány tak, aby nebyly znesnadněny navrhované úpravy koryta toku v rámci protipovodňových opatření a manipulaci na toku.

Další podmínky pro konkrétní stavby a činnosti v záplavovém území budou stanoveny vodohospodářským orgánem a správcem toku.



Ředický potok



Ředický potok v červnu 2013 (zdroj: SDH Dolní Ředice)

Návrh:

Koridory pro protipovodňová opatření na Ředickém potoce:

- PPO 01 – odlehčení Ředického potoka (přívalových vod) do jeho levostranného přítoku. Jedná se o suchý příkop ústící do bezejmenné svodnice navržené ke zkapacitnění.
- PO 02 – odlehčení Ředického potoka (přívalových vod) směrem na Brodecký potok. Jedná se o úsek suchého příkopu ústícího do bezejmenné svodnice.
- PO 03 – odlehčení Ředického potoka (přívalových vod) do přítoku Brodeckého potoka. Jedná se o úsek procházející zastavitelnými plochami Z11, Z13, Z14 a dále severně k Brodeckému potoku. Zde je dle zpracované studie uvažováno s vybudováním průlehu z menší části zatrubněným (přes Z11 a Z13). Úsek od křížení se silnicí III/29819 není zpracovanou studií zatím specifikován (nutno dořešit poměry Brodeckém potoce). V zastavitelné ploše Z14 je v návaznosti na PO 03 uvažováno se zbudováním vodních ploch s možnou akumulací odlehčovaných vod
- PO 04 a PO 05 – levostranné rozšíření koryta toku (akumulace). Toto opatření musí být koordinováno s návrhem na levobřežní prodloužení slepe ulice. Možný způsob vzájemné koordinace bude mimo jiné prověřen v územní studii, která je podmínkou pro rozhodování o změnách v území.
- PO 06 – odlehčení Ředického p. (přívalových vod) do jeho levostranného přítoku (HOZ). Zde je dle zpracované studie navržen suchý příkop v otevřené trase HOZ.

Nedílnou součástí pro funkčnost výše uvedených koridorů je návrh zkapacitnění 2 úseků koryta Ředického potoka a 3 úseků koryt bezejmenných svodnic spočívajícím zejména v prohrábce, zbudování hrázek a zvýšení podezdívek stávajícího oplocení podél těchto toků.

Dalším navrženým opatřením nad rámec zpracovaných studií je navržený směr odvedení srážkových vod ze zastavitelných ploch pro výrobu při silnici III/32253. Srážkové vody budou odváděny mimo zastavěné území obce - západním směrem k odvodňovacímu zařízení, které je levostranným přítokem Ředického potoka západně od zastavěného území.

Meliorace

V řešeném území se nachází množství ploch se systematickou trubicí drenáží (meliorace), které mají za úkol svádět podzemní vody směrem k hlavním odvodňovacím zařízením (HOZ) a těmi dále do vodotečí.

V zájmu budoucích stavebníků (investorů) musí být zachování funkčnosti těchto zařízení. V případě kolize stavby s drenáží je nutné její přepojení. Přerušení drenážního systému by mělo za následek výrazné zvýšení hladiny spodní vody, což by mohlo způsobit podmáčení vlastních staveb i přilehlých pozemků. Na meliorovaných pozemcích by neměla probíhat ani výsadba dřevin.

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby HOZ bude respektován nezastavěný manipulační pruh o šíři 6m od břehových čar na obě strany. V řešeném území se nachází HOZ 1 – Odvodnění Časy II.2, které je územním plánem respektováno.

Plochy změn ležící na meliorovaných pozemcích:

Zastavitelné plochy a koridory:

Z2, Z3, Z4, Z8, , Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z16, Z17, Z19, Z22, Z23, Z26, Z29, Z30, Z32, Z33, Z34, Z36, Z37, Z38

Koridory protierozních a protipovodňových opatření:

PO 03

Plochy změn v krajině:

K1, K3, K4, K9

Plochy změn ve styku s HOZ:

Z36, Z38, K1, PO 06 (obnova a prodloužení otevřeného HOZ).

Vodovod

Obec Dolní Ředice je napojena na Vodárenskou soustavu Východních Čech. Jedná se o skupinový vodovod Pardubice.

Hlavní přívodní řad pro Dolní Ředice odbočuje z větve Sezemice – Býšť u obce Choteč (západně od řešeného území). Vodovod je zásobován z tlakově ovládaných vodojemů na Kunětické hoře (15.000 m³) a Mikulovice (15.000 m³) s kótami 277 – 272 m n. m. a provozně může být zvyšován v automatické tlakové stanici Dubina a ČS Dolní Ředice.

Dolní Ředice jsou zásobovány hlavním zásobovacím řadem PVC 225, vodárenské skupiny č. 1 (Pardubice), který vstupuje do území od západu podél silnice II/298. V západní části při vstupu do území je na síti čerpací posilovací stanice. Vodovodní systém Dolních Ředic dále pokračuje v souběhu se silnicí III/29817 směrem na Horní Ředice a dále na Holice.

Po obci jsou vedeny rozvodné řady z potrubí PVC 90, 110. Akumulace, tlak a dimenze vodovodních řadů pokrývají potřeby požární vody.

Vodovod je v majetku VAK Pardubice a.s., tato společnost vodovod rovněž provozuje. Voda v síti kvalitou odpovídá požadavkům ČSN 757111.

Návrh:

Územní plán respektuje stávající způsob zásobování obce pitnou vodou. Pro zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, Z8, Z12, Z13, Z14, Z17, Z19, Z20, Z21, Z22, Z27, Z29, Z30, Z31, Z32, Z34, Z35 je navrženo dílčí prodloužení vodovodních řadů do jejich dosahu. Ostatní zastavitelné plochy jsou v přímém dosahu stávajících řadů.

Tři nově navrhované úseky vodovodu nejsou vázány na nové zastavitelné plochy. Jedná se o návrh vodovodního řadu pro stávající nemovitosti a nově vznikající zástavbu RD mezi ulicemi K Třešňovce a Holická a pro celou Farmářskou ulici a severní slepý úsek ulice Karla Poura.

Způsob zásobování pitnou vodou a větvení v zastavitelných plochách Z1, Z2, Z3, Z4 a Z6 je navržen dle zpracované územní studie. Způsob zásobování pitnou vodou v zastavitelných plochách Z19 a Z26 bude prověřen stanovenými územními studiemi, které jsou podmínkou pro rozhodování o změnách v těchto plochách.

Pozn.: vedení a zařízení základní technické vybavenosti je možné umístit v rámci podmínek využití území ploch s rozdílným způsobem využití..

Bilance nárůstu potřeb pitné vody pro zastavitelné plochy s předpokladem nového odběru:

	využití / RD	obyvatel	PITNÁ VODA		
			Q_d [l/d]	Q_{dmax} [m³/d]	Q_{hmax} [l/s]
Z1	8	29	4350	6,525	0,136
Z2	12	44	6600	9,9	0,206
Z3	31	112	16800	25,2	0,525
Z4	22	80	12000	18	0,375
Z5	3	11	1650	2,475	0,052
Z6	4	15	2250	3,375	0,07
Z7	2	8	1200	1,8	0,038
Z8	6	22	3300	4,95	0,103
Z9	6	22	3300	4,95	0,103
Z10	6	22	3300	4,95	0,103
Z11	1	4	600	0,9	0,019
Z12	2	8	1200	1,8	0,038
Z13	8	29	4350	6,525	0,136
Z14	13	47	7050	10,575	0,22
Z15	VYBAVENOST	4	1500	2,25	0,047
Z16	9	33	4950	7,425	0,155
Z19	15	54	8100	12,15	0,253
Z20a	VÝROBA	0	600	0,9	0,019
Z21	3	11	1650	2,475	0,052
Z22	10	36	5400	8,1	0,169
Z23	1	4	600	0,9	0,019
Z24	1	4	600	0,9	0,019
Z25	1	4	600	0,9	0,019
Z26	18	65	9750	14,625	0,305
Z27	4	15	2250	3,375	0,07
Z28	pl. smíšená	0	600	0,9	0,019
Z29	VÝROBA	0	3300	4,95	0,103
Z30	VÝROBA	0	6750	10,125	0,211
Z32	ČS PHM	0	1500	2,25	0,047
Z33	4	15	2250	3,375	0,07
Z34	VÝROBA	0	6750	10,125	0,211
nárůst obyvatel			13920	20,86	0,435
	190	698	139020	208,51	4,347

Stanovení potřeb pro podnikání a výrobu nelze určit bez konkrétního podnikatelského záměru. PZN. Počty rodinných domů jsou orientační (max. počet dle rozlohy plochy).

Kanalizace

Splašková kanalizace

V Dolních Ředcích není stávající kanalizační síť, která by odváděla splaškové vody k čištění. Většina splaškových vod je dnes likvidována v bezodtokových jímkách nebo biologických septicích, s vypouštěním do recipientů, event. do dešťové kanalizace bez řádného povolení.

Návrh:

Územní plán navrhuje zbudování oddílné kanalizační sítě, která bude přivedena tlakovým potrubím vedeným podél silnice III/29817 východním směrem do kanalizačního systému Horních Ředcí a Holce a dále do stávající centrální ČOV Holce.

Samotný způsob technického řešení (gravitační, s přečerpáním, tlaková, podtlaková) bude řešen v podrobnějším stupni PD. K tomuto řešení je potřebný přepočít stávající kanalizační sítě sídla Horní Ředice.

Do doby výstavby kanalizačního systému budou splaškové vody likvidovány individuálně, v souladu se zákonem.

Navrhovaný způsob odkanalizování je v souladu s PRVK Pardubického kraje.

Dešťová kanalizace

Srážkové vody v Dolních Ředicích jsou odváděny kusou kanalizační sítí do Ředického potoka. Ucelenější síť dešťových stok je provedena v centrální části obce. V ostatních případech se jedná o dešťovou kanalizaci odvodňující průjezdný úsek silnice III/29817.

Návrh:

V lokalitách určených k zástavbě bude zajištěno, aby se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou. Přednostně budou srážkové vody druhotně využívány. Přebytek bude zasakován na pozemcích jednotlivých stavebníků.

V případě nevyhovujících hydrogeologických podmínek budou srážkové vody před odvedením do dešťové kanalizace nebo vodního toku pozdrženy (akumulovány) a vypouštěny regulovaně.

Konkrétní řešení dešťové kanalizace je navrženo pouze pro zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z4 a Z6, neboť způsob odvedení srážkových vod z této oblasti byl řešen zpracovanou územní studií Dolní Ředice – západ.

Pro plošně rozsáhlé zastavitelné plochy výroby při silnici III/32253 jsou navrženy dva směry odvedení srážkových vod mimo zastavěné území obce západním směrem k hlavnímu odvodňovacímu zařízení. HOZ je levostranným přítokem Ředického potoka na západní hranici katastrálního území.

Vodní hospodářství - limity využití území:

- Chráněná oblast podzemní akumulace vod Východočeská křída (celé řešené území)
- Záplavové území (nevyhlášené)
- Investice do půdy
 - a) Plošné meliorace
 - b) Hlavní odvodňovací zařízení
- Manipulační pásmo ostatních (drobných) vodních toků – 6 m od břehové čáry
Vodoprávní úřad může pro nezbytně nutné potřeby a na nezbytně dlouhou dobu stanovit k užívání i větší šířku pozemku než je uvedeno výše.
- Ochranné pásmo vodovodního řádu je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu
 - a) do průměru 500 mm včetně – 1,5 m
 - b) nad průměr 500 mm – 2,5 m
- Ochranné pásmo kanalizační stoky je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu
 - c) do průměru 500 mm včetně – 1,5 m
 - d) nad průměr 500 mm – 2,5 m

Obec je napojena ze západní strany z kmenového vedení VN 35 kV č. 3965 vedoucího mezi Sezemicemi a Chvojnecem. Z něho jsou vyvedeny dvě odbočky (podél severní a jižní hranice zastavěného území) zajišťující samotné připojení obce (trafostanic).

V řešeném území se kromě VN vedení a zařízení distribuční společnosti nacházejí i vedení a zařízení cizích subjektů.

Primární rozvod 35 kV

Primárně jsou stávající trafostanice napájeny vrchními přípojkami, které odbočují od stávající kmenové linky napětí 35 kV. Krátký úsek jižní zásobní větve je veden zemním kabelem. V tomto místě je rovněž provedena podzemní kabelová přípojka vestavěné TS 1220.

TS č.	název	typ	osaz. trf.	trf. max	majetek
TS 1026	Dolní Ředice – Vodárna	BTS II	100 kVA		cizí
TS 505	D. Ředice – FORMAGRAU	BTS II	630 kVA		cizí
TS 1220	Dolní Ředice – MSSL	vestavěná	250 kVA		cizí
TS 463	D. Ředice – U Plšků	zděná	250 kVA	630 kVA	distribuční
TS 464	D. Ředice – U Macků	zděná	250 kVA	630 kVA	distribuční
TS 465	D. Ředice – ZD	PTS	250 kVA		cizí
TS 696	D. Ředice- Sklady zeleniny	PTS	400 kVA		cizí
TS 755	D. Ředice – U MŠ	BTS II	250 kVA	630 kVA	distribuční
TS 960	Dolní Ředice – U ZD	PTS	160 kVA	630 kVA	distribuční

Sekundární rozvod 1 kV

Je proveden normalizovaným napětím 3 + PEN ~ 380 V 50 Hz. Rozvod je proveden jak zemními kabely (v plochách novější výstavby) tak vrchním vedením na sloupech a střešních konzolách. Rozvod vyhovuje současnému zatížení.

Návrh:

Územní plán respektuje stávající způsob zásobování obce elektrickou energií. Stavby a činnosti v řešeném území budou respektovat ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy.

Pro připojení energeticky náročnějších zastavitelných ploch bude nutné vybudovat nová zařízení distribuční soustavy. Bude se jednat jak o kabelová tak vrchní vedení VN a kompaktní a stožárové trafostanice 35/0,4 kV. V plošně rozsáhlých zastavitelných plochách s velkým počtem odběrných míst budou vytvořeny takové podmínky, aby nové TS bylo možné umísťovat poblíž těžiště odběrů.

Konkrétní způsob připojení zastavitelných ploch Z3 a Z4 (NTS1) je převzat z Územní studie Dolní Ředice – západ (je dán distribuční společností a je v souladu s ÚPSÚ). Podle postupu výstavby je možno v případě, že zástavba na ploše Z2 bude realizována v časovém předstihu před zástavbou na ploše Z4, realizovat novou TS na ploše změny Z2d. Návrhy NTS2, NTS3 a NTS4 vychází z platného územního plánu a jeho změn.

Kromě zmiňovaných navržených distribučních trafostanic NTS1 – 4 lze předpokládat výstavbu nových vyhrazených (cizích) trafostanic v zastavitelných plochách pro výrobu a podnikání Z27a (NTS5), Z28a (NTS6), Z27b (NTS7), Z28b (NTS8) a Z29 (NTS9).

V rámci výstavby MÚK Časy dálnice D35 a silnice I/36 je v souladu s podrobnou dokumentací stavby navržena přeložka vrchního vedení VN 35kV severním směrem.

Bilance nárůstu potřeb elektrické energie pro zastavitelné plochy s předpokladem nového odběru:

	využití / RD	obyvatel	ELEKTRO		
			Pi [kW]	Ps [kW]	zdroj
Z1	8	29	88	35	NTS1-distribuční
Z2	12	44	132	51	NTS1-distribuční
Z3	31	112	341	130	NTS1-distribuční
Z4	22	80	242	92	NTS1-distribuční
Z5	3	11	33	13	stav
Z6	4	15	44	17	stav
Z7	2	8	22	9	stav
Z8	6	22	66	25	stav
Z9	6	22	66	25	NTS2-distribuční
Z10	6	22	66	25	NTS2-distribuční
Z11	1	4	11	4	NTS2-distribuční
Z12	2	8	22	9	NTS2-distribuční
Z13	8	29	88	35	NTS2-distribuční
Z14	13	47	143	54	NTS2-distribuční
Z15	VYBAVENOST	4	22	9	stav
Z16	9	33	99	38	stav
Z19	15	54	165	63	NTS3-distribuční
Z20a	VÝROBA	0	22	9	NTS3-distribuční
Z21	3	11	33	13	NTS3-distribuční
Z22	10	36	110	42	NTS3-distribuční
Z23	1	4	11	4	stav
Z24	1	4	11	4	stav
Z25	1	4	11	4	stav
Z26	18	65	198	76	NTS4-distribuční
Z27	4	15	44	17	stav
Z28	pl. smíšená	0	22	9	stav
Z29	VÝROBA	0	88	44	stav
Z30	VÝROBA	0	198	99	NTS5 - cizí
Z32	ČS PHM	0	22	9	NTS7 - cizí
Z33	4	15	44	17	NTS9 - cizí
Z34	VÝROBA	0	198	99	NTS6 - cizí
	190	698	2662	1080	

Bilanci potřeb elektrické energie pro podnikání a výrobu nelze určit bez konkrétního podnikatelského záměru.

Bilance nárůstu potřeb elektrické energie je uvažována jako maximální. Ve výpočtech není zahrnut podíl energií získaných z obnovitelných zdrojů (např.: fotovoltaika, tepelná čerpadla, topení dřevem ...) případně počet pasivních a nízkoenergetických domů. Rezerva rovněž vznikne plynofikací zastavitelných ploch.

Pozn.: vedení a zařízení základní technické vybavenosti je možné umístit v území v rámci stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Elektro - limity využití území:

zařízení	ochranné pásmo [m] od krajních vodičů	
	§46(zák. 458/2000 Sb.)	§19 (zák. 222/94 Sb. vládní nař. 80/1957 Sb. §5)
nadzemní vedení		
napětí nad 35 kV do 110 kV včetně	12 m	15 m
napětí nad 1 kV do 35 kV včetně	7 m	10 m
podzemní (kabelové) vedení		
do 110 kV vč. a vedení řídicí, měřicí a sděl.	1 m	1 m
elektrické stanice		
stožárové transformovny VN	7 m	10 m
kompaktní a zděné transformovny VN		2 m od vnějšího pláště
vestavěné transformovny VN		1 m od obestavění

PZN. §19 - zařízení postavená do roku 1995

Energetika – plyn:

Zástavba v k.ú. Dolní Ředice je plynofikována středotlakou plynovodní sítí. V řešeném území je jedna vysokotlaká regulační stanice umístěná v jižní části obce při výrobním areálu.

Regulační stanice je napojena vysokotlakou přípojkou DN 100, odbočující severním směrem z hlavního vedení VTL plynovodu DN 200, které prochází směrem západ - východ jižně od zastavěného území Dolních Ředic.

Do jihozápadního cípu řešeného území zasahuje bezpečnostní pásmo a pásmo havarijního plánování vysokotlaké regulační stanice Časy, která leží mimo řešené území.

Návrh:

Územní plán respektuje stávající způsob zásobování řešeného území zemním plynem včetně tras a umístění vysokotlakých vedení a zařízení.

Navrženo je pouze dílčí prodloužení středotlaké plynovodní sítě do dosahu zastavitelných ploch s předpokladem možného odběru.

Územní plán navrhuje rozšíření středotlakého rozvodu plynu pro zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z16, Z19, Z26, Z27, Z29, Z30, Z32, Z34.

Bez vazby na zastavitelné plochy je navržen nový úsek STL plynovodního řadu do severního slepého konce ulice Karla Poura.

Bilance nárůstu potřeb zemního plynu pro zastavitelné plochy s předpokladem nového odběru:

plocha	využití / RD	obyvatel	ZEMNÍ PLYN	
			m ³ /h	m ³ /rok
Z1	8	29	16	20000
Z2	12	44	24	30000
Z3	31	112	62	77500
Z4	22	80	44	55000
Z5	3	11	6	7500
Z6	4	15	8	10000
Z7	2	8	4	5000
Z8	6	22	12	15000
Z9	6	22	12	15000
Z10	6	22	12	15000
Z11	1	4	2	2500
Z12	2	8	4	5000
Z13	8	29	16	20000
Z14	13	47	26	32500
Z15	VYBAVENOST	4	8	10000
Z16	9	33	18	22500
Z19	15	54	30	37500
Z20a	VÝROBA		2	2500
Z21	3	11	6	7500
Z22	10	36	20	25000
Z23	1	4	2	2500
Z24	1	4	2	2500
Z25	1	4	2	2500
Z26	18	65	36	45000
Z27	4	15	10	12500
Z28	pl. smíšená		3	3750
Z29	VÝROBA		12	15000
Z30	VÝROBA		25	31250
Z32	ČS PHM		4	5000
Z33	4	15	10	12500
Z34	VÝROBA		25	31250
	190	698	463	578750

Bilanci potřeb zemního plynu pro podnikání a výrobu nelze určit bez konkrétního podnikatelského záměru.

Bilance nárůstu potřeb zemního plynu je uvažována jako maximální. Ve výpočtech není zahrnut případný podíl energií získaných z obnovitelných zdrojů (např.: fotovoltaika, tepelná čerpadla, topení dřevem ...) případně počet pasivních a nízkoenergetických domů, nebo počet RD vytápěných elektrickou energií.

Stavby a činnosti v řešeném území budou respektovat ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení.

Plyn - limity využití území:

Ochranná pásma:

STL v zastavěném a zastavitelném území 1m

STL mimo zastavěné a zastavitelné území 4m

RS 4m

VTL 4m

Bezpečnostní pásma plynárenských vedení a zařízení:

RS VTL 10m

VTL DN 100 15m

VTL DN 200 20m

Pásmo havarijního plánování

VTL plynárenská zařízení 50m

Spoje

Obec Dolní Ředice je kromě nově zastavovaných lokalit bydlení plně kabelizována sítí elektronických komunikací. Podél silnice III/29817 je kromě metalické sítě (omezená kapacita) vedena trasa několika HDPE trubek s jedním optickým kabelem (dostatečná kapacita).

Kromě zmiňované funkční přístupové sítě prochází řešeným územím ve směru S - J (podél silnic III/29819, jižně od zástavby a dále podél sil. III/32253) a ve směru V – Z (podél silnice I/36) neprovozované vedení elektronických komunikací ("mrtvý" kabel).

Nad řešeným územím, jižně od zastavěného území prochází 2 radioreleové trasy ve směru V - Z. Územní plán nenavrhuje pod trasami průchodu RR spojů žádné změny.

V řešeném území se kromě tras vedení a spojů elektronických komunikací nacházejí elektronická komunikační zařízení – obě na výrobních objektech v podnikatelských areálech.



elektronické komunikační zařízení na zemědělských silech

Návrh:

Napojení zastavitelných ploch na síť elektronických komunikací bude provedeno zemními kabelem z napojovacích bodů daných správcem komunikační sítě.

Provozovatel veřejné komunikační sítě v současné době připojuje lokality až na základě počtu zájemců a vypočtené finanční návratnosti vložené investice.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady v řešeném území se řídí zásadami stanovenými v Obecně závazné vyhlášce obce Dolní Ředice č.2/2010 o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na jejím katastrálním území a Obecně závaznou vyhlášku č.3/2013, o místním poplatku, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů.

Odstraňování směsného (tuhého) komunálního odpadu je zajištěno sběrem do sběrných nádob – popelnic, případně odpadkových košů a odvozem specializovanou firmou.

Recyklovatelné složky TKO (tříděný odpad) jsou separovány, nádoby na separované druhy odpadu jsou umístěny na dopravně dobře dostupných místech v obci.

Velkoobjemový odpad, stejně jako kovový šrot jsou shromažďovány v separačním (sběrném) dvoře obce Dolní Ředice (areál Technického dvora, Dašická 300) a odváženy k likvidaci, resp. dalšímu zpracování.

Těžba nerostů

Na řešeném území nejsou evidovány lokality, ložiska a jiná omezení vyplývající z ochrany a těžby nerostů.

V řešeném území nejsou evidována sesuvná ani poddolovaná území.

Požadavky vyplývající ze zvláštních zájmů

Část výrokové části ÚP d.5. Požadavky civilní ochrany je zpracována ve spolupráci projektanta a především objednatele – obce Dolní Ředice. Do návrhu územního plánu by měly být vymezeny plochy pro ochranu obyvatelstva s odvoláním na §20 vyhl. č. 380/202 Sb. Jelikož ale nebyly předány žádné podklady od dotčeného orgánu, byla tato část zpracována s maximální péčí vlastními silami zpracovatele a především obce.

Územní plán respektuje podmínky a zájmy civilní ochrany, požární ochrany a požadavky Armády ČR, uplatněné k Zadání. Respektována jsou pásma havarijního plánování.

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředí

Celé řešené území je územím, v němž lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Všeobecně pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem bude s Vojenskou ubytovací a stavební správou Pardubice projednána výstavba:

- o výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území
- o výstavba nebytových objektů (továrny, haly, skladové a obchodní komplexy, rozsáhlé stavby s kovovou konstrukcí apod);
- o stavby vyzařujících elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních telefonů, větrných elektráren apod.);
- o stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN změny využití území;
- o nové trasy pozemních komunikací, jejich přeložky, rekonstrukce, výstavba, rekonstrukce a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM;
- o nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- o výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity;
- o zřizování vodních děl (přehrady, rybníky);
- o vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- o říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;
- o železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, oprava a rekonstrukce objektů na nich;

- o železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod;
- o stavby vyšší než 15 m nad terénem pokud není výše uvedeno jinak
- o veškerá výstavba dotýkající se pozemků s nimiž přísluší hospodařit MO

Respektovány budou parametry příslušné kategorie komunikace včetně ochranného pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.

V případě souběhu vymezených území výše popsaných platí pro vymezená území přísnější požadavek nebo jejich souběh.

Požární ochrana

Pro novou výstavbu bude zajištěn dostatečný zdroj požární vody podle ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování vodou a ČSN 752411 Zdroje požární vody a ČSN 752411. Příjezdové komunikace budou řešeny i pro příjezd požárních vozidel podle ČSN 730802, resp. ČSN 730804.

Krajina, územní systém ekologické stability

Z krajinářského hlediska je řešené území převážně zemědělskou krajinou s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Na severovýchodním okraji a části západního okraje řešeného území je krajina charakterizována jako lesozemědělská. Kromě zastavěného území sídla včetně výrobních areálů, významných dopravních staveb je převážná část krajiny v řešeném území tvořena intenzivně zemědělsky využívanými plochami s drobnými plochami remízů a doprovodné zeleně podél cest či vodotečí.

Do severovýchodního okraje zasahuje lesní masiv Žernov, který požívá ochrany jako významná lokalita z tohoto hlediska. Proto je zde vymezeno i regionální biocentrum. Do severovýchodního okraje zasahuje jediná větší vodní plocha Šmatlán s mokřady.

Drobnější plochy lesa jsou mezi sídly Dolní Ředice a Časy na jihozápadním okraji řešeného území. Tyto lokality jsou dotčeny průchodem záměru dálnice II. třídy D35, která přetíná v ZÚR PK vymezené regionální biocentrum RBC 1757.

Volná krajina v severní a jižní části řešeného území bude i do budoucna využívána především pro zemědělství.

Možnosti využití volné krajiny především v západní části řešeného území jsou podstatně ovlivněny novými záměry na realizaci nadřazeného dopravního systému, které vytvářejí významné bariéry pro využití krajiny a pro její prostupnost. Ať už se jedná o dálnici D35, MÚK Časy nebo přeložku silnice I/36.

Pro řešené území jsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy, jejichž řešení je dle možností územního plánování do územního plánu zapracováno.

Doporučovaná opatření ke zkvalitnění zeleně a posílení krajinného rázu:

- o Realizovat funkční systémy ekologické stability – doplňování skladebných částí navržených k založení a ochrana funkčních částí.
- o Chránit, případně s dostatečným časovým předstihem nahrazovat a obnovovat stávající zeleň v krajině i sídle.
- o Podél cest a vodotečí doplňovat liniovou zeleň (interakční prvky) vhodná místa zastavení doplnit odpočinkovým mobiliářem.
- o V rámci návrhových lokalit bydlení budou v dostatečných prostorových parametrech uplatněny plochy veřejné a rekreační zeleně.
- o Na rozhraní rozdílných funkcí a na hranicích aktivit s negativními vlivy na životní prostředí (hluk, emise....) jsou a budou doplněny plochy zeleně ochranné a izolační.

Další navrhovaná opatření:

- o Obnova tradice solitérních stromů v krajině (zviditelnění rozcestí, soutoků, hranic pozemků apod., vhodné dlouhověké dřeviny – lípa, javor, jasan, bříza), přitom budou respektovány stávající významné stromy a skupiny stromů, které spoluvytvářejí charakter krajiny.
- o Doplnění mimolesní zeleně ve formě remízků (na hůře využitelné plochy u rozcestí, u vodotečí, keřové k patám stožárů elektrického vedení apod., pro ozelenění jsou vhodné domácí druhy dřevin včetně keřového patra (viz ÚSES).
- o Všechna doporučená opatření je nutné provádět na základě zpracovaného projektu.
- o U realizací s minimálními zábory zemědělské půdy (solitérní a liniová zeleň) je žádoucí začít v předstihu.

Prostupnost krajiny

Systém cestní sítě je vyznačen v souladu s komplexními pozemkovými úpravami.

Prostupnost krajiny ve formě pěších cest a cyklotras může být také realizována na plochách nezastavěného území v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch např. i jako součást liniových prvků ÚSES (biokoridory, interakční prvky). Návrh územního plánu nespecifikuje ve všech případech přesné trasování, stanovené podmínky využití ploch však umožňují trasovat cesty téměř kdekoli v krajině, a je tak umožněna variabilita při konkrétním vymezení. Cestní síť je doplněna doprovodnými porosty a plní v krajině i funkci ekologickou (protierozní opatření) a estetickou (doprovodná zeleň).

Přehled zájmových území ochrany přírody, návrh VKP a PS

Dle zák. 114/92 Sb. ČNR, o ochraně přírody a krajiny, v platném znění jsou v řešeném území registrovány:

- NATURA 2000, EVL Žernov, kód CZ 0530021,
- Natura 2000, Ptačí oblast Komárov, kód CZ 0531013
- VKP registrované se na řešeném území nenachází
- Přírodní rezervace Žernov včetně ochranného pásma, evidenční kód 1 773, rozloha 190,798 ha, přirozená dubohabřina na mírném návrší kóty Žernov. Součástí jsou dva rybníky doprovázené rákosinami. Biotop doplňují pravidelně obhospodařované kulturní louky. Nové vyhlášení přírodní rezervace proběhlo v roce 2015 (dle nového stavu pozemků po komplexní pozemkové úpravě). Nově bylo stanoveno ochranné pásmo přírodní rezervace dle § 37 odst. 1 zákona, je jím území do vzdálenosti 50m od hranice přírodní rezervace.
- VKP registrované se na řešeném území nenachází
- památné stromy se v řešeném území nenachází

Z lokalit s obecnou ochranou jsou respektovány významné krajinné prvky ze zákona (rybníky, mokřady, vodní toky, údolní nivy).

Ochrana územního systému ekologické stability

Podle § 4 zákona č.114/1992 Sb., v platném znění, zajišťuje vymezení systému ekologické stability uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Územní systém ekologické stability vymezený v územním plánu Dolní Ředice respektuje ZÚR

Pk s následným částečným upřesněním vymezení prvků.

V řešeném území je významnou skladebnou částí nadregionálního systému ekologické stability nadregionální biokoridor NRBK K 74Bohdaneč - Uhersko (min.šíře 40m). Ten vychází z jižního okraje RBC 968 Žernov jižním směrem až k hranici zastavěného území sídla. Přes zastavěné území je přerušen. Na jižním okraji zástavby sídla Horních Ředic pokračuje dále jižněji a stáčí se směrem k západu. V řešeném území je veden severně od budoucí přeložky silnice I/36 až k lokálnímu biocentru LBC 16. Zde přechází na jižní stranu přeložky silnice I/36 a podél ní pokračuje dále k jihozápadu až k MÚK Časy. Zde opět překonává silnici I. třídy a vstupuje do regionálního biocentra RBC 1757 Časy, které je částečně vymezeno na katastrálním území Časy.

Severně od sídla je po vodoteči ve směru od východu k severozápadu veden lokální biokoridor. Od východní hranice řešeného území je veden jako LBK 22-23, křižuje NRBK K74 a vstupuje do LBC 23 k založení, které k NRBK K74 přiléhá. Dále pokračuje k severozápadu jako LBK 23 - 24 do LBC 24 k založení. Odtud pokračuje k severu jako LBK 8-24.

Ze severního okraje RBC 1757 vychází severním směrem do lokálního biocentra LBC 14 lokální biokoridor LBK 14-15. Ten pak pokračuje dále k severozápadu, kde podchází trasu dálnice D35 a na okraji řešeného území vstupuje do lokálního biocentra LBC13.

Jižně od sídla je ve směru východ – západ veden lokální biokoridor LBK 20-21, který na východním okraji řešeného území vstupuje do lokálního biocentra LBC 21.

Do jižního výběžku řešeného území zasahuje lokální biocentrum LBC 19.

Některé z prvků ÚSES mají již dnes odpovídající prostorové parametry a zajištění jejich funkčnosti spočívá ve správném způsobu hospodaření (na PUPFL obnova přirozené dřevinné skladby dle stanoviště, na ZPF obnova květnatých luk a doplnění zeleně, v nivách vodotečí revitalizační opatření sledující m.j. doplnění břehových porostů, ochranného zatravnění, obnovu malých vodních nádrží či poldrů). Některé prvky bude nutné nově založit na orné půdě formou zatravnění či zalesnění.

Prvky ÚSES s funkcí biocenter jsou vymezeny převážně jako plochy – **Přírodní krajinné zeleně – NP**.

Zlepšení ekologické stability krajiny je územním plánem podpořeno vymezením **ploch smíšených krajinných – NSzp** zejména tam, kde je mimo zemědělské produkce vhodné podpořit funkci krajinyotvornou.

Mimo urbanizované území lze v rámci pozemkových úprav za podmínky:

- o dodržení urbanistické koncepce stanovené územním plánem
- o dodržení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených územním plánem
- o respektování ochranných režimů stanovených územním plánem (např. ÚSES)
- o respektování veškerých limitů využití území

měnit využití území uvedených kultur (druhů pozemků) bez nutnosti změny územního plánu, po projednání dle platných právních předpisů, následujícím způsobem:

- o z orné na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- o ze zahrady na ornou, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- o z louky a pastviny na ornou, zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- o z vodní plochy na ornou, zahradu, louku a pastvinu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- o z pozemků určených k plnění funkcí lesa na ornou, zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu
- o pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce a pastvině, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Tabulka prvků ÚSES

Skladebná část	funkčnost	Plocha /ha/ - délka /m/
NRBK K74 část vymezená	K založení	6,5 ha
NRBK K74 část nevymezená	K založení	925 + 757+ 281 m
RBC 968 Žernov	funkční	69,8 ha
RBC 1757 Časy	Částečně funkční	20 ha
LBC 23	K založení	2,9 ha
LBC 24	K založení	4,23 ha
LBC 16	Částečně funkční	2,9 ha
LBC 14	funkční	4,46 ha
LBC 13	Částečně funkční	2,26 ha
LBC 21	Částečně funkční	3,35 ha
LBC 19	K založení	1,74 ha
LBK 22-23	K založení	0,42 ha
LBK 23-24	Částečně funkční	2,24 ha
LBK 8-24	Částečně funkční	0,72 ha
LBK 16-17	Částečně funkční	1,3 ha
LBK 14-15	Částečně funkční	0,56 ha
LBK 13-14	funkční	2,34 ha
LBK 20-21	Částečně funkční	2,61 ha

Limity využití území:

- EVL NATURA 2000 Žernov, ptačí oblast Komárov
- PR Žernov
- VKP ze zákona
- pásmo (50 m) od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa
- ÚSES – nadregionální, regionální a lokální

i.4 Funkční regulace**➤ Stanovení podmínek pro využití ploch:**

Pro každý typ případně podtyp plochy s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán podmínky využití v členění:

- Hlavní využití – stanovuje převažující účel využití plochy, které je blíže specifikováno jeho charakteristikou
- Přípustné využití hlavní – výčtem staveb, zařízení, způsobu využití a případně činností je vymezen převládající způsob využití plochy, který je pro tu kterou plochu charakteristický
- Přípustné využití doplňkové – otevřeným výčtem staveb, zařízení, způsobu využití a případně činností (uvedeno jako příklad) jsou uvedeny možnosti využití, které jsou slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním, doplňují a rozšiřují škálu možností využití plochy, ale budou vždy tvořit jen doplněk k hlavnímu využití, nebudou samostatně tvořit hlavní využití vymezené plochy
- Podmíněně přípustné využití – výčtem staveb, zařízení, způsobu využití a případně činností jsou vymezeny možnosti využití, které jsou slučitelné s hlavním využitím a jsou

přípustné za předpokladu splnění stanovené podmínky

- Nepřípustné využití - funkce, které jsou na plochách, ve stavbách a zařízeních vymezené plochy s rozdílným způsobem využití nevhodné, škodlivé, způsobující závady na životním prostředí a neslučují se s funkcí hlavní
- Činnosti, resp. stavby a zařízení, neuvedené ani v jedné z podmínek regulujících jejich využití jsou považovány za přípustné za podmínky, že:
 - o jsou v souladu se stanovenými podmínkami pro využití typu plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterém je záměr lokalizován (hlavní využití, pokud je stanoveno, resp. přípustné využití)
 - o splňují hygienické podmínky pro umístění aktivity v lokalitě
 - o jsou v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
 - o při dostavbě stavebních proluk ve stabilizovaných plochách bude respektována obvyklá hustota zástavby v lokalitě (nebude docházet k nepřiměřenému zahušťování)
 - o jsou v souladu s prioritami a zásadami koncepce rozvoje v řešeném území, neohrožují cíle ochrany hodnot a jejich rozvoj
 - o jsou v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - o nejsou v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce
 - o nejsou v rozporu se zásadami ochrany přírody a krajiny
 - o nenarušují krajinný ráz, dálkové pohledy na sídlo, nenarušuje významné horizonty a pohledové osy

➤ Plochy s rozdílným způsobem využití:

Celé řešené území je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití podle převládající funkce ve vymezené ploše (lokalitě). Členění ploch vychází ze zásad, které jsou stanoveny ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a z metodiky MINIS – minimální standard pro zpracování územních plánů v Pardubickém kraji. Vzhledem k určitým typickým a svébytným podmínkám v jednotlivých částech řešeného území, které by měly být i do budoucna chráněny, byly některé typy ploch s rozdílným způsobem využití ještě rozděleny do několika podtypů.

- Funkce BYDLENÍ je v řešeném území vyjádřena podle charakteru zástavby a způsobu užívání dvěma funkčními typy:
 - PLOCHY BYDLENÍ – bydlení v rodinných domech – příměstské BI - zahrnují většinu obytných ploch. Jedná se o lokality převážně rodinných domů, včetně doplňkových staveb, které nemají charakter hospodářských stavení, ale jedná se spíše o drobnější objekty, garáže, kolny, altány, bazény apod.
 - PLOCHY BYDLENÍ – bydlení v rodinných domech – venkovské BV - zahrnují obytné plochy původní venkovské zástavby v sídle. Jedná se o lokality převážně rodinných domů, původních stavení, statků apod. včetně doplňkových staveb, které mají charakter hospodářských stavení (stodoly, sýpky apod.).
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ jsou vymezovány dle charakteru staveb, zařízení a způsobu využití.
 - občanské vybavení – veřejná infrastruktura – touto plochou s rozdílným způsobem využití je vymezen areál základní školy a objekt obecního úřadu
 - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS – zahrnuje plošně významnější areál – stávající sportovní areál TJ Sokol Dolní Ředice
 - Drobné provozovny a ostatní zařízení občanského vybavení nejsou samostatně vymezovány, jsou součástí především ploch smíšených obytných a případně ploch bydlení.

- **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**
 - Veřejná prostranství – uliční prostory PV1 a PV2 – byly vyčleněny z důvodů zdůraznění urbanistické struktury, která je pro sídlo typická. Budoucí rozvoj by měl tuto strukturu respektovat a citlivě na ni navázat. Plochy PV2 vymezují i rozšířené uliční prostory s vysokým podílem veřejné zeleně, případně předzahrádek (sídlní zeleně) apod.
- **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**
 - Plochy smíšené obytné – centrální SC – zahrnují plochy především s vyšším podílem veřejné infrastruktury (občanského vybavení), plochy, které jsou nebo budou vnímány jako centrum sídla. Jedná se o plochy mezi prodejnou smíšeného zboží, areálem mateřské školy a hostincem.
 - Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím SX – jsou vymezeny v území na přechodu mezi plochami výroby a plochami bydlení. Jsou to plochy, které mohou být využity jak pro drobnou výrobu, zemědělskou výrobu v malém rozsahu produkce, služby a obchod tak i související bydlení.
- **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY** jsou rozděleny do podtypů:
 - Dopravní infrastruktura silniční – silniční síť DS1 – plochy a zařízení především státní silniční sítě, významných místních komunikací - v řešené území silnice I. a III. tříd, budoucí dálnice II. třídy D35
 - Dopravní infrastruktura silniční místní DS2 – místní obslužné a účelové komunikace, cesty převážně mimo zastavěné území
- **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**
 - Technická infrastruktura – inženýrské sítě TI – zahrnuje plochy sloužící stávajícím i navrhovaným zařízením a stavbám pro technickou infrastrukturu – v řešeném území např. čerpací stanice (vodovod).
- **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**
 - Výroba a skladování – lehký průmysl VL – zahrnuje výrobní plochy s vyšším objemem produkce, kde mohou být provozovány takové činnosti, jejichž negativní vlivy nepřesáhnou hranice areálu, případně neovlivní nejbližší plochy např. bydlení. Nároky na dopravní obsluhu jsou takové, že by neměly být komunikace, které tuto obsluhu zajišťují, vedeny obytnými plochami resp. urbanizovaným územím.
 - Drobná a řemeslná výroba VD – zahrnuje drobnější areály výroby a služeb i v zastavěném území nebo v návaznosti na něj. Činnosti zde provozované by neměly svými případnými negativními důsledky (hluk, prach, vibrace, dopravní zátěž apod.) obtěžovat navazující plochy a snižovat pohodu bydlení v nich.
- **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ** byly rozděleny do podtypů:
 - Zeleň - soukromá a vyhrazená ZS – plochy užitkových a okrasných zahrad, plochy sadů a pod. Tyto plochy byly vymezeny především na okraji sídla, aby byl ochráněn přirozený přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, případně v lokalitách, kde není žádoucí zahušťování zástavby
 - Zeleň - ochranná a izolační ZO – plochy zeleně s izolační funkcí umístěné zejména v návaznosti na stávající i navrhované plochy výrobní a dopravní, při vodoteči případně na rozhraní rozdílných funkcí.
 - Zeleň – přírodního charakteru ZP – ostatní plochy zeleně v zastavěném, resp. urbanizovaném, území i mimo něj, především břehové porosty vodních toků a plochy, které slouží pro průchod resp. funkčnost skladebných částí územního systému ekologické stability v urbanizované území, v plochách, kde budou realizována protipovodňová a protierozní opatření apod.
- **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**
 - plochy smíšené krajinné NSx (index vyjadřuje některou nebo více funkcí: z – funkce zemědělská, p – funkce přírodní, v – vodohospodářská). Část zemědělských ploch, převážně trvalých travních porostů, ostatní plochy apod. byly vymezeny v tomto funkčním typu

z důvodů ochrany a zdůraznění krajinného rázu. Pro zvýšení retenční schopnosti území jsou v prostoru mezi zastavěným, případně intenzivně zemědělsky využívaným územím a přírodně hodnotnými lokalitami a podél vodotečí vymezeny plochy, kde by měl být změněn způsob jejich obhospodařování – např. na trvalé travní porosty. Aby nezastupitelná funkce ploch travních porostů a pastvin včetně soliterní zeleně byla podpořena, jsou tyto plochy vyčleněny do samostatného funkčního podtypu. Do těchto ploch jsou zařazeny i liniové prvky lokálního systému ekologické stability (biokoridory) – převážně plochy s kódem NSzp.

V lokalitách, kde se předpokládá realizace protipovodňových a protierozních opatření je vymezena plocha NSzpv, protože kromě funkce přírodní a zemědělské by tyto plochy měly mít i funkci vodohospodářskou.

- Ostatní funkční plochy jsou vymezovány v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obec. požadavcích na využívání území:
 - Plochy zemědělské
 - o Plochy zemědělsky obhospodařované půdy NZ
 - Plochy vodní a vodohospodářské:
 - o Vodní plochy a toky W
 - Plochy lesní:
 - o Plochy lesa NL
 - Plochy přírodní:
 - o Přírodní krajinná zeleň NP

i.5. Veřejně prospěšné stavby a opatření

Plochy a koridory pro VPS a VPO jsou v územním plánu vymezeny z důvodů vymezení ploch s možností vyvlastnění a z důvodu určení pozemků, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch oprávněné osoby (§101 SZ). Pokud se jedná o "veřejně prospěšný záměr" na pozemcích ve vlastnictví oprávněné osoby, nejsou plochy pro tyto záměry v územním plánu definovány jako plochy pro VPS a VPO (takové vymezení by postrádalo význam).

Vybrané záměry územního plánu jsou charakterizovány jako veřejně prospěšné. Územní plán vymezuje plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v souladu se zadáním, nadřazenou ÚPD (ZÚR Pk) a na základě prověření záměrů v rámci vlastního zpracování územního plánu.

Územní plán vymezil plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění.

Vymezené plochy a koridory **pouze s možností vyvlastnění** jsou rozčleněny podle toho, jaká veřejně prospěšná stavba nebo opatření by na nich měla být realizována:

- Koridor pro VPS technické infrastruktury - VT. Tímto způsobem je vyznačen koridor pro budoucí vedení tras inženýrských sítí. Institut vyvlastnění (zřízení věcného břemene) se uplatní na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví obce Dolní Ředice.
- koridory pro VPS dopravní infrastruktury – VD. Takto je vymezen koridor pro realizaci dopravních staveb včetně souvisejících staveb a opatření.
- koridory pro VPS dopravní a technické infrastruktury – VDT. Takto je vymezen koridor pro realizaci tras technické infrastruktury (převážně podzemní vedení tras inženýrských sítí) a pro realizaci dopravních staveb (převážně místních účelových komunikací).

Veřejně prospěšná opatření

- o plochy vymezených prvků ÚSES resp. jejich částí vymezených k založení (plochy změn v krajině) – VU.
- o Plochy pro realizaci protipovodňových a protierozních opatření (ke snížení

ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami) – VK. Pro realizaci těchto opatření jsou vymezeny poměrně rozsáhlé plochy mimo zastavěné území. Jedná se o plochy, které jsou ohroženy vodní erozí, kde by měl být režim obhospodařování zemědělské půdy volen s vědomím, aby se nezvyšovalo např. výběrem pěstovaných plodin, nebo způsobem orby toto ohrožení. Technické provedení a konkrétní lokalizace opatření, které budou eliminovat ohrožení zastavěného území, budou upřesněny podrobnější oborovou dokumentací. Podle zpracovaných dostupných podkladů jsou vymezeny plochy a koridory pro konkrétní opatření, která vycházejí z dostupných podkladů obce, jež problematiku ohrožení sídla prověřovaly.

Pro VPS technické infrastruktury jsou vymezeny koridory, které vyznačují trasu, do které budou umístěny (mohou být umístěny) jednotlivé linie vedení systémů technické infrastruktury dle následné podrobnější dokumentace (měřítko, v kterém je územní plán zpracován, neumožňuje přesné vymezení tras TI). Územní plán nerozlišuje pro jaké konkrétní vedení je koridor vyznačen (vodovod, kanalizace, plynovod). Práva k pozemkům, do kterých koridory pro VPS zasahují, lze vyvlastnit resp. zřídit věcné břemeno.

i.5. Plochy územních rezerv

Z důvodu naznačení možností vhodných směrů rozvoje vyznačuje územní plán ploch územních rezerv.

- R1 plocha územní rezervy na severním okraji západní části sídla je vymezena pro možnost rozvoje rodinného bydlení. Tento záměr je dlouhodobě sledován a je zapracován v platné ÚPD. Tento záměr byl prověřován podrobnější dokumentací (Územní studii – Dolní Ředice – západ, r. 2013). Plocha územní rezervy vyznačené v ÚP je v této studii řešena jako III. etapa – územní rezerva. Plocha vymezuje území mezi zastavitelnými plochami Z3 a Z4 na západě a silnicí III. třídě na východě. Plocha územní rezervy 3,66 ha.
- R2 a R3 – plochy územní rezervy na severním okraji západní části sídla jsou vymezeny pro možnost rozvoje rodinného bydlení. Plocha územní rezervy R2 je dlouhodobě sledována a je zapracována v platné ÚPD. Rozšíření plochy a vymezení územní rezervy R3 je vyznačeno na základě žádosti majitele pozemku. Jelikož ale územní plán i platná ÚPD vymezuje dostatek ploch pro rozvoj bydlení, je plocha vyznačena shodně s plochou navazující a to jako územní rezerva. Plocha územní rezervy R2 - 0,91 ha a R3 – 1,21 ha.
- R4 plocha územní rezervy na severním okraji střední části sídla je vymezena pro možnost rozvoje rodinného bydlení. Plocha územní rezervy R4 je dlouhodobě sledována a je zapracována v platné ÚPD. Plocha územní rezervy 1,82 ha.
- R5 plocha územní rezervy na severním okraji centrální části sídla je vymezena pro možnost rozvoje občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Plocha vyplňuje zbytkovou plochu mezi areálem mateřské školy a stávající novou rodinnou zástavbou, ze severu je vymezena stávající účelovou komunikací. Sídlo velikosti Dolních Ředic s tak velkým rozvojovým potenciálem bude časem pociťovat deficit ploch pro sportovní vyžití obyvatel a toto by bylo jedno z vhodných míst, kde by tyto aktivity mohly být do budoucna provozovány. Plocha územní rezervy 1,13 ha.
- R6 plocha územní rezervy na severním okraji východní části sídla je vymezena pro možnost rozvoje rodinného bydlení. Plocha vyplňuje zbytkovou plochu mezi dvěma lokalitami stávající nové rodinné zástavby, ze severu je vymezena stávající účelovou komunikací. Plocha územní rezervy 0,83 ha.
- R7 plocha územní rezervy na severním okraji východní části sídla je vymezena pro možnost rozvoje rodinného bydlení. Plocha územní rezervy R7 je dlouhodobě sledována a je zapracována v platné ÚPD. Navazuje na zastavitelnou plochu Z19. Plocha územní rezervy 1,12 ha.
- R8 a R9 – plochy územních rezerv na jižním okraji sídla, resp. na jeho prodloužení k silnici I/36. Vzhledem ke skutečnosti, že zastavitelné plochy vymezené pro možnost rozvoje

výroby v platné ÚPD nebyly dosud využity (zastavěny), byly plochy, které rozšiřovaly rozvojové plochy až do kontaktu se silnicí I/36, z řešení ÚP v souladu se stanoviskem nadřízeného orgánu vypuštěny a jsou vyznačeny jako plochy územních rezerv. Navíc souvislý pás zástavby mezi stávajícím okrajem zastavěného území sídla a silnicí I/36 by vytvářel bariéru, která by bránila prostupnosti území.

Vyznačení ploch územních rezerv naznačuje možnosti dalšího rozvoje sídla s tím, že tyto plochy by měly být využívány tak, aby naznačený budoucí způsob využití byl možný.

i.6. Podmínky pro udržitelný rozvoj území

Zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo Zadáním požadováno.

Územní plán svými návrhy vytváří podmínky pro další rozvoj obce.

Územní plán stabilizuje stávající plochy v sídle a vytváří podmínky pro jejich rozvoj v oblasti bydlení, občanského vybavení, v oblasti veřejných prostranství a zeleně a výroby.

Pro potřeby rozvíjejících se lokalit je navrženo doplnění a zkvalitnění technické infrastruktury a dopravních tras.

Rozvojové plochy pro bydlení byly prověřovány s ohledem na jejich vymezení v platné územně plánovací dokumentaci. Jako nejvhodnější formu bydlení navrhuje územní plán bydlení v rodinných domech. Funkce bydlení je významně zastoupena i v plochách smíšených obytných.

Rovněž i rozvojové plochy pro další funkční složky jsou vymezeny uvnitř nebo v přímé vazbě na zastavěné území. Vytvářeny jsou podmínky pro možnost posílení složky občanského vybavení.

Navržené řešení územního plánu stabilizuje a rozvíjí sociální pilíř udržitelného rozvoje.

Stávající plochy výroby jsou stabilizovány. Zařazením do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenými podmínkami jejich využití jsou plochy rozděleny do několika kategorií a to především podle způsobu jejich využití a jejich možného vlivu na životní prostředí.

Vytvářeny jsou podmínky pro rozšíření nabídky pracovních příležitostí. Navržené řešení územního plánu stabilizuje a rozvíjí ekonomický pilíř udržitelného rozvoje.

Atraktivita řešeného území bude významně ovlivněna realizací dopravních staveb nadřazené silniční síti, která zajistí velice komfortní dopravní spojení s širším územím.

Řešení územního plánu vytváří podmínky pro posílení environmentálního pilíře udržitelného rozvoje. Územní plán respektuje stávající přírodní hodnoty území. Vymezuje plochy pro skladebné části územního systému ekologické stability (nadregionální, regionální i lokální úrovně). Stanovenými podmínkami využití ploch, stanovenou urbanistickou koncepcí i koncepcí uspořádání krajiny vytváří podmínky pro posílení krajinného rázu. Při řešení krajiny byly respektovány zásady a řešení zpracovaných komplexních pozemkových úprav. Vytvářeny jsou podmínky pro snížení ohrožení území vodní erozí a záplavou.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Zadání územního plánu předložil pořizovatel k posouzení Krajskému úřadu Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který po posouzení jeho obsahu a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (stanovisko č.j. KrÚ 420/2014/OŽPZ/Se ze dne 3.1.2014). Dle stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství zn. KrÚ 86322/2013/OŽPZ/Pe ze dne 16.12.2013 nemůže mít stanovená koncepce významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významné lokality.

Proto nebylo zpracováno ani vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SZ)

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, nebylo zadáním ÚP požadováno.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, nebylo zadáním ÚP požadováno.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení potřeb nových zastavitelných ploch pro bydlení – vychází z metodického pokynu (Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje, srpen 2008).

Zastavitelné plochy resp.plochy změn pro bydlení rodinné vymezené územním plánem:

Z1	1,12 ha
Z2	1,20 ha
Z3	4,56 ha
Z4	1,23 ha
Z5	0,40 ha
Z6	0,72 ha
Z7	0,59 ha
Z8	1,15 ha
Z9	0,75 ha
Z10	0,98 ha
Z11	0,20 ha
Z12	0,20 ha
Z13	0,97 ha
Z14b, d	2,24 ha
Z16	0,94 ha
Z19	2,86 ha
Z21	0,37 ha
Z22a,b	0,73 ha
Z23	0,19 ha
Z24	0,32 ha
Z25	0,26 ha
Z26	3,77 ha
Z27a,b (1/2)	0,33 ha
Z27c	0,53 ha
Z28b	0,15 ha
<u>Z33 (1/4)</u>	<u>0,44 ha</u>
zastavitelné plochy celkem	27,20 ha

Vývoj počtu obyvatel v letech 1995 – 2012

Rok	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě- hováí	Vystě- hováí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Územní změna 1	Stav 31.12.
1990	744	10	8	31	11	2	20	22	-	766
1991	777	15	15	21	16	-	5	5	-	782
1992	782	8	11	24	11	-3	13	10	-	792
1993	792	7	8	30	11	-1	19	18	-	810
1994	810	9	3	12	6	6	6	12	-	822
1995	822	7	9	17	5	-2	12	10	-	832
1996	832	9	5	16	11	4	5	9	-	841
1997	841	14	8	20	26	6	-6	-	-	841
1998	841	7	5	7	20	2	-13	-11	-	830
1999	804	5	9	5	20	-4	-15	-19	-	785
2000	784	4	12	15	9	-8	6	-2	-	782
2001	768	9	4	6	9	5	-3	2	-	770
2002	770	13	12	26	13	1	13	14	-	784
2003	784	15	7	14	12	8	2	10	-	794
2004	794	8	9	22	27	-1	-5	-6	-	788
2005	788	7	8	26	19	-1	7	6	-	794
2006	794	14	8	29	18	6	11	17	-	811
2007	811	9	4	20	13	5	7	12	-	823
2008	823	9	10	31	10	-1	21	20	-	843
2009	843	8	4	20	19	4	1	5	-	848
2010	848	12	6	15	16	6	-1	5	-	853
2011	839	10	11	13	10	-1	3	2	-	841
2012	841	6	7	11	15	-1	-4	-5	-	836
2013	836	8	5	36	18	3	18	21	-	857

celkový přírůstek za posledních (v tabulce vyhodnocených) let

+82 obyvatel

Dokončené byty

rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet dokončených bytů	3	2	4	3	4	3	2	1	2	3	0	9

Z výše uvedených tabulek vyplývá, že za posledních 11 let se zvýšil počet obyvatel o 82. Největší přírůstek obyvatel byl zaznamenán v roce 2008 a 2013 (kdy se největší počet obyvatel přistěhoval. Za posledních 10 let bylo dokončeno 31 bytů.

Pro výpočet potřeby nových bytů je uvažováno s průměrným nárůstem za posledních 10 let tj. cca 80 obyvatel.

Budeme-li počítat na jednu domácnost 2,3 obyvatele, pak docházíme k číslu 35 bytů.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení na dalších 20 let:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje 70 b.j.

Požadavky vyplývající z nechtěného soužití 30 b.j.

Požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti

(z blízké polohy I/36 a D35) 60 b.j.

Celkem 160 b.j.

Z toho 10 bytů může být realizováno v zastavěném území150 b.j.

Vzhledem k charakteru sídla a předpokládanému zájmu žadatelů se odhaduje poměr b.j. takto:

100% bytů v rodinných domech 150 b.j.

Na 1 b.j. v rodinném domě cca 1500 m² (do plochy jsou kalkulovány potřeby pro komunikace (uliční prostory), plochy veřejných prostranství v plochách větších než 2ha. Plocha

obvyklá pro jeden rodinný dům bude uvažována 1000 – 1300m² s tím, že plocha pro RD se může lišit podle lokalizace (menší nároky v kompaktní zástavbě, větší parcely v okrajových částech).

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Pro bydlení v rodinných domech cca $150 \times 1500 = 225000 \text{ m}^2$

+ rezerva 25% = celková potřeba ploch 56250 ha

Potřeba ploch pro bydlení cca 28,125 ha

Územním plánem jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu 27,2 ha.

Územní plán vytváří pro rozvoj bydlení odpovídající podmínky. Při vymezování zastavitelných ploch pro bydlení byly významným způsobem zohledněny záměry platné ÚPD (náhrady za změnu využití území). Při stanovení potřeby je nutno uvažovat s dlouhodobým trendem poklesu zalidněnosti bytů, stálým zmenšováním velikosti cenových domácností a podílem transformace trvalého na druhé bydlení.

Je nutno si přiznat, že určité procento zastavitelných ploch nebývá dostupné z hlediska majetkoprávních vztahů. Míru ovlivnění tímto faktorem lze těžko předpokládat.

Zájem o pozemky pro bydlení může být do budoucna významně ovlivněn dobudováním nadřazené silniční sítě a může nastat situace, že vymezené zastavitelné plochy nebudou dostačující. Proto jsou vymezeny plochy územních rezerv, které do určité míry ukazují směr budoucího rozvoje.

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch pro další funkce, kromě výroby, v řešeném území nebyly zadáním specifikovány.

Plochy výroby v řešeném území tvoří významný podíl urbanizovaných ploch, resp. ploch zastavěného území. Nejvýznamnější je průmyslová zóna na jižním okraji sídla. Ta může být časem významná nejen z hlediska lokálního, ale i nadmístního.

I v sídle je provozována řada drobnějších provozoven, které doplňují nabídku pracovních příležitostí.

Dokončením, z hlediska republikového významu, strategické dopravní stavby – dálnice II. třídy D35, postavení a význam řešeného území v systému osídlení ještě stoupne a lze očekávat, že se stane žádanou atraktivní adresou.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

Správní území obce Dolní Ředice (údaje dle veřejné databáze ČSÚ):

Celková výměra pozemků:	1064 ha
Orná půda	724 ha
Zahrady	36 ha
Ovocné sady	1 ha
Trvalé travní porosty	115ha
Zemědělská půda (celkem)	876 ha
Lesní půda	98 ha
Vodní plochy	29 ha
Zastavěné plochy	21 ha
Ostatní plochy	41 ha

Zemědělský půdní fond:

V řešeném území se vyskytují půdy s kvalitou těchto půdních jednotek:

- HPJ 04 černozemě nebo drnové půdy černozemní na písčích, mělké (do 0,3 m) překryvy spraše na písčích; lehké, velmi výsušné půdy
- HPJ 06 černozemě typické, karbonátové a lužní na slinitých a jílovitých substrátech, těžké půdy, avšak s lehčí ornici a těžkou spodinou, občasně převlhčené
- HPJ 19 rendziny až rendziny hnědé na opukách, slínovcích a vápenitých svahových hlínách; středně těžké až těžké, se štěrkem, s dobrými vláhovými poměry, avšak někdy krátkodobě převlhčené
- HPJ 20 rendziny, rendziny hnědé a hnědé půdy na slínech, jílech a
- HPJ 21 Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech
- HPJ 23 Regozemě arenické a kambizemě arenické, v obou případech i slabě oglejené na zahliněných písčích a štěrkopísčích nebo terasách, ležících na nepropustném podloží jílu, slínu, flyše i tercierních jílu, vodní režim je značně kolísavý, a to vždy v závislosti na hloubce nepropustné vrstvy a mocnosti překryvu
- HPJ 51 Kambizemě oglejené a pseudoglej modální na zahliněných štěrkopísčích, terasách a morénách, zrnitostně lehké nebo středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s nepravidelným vodním režimem závislým na srážkách
- HPJ 52 Pseudogleje modální, kambizemě oglejené na lehčích sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), často s příměsí eolického materiálu, zpravidla jen slabě skeletovité, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, se sklonem k dočasnému převlhčení
- HPJ 53 oglejené půdy a hnědé půdy oglejené na usazeninách limnického terciéru; středně těžké, s těžkou spodinou, obvykle bez štěrku, málo propustné, dočasně zamokřené
- HPJ 54 oglejené půdy a hnědé půdy, oglejené na různých jílech, včetně slinitých, na jílech limnického terciéru; těžké až velmi těžké, bez štěrku, s velmi nízkou propustností a špatnými fyzikálními vlastnostmi, obvykle dočasně zamokřené
- HPJ 55 Fluvizemě psefitické, arenické stratifikované, černice arenické i pararendziny arenické na lehkých nivních uloženinách, často s podložím teras, zpravidla písčité, výsušné

- HPJ 63 lužní půdy glejové na nivních uloženinách, jílech a slínech; těžké až velmi těžké, vláhové poměry nepříznivé, vysoká hladina podzemní vody; po odvodnění příznivější
- HPJ 64 Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité
- HPJ 67 Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na okrajích zastavěného území tak, aby navržená lokalizace zástavby vyhovovala z hlediska urbanistického, ekonomického a z hlediska technických podmínek. Doplněny jsou i zastavitelné plochy ve stavebních mezerách (prolukách) uvnitř zastavěného území.

Navrženy jsou rozvojové plochy pro bydlení, plochy smíšené obytné, výrobu, pro dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství, zeleň sídelní i krajinou. Plochy byly prověřeny i z hlediska přírodních a krajinářských hodnot – proto veškeré rozvojové záměry pro funkce urbanizovaného území navazují na zastavěné území nebo dotvářejí urbanizované území, plochu sídel zkomplektují a nevytvářejí zbytkové plochy, které by byly nevhodné pro zemědělské obhospodařování. Pokud takové vznikly (na severním okraji zástavby), pak je to na základě skutečnosti, že majitelé těchto pozemků zatím o realizaci zástavby neuvažují.

Rozvojové plochy výroby jsou vymezeny v návaznosti na stávající výrobní aktivity (areály) především v jižní části řešeného území.

Charakteristiky a lokalizace jednotlivých rozvojových ploch je uvedena v kapitole i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty – textové části odůvodnění územního plánu.

Vymezení většiny zastavitelných ploch vychází z řešení platné ÚPD. Jejich vymezení bylo prověřováno a upřesňováno. Obecně je možno tyto plochy charakterizovat: leží uvnitř zastavěného území nebo na zastavěném území sídla bezprostředně navazují. Plochy nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu, nenarušují hydrologické poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.

Zemědělská půda ve II. třídě ochrany se nachází výhradně v zastavěném území při toku Ředického potoka.

Zemědělská půda v nezastavěném území je ve III. a IV. třídě ochrany.

Kromě záborů ZPF pro zastavitelné plochy jsou v tabulkové části vyhodnoceny zábory zemědělského půdního fondu také pro plochy změn v krajině včetně ploch vymezených pro systém ÚSES. Vyhodnocení je provedeno v souladu s metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP s tím, že nad rámec tohoto doporučení jsou vyhodnoceny veškeré zábory. V tabulkové části je vyhodnocení provedeno s ohledem na druh pozemku, kvalitu půdy – třídy ochrany a investic do půdy.

Vyhodnocení záborů pro zastavitelné plochy

označení záboru	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovoc. sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z1b	BI - bydl. v RD - příměstské	0,5975	0,2999 0,0169					0,1803 0,1004			0,1173	0,4802		
Z1c	BI - bydl. v RD - příměstské	0,2537						0,2537			0,2391			
												0,0146		
Z2b	BI - bydl. v RD - příměstské	0,4371	0,4371								0,4371			
Z2c	BI - bydl. v RD - příměstské	0,4316	0,4316								0,4316			
Z3c	BI - bydl. v RD - příměstské	0,0866						0,866			0,0866			
Z3e	BI - bydl. v RD - příměstské	1,1947	1,1947								0,6357	0,5590		
Z3f	BI - bydl. v RD - příměstské	1,2290	1,2290								0,3729	0,8561		odvodnění
Z3g	BI - bydl. v RD - příměstské	0,2756	0,2756								0,2508	0,0248		
Z4b	BI - bydl. v RD - příměstské	0,9912	0,9912								0,7233	0,2679		odvodnění
Z4c	BI - bydl. v RD - příměstské	0,9556	0,9556								0,9556			odvodnění
Z5a	BI - bydl. v RD - příměstské	0,2869						0,2869			0,2869			
Z6	BI - bydl. v RD - příměstské	0,7151	0,7151								0,4062	0,3089		
Z7	BI - bydl. v RD - příměstské	0,5896	0,5896								0,2013	0,3883		
Z8b	BI - bydl. v RD - příměstské	1,0068						1,0068			1,0068			odvodnění
Z9	BI - bydl. v RD - příměstské	0,7499	0,7499								0,7499			odvodnění
Z10	BI - bydl. v RD - příměstské	0,9768	0,9768								0,6863	0,2905		odvodnění
Z11	BI - bydl. v RD - příměstské	0,2002	0,2002								0,2002			odvodnění
Z12	BI - bydl. v RD - příměstské	0,2000	0,2000									0,2000		odvodnění
Z13	BI - bydl. v RD - příměstské	0,9689	0,9689								0,4694	0,4995		odvodnění
Z14b	BI - bydl. v RD - příměstské	0,7747	0,7747								0,7416	0,0331		odvodnění
Z14d	BI - bydl. v RD - příměstské	0,3774	0,3774								0,3774			odvodnění
Z16b	BI - bydl. v RD - příměstské	0,8584						0,1202			0,1202			
			0,7382								0,6953	0,0429		
Z19a	BI - bydl. v RD - příměstské	0,8811						0,8811			0,8811			
Z19c	BI - bydl. v RD - příměstské	1,9785	1,9785								1,1552	0,8233		odvodnění
Z21	BI - bydl. v RD - příměstské	0,3647	0,3647									0,3647		
Z22a,b	BI - bydl. v RD - příměstské	0,7287	0,7287									0,7287		odvodnění
Z23	BI - bydl. v RD - příměstské	0,1861						0,1861			0,1801	0,0060		odvodnění
Z24	BI - bydl. v RD - příměstské	0,2955						0,2955	0,2955					
Z25	BI - bydl. v RD - příměstské	0,2632						0,2632	0,2632					
Z26a1	BI - bydl. v RD - příměstské	1,0024					1,0024		0,1683			0,8341		
Z26a2	BI - bydl. v RD - příměstské	2,7493	2,7493						0,1384			2,6109		
Z27c	BI - bydl. v RD - příměstské	0,2709						0,2709	0,2709					
plochy bydlení celkem (mimo pl. v ZÚ)		21,7569	19,0283					2,7286	0,1384	12,8118	8,8067			
plochy bydlení v zastavěném území celkem		2,2055					1,0024	1,2031	0,9979	0,3735	0,8341			
Z15	SC - pl.smišené obytné - centrální	0,5443	0,5443						0,0151	0,5292				
Z27a	SX - pl.smišené obytné - se spec.využ.	0,6036						0,6036	0,4712			0,1324		
Z27b	SX - pl.smišené obytné - se spec.využ.	0,3112						0,3112	0,0893			0,2219		
Z28b	SX - pl.smišené obytné - se spec.využ.	0,1476				0,1476					0,0017	0,1459		

Z33	SX - pl.smišené obytné - se spec.využ.	1,7551	1,7551							1,7551		
pl. smiš. obyt. celkem (mimo pl.< 0,2 ha v ZÚ)		3,2142	2,2994			0,0000		0,9148	0,5756	0,5292	2,1094	
pl. smiš. obyt. celkem (v ZÚ < 0,2 ha)		0,1476	0,0000			0,1476		0,0000	0,0000	0,0017	0,1459	
Z1a	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,2660						0,2660		0,1413	0,1247	
Z2a	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,1274	0,1274							0,1274		
Z3b	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,6868	0,6868							0,3960	0,2908	odvodnění
Z3d	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,3546	0,3546							0,1916	0,1630	odvodnění
Z4a	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,4699	0,4699							0,3190	0,1509	odvodnění
Z8a	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,1289						0,1289		0,1289		
Z14a	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,1679	0,1679							0,1511	0,0168	odvodnění
Z16a	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,0741	0,0741							0,0741		
Z18	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,0616				0,0616			0,0616			
Z22d	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,1221	0,1221								0,1221	
Z26b	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,2386				0,0129		0,2257	0,2386			
Z28a	PV1 - veř.prostr. - uliční prostory	0,0505				0,0505			0,0505			
Z3h	PV2 - veř.prostr. - s vyš.pod.zeleně	0,1884	0,1884							0,0141	0,1743	odvodnění
pl. veř. prostr. celkem (mimo pl. <0,2 ha v ZÚ)		2,8247	2,1912			0,0129		0,6206	0,2386	1,5435	1,0426	
pl. veř. prostr. celkem (v ZÚ <0,2 ha)		0,1121	0,0000			0,1121		0,0000	0,1121	0,0000	0,0000	
Z2d	ZO - zeleň ochranná a izolační	0,2041	0,2041							0,2041		
Z3i	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	0,0354						0,0354		0,0354		
Z4d	ZO - zeleň ochranná a izolační	0,3920	0,3920							0,3920		odvodnění
Z5b	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	0,1095						0,1095		0,1095		
Z20b	ZO – zeleň ochranná a izolační	0,0988	0,0988								0,0988	
Z22c	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	0,0353	0,0353								0,0353	
Z27d	ZO - zeleň ochranná a izolační	0,0725						0,0725	0,0725			
Z3a	ZP - zeleň přírodního charakteru	0,5037						0,5037		0,5037		
Z14c	ZP - zeleň přírodního charakteru	1,8762	1,8762							1,4854	0,3908	odvodnění
pl. zeleně celkem		3,3275	2,6064					0,7211	0,0725	2,7301	0,5249	
Z17	DS2 - dopr. infrastr.silniční místní	0,1349	0,1349							0,0784	0,0565	odvodnění
Z32	DS1 - dopr. infrastr.silniční - silnič.sít	0,4546	0,4546							0,3728	0,0818	odvodnění
pl. a koridory dopr. infr. celkem		0,5895	0,5895							0,4512	0,1383	
Z20a	VD - výr.a sklad. - drob.a řemesl.výroba	0,6857	0,6857								0,6857	
Z29a	VD - výr.a sklad. - drob.a řemesl.výroba	0,5926	0,5926								0,5926	odvodnění
Z29b	VL - výr.a sklad. - lehký průmysl	0,3165	0,3165								0,3165	odvodnění
Z30	VL - výr.a sklad. - lehký průmysl	6,034	6,034							4,4083	1,6257	odvodnění
Z34	VL - výr.a sklad. - lehký průmysl	6,568	6,568							4,4085	2,1595	odvodnění
pl. výroby a sklad. celkem (mimo pl. <0,2ha v ZÚ)		13,5111	13,5111							8,8168	4,6943	
pl. výroby a sklad. celkem (v ZÚ <0,2ha)		0,6857	0,6857								0,6857	
ZÁBOR ZPF CELKEM (dle metodiky MŽP a MMR)		45,2239	40,2259			0,0129		4,9851	1,0251	26,8826	17,3162	
Zábor ZPF nad rámec metodiky		3,1509	0,6857			0,2597	1,0024	1,2	1,11	0,38	1,6657	

Z19b zábor není vyhodnocen jako zábor ZPF - ostatní plocha

Lokality ležící na chráněných půdách I. a II. třídy ochrany.

Plochy s hlavní funkcí bydlení a plochy smíšené obytné

Ozn. záboru	odůvodnění
Zábor Z24:	• leží ve vymezeném zastavěném území • je v platné ÚPD vymezen jako plocha určená k zástavbě (plochy obytné zástavby) • dle společné metodiky MŽP ČR a MMR ČR se „plochy pro bydlení v zastavěném území se z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují“.
Zábor Z25:	• leží ve vymezeném zastavěném území • je v platné ÚPD vymezen jako plocha určená k zástavbě (plochy obytné zástavby) • dle společné metodiky MŽP ČR a MMR ČR se „plochy pro bydlení se v zastavěném území se z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují“.
Zábor Z26a1:	• leží ve vymezeném zastavěném území • je v platné ÚPD vymezen jako plocha určená k zástavbě (plochy obytné zástavby) • dle společné metodiky MŽP ČR a MMR ČR se „plochy pro bydlení v zastavěném území se z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují“.
Zábor Z26a1:	• navazuje na zastavěné území, v severní části plocha vyplňuje nezastavěnou plochu mezi plochami zastavěného území • v platné ÚPD je větší část plochy záboru vymezena jako plocha určená k zástavbě (plochy obytné zástavby), část plochy ležící na chráněných půdách je celá v platné ÚPD vymezena jako plocha určená k zástavbě, část vymezené zastavitelné plochy, která není v platné ÚPD vymezena jako plochy obytné zástavby, je vymezena jako plocha zemědělské výroby a leží na půdách IV. třídy ochrany
Zábor Z27c:	• leží ve vymezeném zastavěném území • je v platné ÚPD vymezen jako plocha určená k zástavbě (plochy obytné zástavby) • dle společné metodiky MŽP ČR a MMR ČR se „plochy pro bydlení v zastavěném území se z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují“.
Zábor Z15:	• leží ve vymezeném zastavěném území • je v platné ÚPD vymezen jako plocha určená k zástavbě (centrální zóna)
Zábor Z27a:	• leží ve vymezeném zastavěném území • je v platné ÚPD vymezen jako plocha určená k zástavbě (plochy obytné zástavby)
Zábor Z27b:	• leží ve vymezeném zastavěném území • je v platné ÚPD vymezen jako plocha určená k zástavbě (plochy obytné zástavby)

Způsob vyjádření, vymezení, struktura a vůbec přístup k rozdělení území do ploch s rozdílným způsobem využití se v platné ÚPD a novém územním plánu od sebe významně liší. Každá z dokumentací byla zpracována podle jiné právní úpravy. Platná ÚPD pojímala to, co dnes nazýváme plochy s rozdílným způsobem využití, jako funkční zóny. Ty byly pojaty velmi široce, stejně tak byly stanoveny i podmínky využití (funkční regulativ). Tyto zóny jen velmi hrubým způsobem rozdělovaly sídlo podle základních funkcí (způsobu stávajícího nebo navrhovaného využití). Součástí této dokumentace jsou pak ještě další grafické přílohy (komplexní urbanistický návrh), který vyjadřoval přesnějším způsobem názor na využití ploch v území. Platná legislativa, kterou se vznik nové ÚPD řídí, však takovou grafickou přílohu nezná a vůbec takovéto pojetí nepřipouští. V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou v novém územním plánu, v hlavním výkrese, vymežovány plochy s rozdílným způsobem využití, které v daleko podrobnějším detailu člení řešené území na jednotlivé typy a druhy ploch s rozdílným způsobem využití. Proto při posuzování skutečnosti, zda u ploch, které byly vymezeny v platné ÚPD a jsou vymežovány opětovně v novém územním plánu, „nedochází ke změně jejich určení“ (§ 4 odst. (4) zákona č. 334/1992 Sb. v platném znění) je nutno brát v úvahu výše uvedené, neboť např. plochy obytné zástavby pokrývaly cca 90% plochy urbanizovaného území a zahrnovaly v sobě nejen plochy bydlení, ale i zahrad, komunikací, veřejných prostranství, veřejné zeleně, občanského vybavení, ale i vodní plochy, izolační zeleň apod.

Plochy s hlavní funkcí veřejná prostranství

Ozn. záboru	odůvodnění
Zábor Z18:	- leží ve vymezeném zastavěném území - je v platné ÚPD vymezen jako plocha, která je součástí obytného prostředí sídla (plochy obytné zástavby) - plocha je důležitá z hlediska prostupnosti sídla, možnosti dopravní obsluhy, příjezdu vozidel integrovaného záchranného systému a zajištění technické infrastruktury - je vymezena jako plocha pro realizaci VPS dopravní a technické infrastruktury
Zábor Z26b:	- leží převážně ve vymezeném zastavěném území, propojuje plochy zastavěného území - je v platné ÚPD vymezen jako plocha, která je součástí obytného prostředí sídla (plochy obytné zástavby) - plocha je důležitá z hlediska prostupnosti sídla, možnosti dopravní obsluhy, příjezdu vozidel integrovaného záchranného systému a zajištění technické infrastruktury - je vymezena jako plocha pro realizaci VPS dopravní a technické infrastruktury a je součástí koridoru pro realizaci opatření ke snížení ohrožení území (záplava)
Zábor Z28a:	- leží ve vymezeném zastavěném území - je v platné ÚPD vymezen jako plocha, která je součástí obytného prostředí sídla (plochy obytné zástavby) - plocha je důležitá z hlediska prostupnosti sídla, možnosti dopravní obsluhy, příjezdu vozidel integrovaného záchranného systému

Plochy s hlavní funkcí sídelní zeleně

Ozn. záboru	odůvodnění
Zábor Z27d:	- leží ve vymezeném zastavěném území - je v platné ÚPD vymezen jako plocha, která je součástí obytného prostředí sídla (plochy obytné zástavby) - plocha je důležitá z hlediska prostupnosti sídla, především pro pěší a zajištění technické infrastruktury (stávající trasa vodovodu) - podpora přírodního charakteru břehových partií Ředického potoka při průchodu sídlem

Vyhodnocení záborů pro ÚSES

označení záboru	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovoc. sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
K1a	NP - přírodní krajinná zeleň	2,0135										2,0135		odvodnění
K1b	NP - přírodní krajinná zeleň	2,0257										2,0257		odvodnění
K1c	NP - přírodní krajinná zeleň	0,0280										0,0280		
K2	NP - přírodní krajinná zeleň	2,8968										2,8968		
K3	NSzp - plochy smíšené krajinné	2,7546										2,7546		odvodnění
K4	NSzp - plochy smíšené krajinné	3,7037										3,7037		odvodnění
K5a	NP - přírodní krajinná zeleň	6,4897									1,8324	4,6573		
K5b	NP - přírodní krajinná zeleň	0,4589										0,4589		

K5c	NP - přírodní krajinná zeleň	1,6630										1,6630		
K6	NP - přírodní krajinná zeleň	1,6746										1,6746		
K7	NP - přírodní krajinná zeleň	1,1359										1,1359		
K11a	NP - přírodní krajinná zeleň	0,9208										0,9208		odvodnění
K11b	NP - přírodní krajinná zeleň	0,4850										0,4850		odvodnění
K11c	NP - přírodní krajinná zeleň	0,1497										0,1497		odvodnění
Zábor pro ÚSES celkem		26,3999										1,8324	24,5675	

Vyhodnocení ploch se změnou užívání - na plochy smíšené nezastavěného území

označení záboru	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovoc. sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
K9	NSzpv - plochy smíšené krajinné	42,7265									0,0616	42,6649		odvodnění
K10	NSzpv - plochy smíšené krajinné	12,4686									9,4576	3,0110		odvodnění
plochy se změnou užívání celkem		55,1951									9,5192	45,6759		

Vyhodnocení rozsahu ploch se změnou využití - dopravní stavba na izolační zeleň (není zábohem ZPF)

označení záboru	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle druhu pozemku (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovoc. sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
K8	ZO - zeleň ochranná a izolační	0,2276										0,2276		

Vyhodnocení záborů odborným odhadem pro dopravní stavby (vymezeno koridory)

označení záboru	celková plocha koridoru	celkový zábor ZPF	III. třída ochrany	IV. třída ochrany	V. třída ochrany
Z36	27,5	10,41	4,28	4,95	1,18
Z37	20,85	7,52	0,13	7,39	0
Z38	9,52	2,05	0,75	1,3	0
celkem	57,87	19,98	5,16	13,64	1,18

Upravené nebo doplněné označení záborů a upravené součtové hodnoty jsou podbarveny žlutě.
Upravené, doplněné hodnoty v tabulkách jsou vyznačena modrým písmem.
Vypuštěné označení a hodnoty jsou vyznačeny modrým přeškrtnutým písmem.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa:

V řešeném území se nachází pouze 98 ha lesní půdy, tj 9,2% z plochy řešeného území. Jedná se pouze o západní část lesního masivu Žernov (lesy zvláštního určení) a drobné plochy lesů hospodářských v jihozápadní části řešeného území.

Rozsáhlejší plochy lesa se nacházejí mimo řešené území – severovýchodně od řešeného území. Jedná se o lesy, které se táhnou od Hradce Králové jihovýchodním směrem, přes Borohrádek až k Chocni.

Nejsou navrhovány konkrétní plochy pro zalesnění. Možnost zalesnění je uvedena jako podmíněně přípustné využití v plochách smíšených krajinných (NSzp) a plochách zemědělsky obhospodařované půdy (NZ1).

K záboru PUPFL nedochází, koridor pro dálnici II. třídy D35, která je veřejně prospěšnou stavbou, je zpřesněn tak, aby k záborům lesa nedocházelo.

Zábor lesa není tudíž ani popisován. Plochy lesa sice leží ve rozsahu budoucího silničního ochranného pásma, ale dle podrobnější dokumentace, která prověřila podmínky realizace pro stavbu dálnice, tyto plochy dotčeny nebudou.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Doplní pořizovatel po veřejném projednání.

p) Vyhodnocení připomínek

Doplní pořizovatel po veřejném projednání.

q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

I. Územní plán

II.A – textová část odůvodnění územního plánu (počet stran 109)

II.B – grafická část:

II.B1	Koordinační výkres	1:5000
II.B2	Výkres širších vztahů	1:50000
II.B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5000

Poučení

Proti Územnímu plánu Dolní Ředice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů)

.....
místostarosta obce Dolní Ředice

.....
starosta obce Dolní Ředice

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky.

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ ŘEDICE

I.A - TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Tato územně plánovací dokumentace - Územní plán Dolní Ředice - řeší správní území obce Dolní Ředice, které je tvořeno jedním katastrálním územím - k. ú. Dolní Ředice (dále jen řešené území).

čl.1.

Základní pojmy

- Administrativa – úřady a instituce mimo státní správu a samosprávu – správní budovy a kanceláře firem, podnikatelů
- dokončení výstavby – za dokončení výstavby je považováno umožnění užívání stavby v souladu s právními předpisy
- Drobné hospodářské zvířectvo – drůbež, králíci, holubi ap. a drobná zvířata – psi, kočky, exotické ptactvo
- Drobná stavba – stavba související nebo podmiňující stavbu hlavní, např.:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky
 - bazény do 40 m² zastavěné plochy
- Krátkodobé shromažďování odpadu – sběr komunálního odpadu do popelnic a kontejnerů, inertního odpadu do velkoobjemových kontejnerů, recyklovatelného odpadu do speciálních nádob, se zajištěním pravidelným odvozem na místo dalšího zpracování či odstraňování (likvidace)
- Maloobchod – rozptýlené prodejny, obchodní centra místní i obvodová, nabízející zboží denní potřeby, specializovaný sortiment přímo spotřebiteli
- Maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům nemusí být shodná s výměrou zastavěného stavebního pozemku. Zastavěný stavební pozemek pro rodinný dům může být větší.
- Negativní účinky na životní prostředí – exhalace, hluk, , emise, vibrace, teplo, otřesy, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací ap..... z provozované činnosti, zatěžující území buď jednotlivě nebo v souhrnu nad limitní přípustnou mez hygienických předpisů – normovou hodnotu (konkrétní technický požadavek obsažený v příslušné české technické normě ČSN, jehož dodržení považuje konkrétní ustanovení za splnění jím stanovených požadavků)
- nezastavěné území (dle §2, odst.1, písm. f) jsou pozemky, nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy
- Nízkopodlažní a vícepodlažní zástavba – hranici tvoří horní mez podlažnosti rodinných domů – 2 n.p. s podkrovím
- Odstavné plochy – plochy pro odstavování vozidel na časově neomezenou dobu
- Parkinky, parkovací plochy – plochy pro parkování vozidel; obvykle časově omezeno např. po dobu zaměstnání, nákupu, naložení vozidla... (krátkodobé a dlouhodobé)
- Pobytová rekreace – stavby, zařízení a plochy umožňující vícedenní rekreační pobyt s možností přenocování, stravování, atd., s možností rekreačního vyžití

- Prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění; v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě vhodným objektem při respektování urbanistických a architektonických zásad a zároveň bude zajištěno nerušené užívání sousedních staveb a pozemků (nebude snížena pohoda bydlení). Prolukou se tedy rozumí stavební mezera mezi zastavěnými stavebními pozemky sourodého funkčního využití (shodné vymezení do ploch s rozdílným způsobem využití).
- Služby – nevýrobní i výrobní, sloužící občanům k zajišťování jejich denních potřeb – např. řemesla, sezónní a opravárenské služby, služby pečovatelské, zdravotní, půjčovny, poradenství...atd.
- Stavby a zařízení pro bydlení majitele resp. správce areálu – zařízení, tj. byt či byty v např. administrativní budově v rámci areálu (výroby, služby, školství, zdravotnictví apod.) nebo stavba, resp. stavby v rámci areálu, jejichž hlavní funkcí (min. 50% podlahové plochy místností a prostorů je určena pro bydlení) je zajištění bydlení pro majitele areálu nebo správce areálu, který tuto činnost pro majitele areálu zajišťuje např. školník. Nejedná se o ubytovnu pro zaměstnance. Viladům – činžovní vila - typově na přechodu mezi rodinným domem (do 3 bytových jednotek) a domem bytovým (více bytových jednotek). Za viladům lze považovat hmotově menší bytový dům o kapacitě cca 4-8 bytových jednotek s výškou max. 3 nadzemní podlaží (pokud není územním plánem, regulačním plánem nebo územní studií stanoveno pro konkrétní plochu jinak) s využitelným podkrovím. Architektonickým pojetím a hmotovým výrazem odpovídá větší rodinné vile. Za nadzemní podlaží se považuje i podlaží překryté střechou mansardového typu. Charakter zástavby - solitérní objekty.
- Stavba pro výrobu a skladování je stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou a jinou výrobu, popř. služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské služby, další rozlišení funkčních regulativů je pro potřeby územního plánu vymezeno takto:
 - Výroba smíšená – výroba, která není přípustná v jiných funkčních plochách především z důvodů vyšší dopravní zátěže (četnost jízd a tonáž vozidel), i z důvodů překračování limitů přípustného zatížení území hlukem, prachem, imisemi, které však nepřesahují hranice areálů. Jde např. o výrobu potravinářskou, textilní, elektrotechnickou, polygrafickou, výrobu stavební a stavebních hmot, dřevozpracujících, servisy, opravy, strojírenství na bázi výroby spotřebních předmětů. Tyto plochy jsou využívány i pro občanské (komerční) vybavení především související s provozovanými výrobními či skladovacími činnostmi – např. prodejní sklady, prodejny. Provozovány zde mohou být i výrobní činnosti na bázi řemesel, opravárenské a servisní služby (výrobní služby) atd. V původních zemědělských areálech – zemědělská výroba a související provozy využívající a zpracovávající produkty, plodiny a suroviny produkované zemědělskou výrobou.
 - Výrobní služby – výroba v malém rozsahu produkce a využívaných ploch, bez velkých nároků na přepravu (četnost i tonáž vozidel), bez negativních dopadů na životní prostředí, které nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů. Jde o výrobu řemeslnou, služby mající charakter výroby, servisní služby ap.
- Stavby sloužící zemědělské výrobě – obsluze ploch zemědělské půdy – stavby sloužící ukládání sena, slámy, polní hnojiště, přístřešky pro hospodářská zvířata na pastvinách, napáječky apod.
- urbanizované území – představuje plochu zastavěného území včetně ploch přestavby, zastavitelných ploch a ploch související dopravní infrastruktury
- Velkoobchod – stavby a plochy, ve kterých je zajišťován pohyb zboží mezi výrobcem a dodavatelem, resp. mezi dodavateli, bez přímého styku se spotřebitelem

- Veřejná správa – veřejné budovy sloužící v místním měřítku potřebám občanů a jejich kontaktu se samosprávou a státní správou
- zahájení výstavby – za zahájení výstavby v lokalitě, resp. zastavitelné ploše, je považována realizace jakékoliv stavební činnosti, terénních úprav či výstavba technické a dopravní infrastruktury
- Zahrádkářská chata – v souladu s vyhláškou ministerstva financí č.3/2008 Sb. v platném znění, tzn. oceňovací vyhláška:“ zahrádkářská chata s obestavěným prostorem nejvýše 110m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví
- Zařízení je chápáno jako část objektu či provozovna, využitá pro jinou funkci než převažující funkce stavby (např. zařízení veřejného stravování v rámci administrativní budovy)
- Změnou v území (dle §2, odst.1, písm. a) je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn

Pojmy použité při stanovení podmínek prostorového uspořádání:

Stavební pozemek:

pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím a nebo regulačním plánem. Pro účely územního plánu je chápán stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí stavební pozemek.

Zastavěná plocha pozemku:

je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se nezapočítávají. U objektů poodkrytých (bez některých vnějších stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Pro účely územního plánu je chápána stavba v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzována zastavěná plocha budoucích staveb. Do zastavěné plochy pozemku se zpevněné plochy nezapočítávají.

Zastavěný stavební pozemek:

pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením. Tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Pro účely územního plánu je chápán zastavěný stavební pozemek v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován budoucí zastavěný stavební pozemek.

Nezastavěná plocha zastavěného stavebního pozemku:

Část zastavěného stavebního pozemku, která není v katastru nemovitostí evidována jako stavební parcela. Pro účely územního plánu je chápána v časové rovině budoucí – tzn., že je posuzován min. plošný rozsah plochy soukromé a vyhrazené zeleně – zahrady případně plochy zeleně jako součástí areálu.

a) Vymezení zastavěného území

~~čl.1.~~ čl.2.

Zastavěné území je vymezeno územním plánem. Je vymezeno v souladu s platnou legislativou a je vyznačen stav k datu 096/20146. V grafických přílohách návrhu územního plánu dolní Ředice (I.B1 Výkres základního členění území a I.B2 Hlavní výkres) je zastavěné území vyznačeno plochou resp. hranicí zastavěného území.

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

~~čl.2.~~ čl.3.

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány priority a zásady koncepce rozvoje v řešeném území, cíle ochrany hodnot a jejich rozvoj:

- a) posílení významu sídla Dolní Ředice, jehož postavení ve struktuře osídlení ovlivní jeho lokalizace ve vztahu k záměru realizace nadřazené dopravní sítě (RD35 a přeložka silnice I/36) včetně MÚK Časy
- b) vytvoření podmínek pro trvale udržitelný rozvoj řešeného území – resp. pro rozvoj jeho pilířů (ekologický, sociální, ekonomický). Rozvoj sídla bude realizován v souladu s vymezenými plochami změn (plochy pro realizaci záměrů) pro funkce urbanizovaného území (bydlení, plochy smíšené obytné a výrobu), pro veřejnou infrastrukturu (technickou infrastrukturu, dopravní infrastrukturu, občanské vybavení /jako součást ploch smíšených obytných případně výrobních/ a veřejná prostranství). Posilován bude dle prostorových možností systém sídelní zeleně v zastavěném území. Ve větších zastavitelných plochách budou vymezeny plochy veřejných prostranství (včetně veřejné zeleně) alespoň v minimálních parametrech v souladu s právními předpisy. Rozvoj ve formě růstu efektivity využívání je přirozeně možný i ve stabilizovaných plochách. Současně budou chráněny, stabilizovány a rozvíjeny přírodní a krajinné hodnoty území.
- c) sídlo Dolní Ředice si zachová svoji typickou urbanistickou strukturu – obytná a smíšená zástavba podél průjezdného úseku komunikace sídlem ve směru V – Z. Posilovány budou funkce centrálního území v prostoru těžiště sídla (okolí křižovatky silnic III. třídy (III/29817 a III/32253) . Obytné části sídla budou stabilizovány, dále rozvíjeny budou především mimo rozsah limitů využití území. Respektovány budou stavby a areály občanského vybavení.
- d) významné plochy výroby ležící na jižním okraji sídla budou stabilizovány, rozvíjeny budou především ve vazbě na stávající silnici III. třídy pocházející touto částí řešeného území ve směru S – J.
- e) pro rekreaci budou využívány především soukromé zahrady v rodinné zástavbě. Pro denní rekreaci budou využívány plochy rozšířených veřejných prostranství s veřejnou zelení. Formou rekreace bude i nadále forma druhého bydlení – užívání zástavby pro víkendové a sezónní využití (chalupáři).
- f) respektován bude stávající systém silniční dopravy včetně dlouhodobě sledovaných záměrů na jeho úpravy a rozvoj
- g) respektování limitů využití území
- h) vytvoření podmínek pro ochranu hodnot a záměrů vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace
- i) stabilizování a rozvoj hlavních sídlotvorných funkcí – bydlení, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a podnikání i systému sídlení zeleně

- j) snaha o zachování kompaktního charakteru sídla při zohlednění záměrů a jejich reálnosti vlastníků nemovitostí, stanovení podmínek zajišťujících přiměřený a postupný rozvoj zástavby (etapizace, územní rezervy)
- k) ochrana kulturních a civilizačních hodnot, ochrana stávajících architektonických a urbanistických hodnot v území
- l) ochrana prvků všech zastoupených úrovní územního systému ekologické stability
- m) ochrana a posílení systému sídelní zeleně
- n) ochrana krajinného rázu a přírodních hodnot v severovýchodní části řešeného území (plochy les - Žernov), posilování a ochrana přírodních hodnot v ostatním území – vytvoření podmínek pro obnovu a regeneraci přírodního prostředí, ochranu a posílení ekostabilizačních funkcí v řešeném území
- o) respektování podmínek pro stabilizaci a případně rozvoj ploch pro sportovní aktivity. Územně chránit plochy pro další rozvoj sportovních ploch.
- p) stabilizace stávajících výrobních areálů, vytvoření podmínek pro jejich přiměřený rozvoj při respektování návaznosti na silniční systém, limitů využití území a hodnot území
- q) respektování stanovených podmínek pro doplnění a rozvoj technické infrastruktury
- r) respektování stanovených podmínek pro stabilizaci, doplnění a rozvoj dopravní infrastruktury a veřejných prostranství
- s) zachování volné prostupnosti krajiny

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně

c.1. Urbanistická koncepce

čl.3-čl.4.

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady urbanistické koncepce platné pro celé řešené území:

- Uchování kvalit obytného prostředí a jeho rozvoj
- Stabilizace výrobních ploch a vytvoření podmínek pro jejich další rozvoj včetně možnosti posílení občanského vybavení za podmínky zajištění odpovídajícího dopravního napojení
- Posílení významu centra sídla, vytvoření podmínek pro posílení složky občanského vybavení
- Zkvalitnění dopravního napojení ve směru od jihu (silnice III/32253), od nadřazeného silničního systému
- Zkvalitnění veřejných prostranství (chodníky, cyklostezky, drobné plochy upravené zeleně, apod.) především v jižní části zastavěného území ve vazbě na výrobní plochy

čl.4-čl.5.

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady urbanistické koncepce platné pro celé řešené území:

- a) Sídlo si nadále ponechá a bude rozvíjet jako hlavní funkci bydlení. Současně budou rozvíjeny další funkce doplňující a zkvalitňující podmínky v řešeném území – občanské vybavení, výroba, veřejná prostranství, sídelní zeleň a rekreace.
- b) Respektována bude historicky založená struktura sídla podél, průjezdného úseku silnice III. třídy, založená uliční síť především v obytných částech sídel. Respektován bude

průchod vodoteče zastavěným územím.

- c) Pro novou obytnou výstavbu budou přednostně využívány lokality uvnitř zastavěného území, v prolukách a v lokalitách dlouhodobě sledovaných záměrů. Rozvojové lokality, pokud budou vymezeny mimo zastavěné území, budou na něj navazovat v logických urbanistických vazbách, budou navazovat na založenou dopravní strukturu sídla
- d) Nové rozvojové lokality pro bydlení především na okrajích sídel jsou a budou vymezovány především pro individuální bydlení v rodinných domech, *upřednostňovány budou izolované rodinné domy*. Pokud budou realizovány kompaktní formy zástavby, např. řadové rodinné domy, pak takové ~~ne~~ budou realizovány *jen výjimečně s ohledem na charakter okolní zástavby a nebudou realizovány* na okraji sídla ve vazbě na volnou krajinu. Pokud budou realizovány bytové domy, pak pouze jako ojedinělé objekty především ve vazbě na centrální část sídla a v hmotovém řešení typu viladomu.
- e) Stavby a zařízení občanského vybavení budou umísťovány tak, aby posilovaly význam centra sídla. Dále mohou být využívány lokality ve vazbě na průjezdný úsek silnice III. třídy. Respektovány budou lokality stávajících staveb a zařízení, které jsou v souladu s dlouhodobou koncepcí. Další stavby občanského vybavení mohou být umísťovány v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch i v ostatních částech sídla, především pak do jeho jižní části. Zástavba bude umísťována tak, aby nežádoucím způsobem nezvyšovala dopravní zátěž v obytném prostředí a v souladu s právními předpisy byla řešena možnost jejich dopravního napojení.
- f) Pro sportovní aktivity bude využíván stabilizovaný sportovní areál. Z dlouhodobého hlediska bude chráněna plocha pro možnost dalšího rozvoje sportovních ploch ve vazbě na centrální část sídla.
- g) Plochy výrobní, resp. podnikatelské jsou plošně stabilizovány, při jejich využití bude využíváno územním plánem vytvořených podmínek i pro jejich regeneraci, které jsou nastaveny tak, aby umožňovaly co nejširší spektrum využití a zároveň tak, aby se eliminovalo ohrožení vzájemného negativního ovlivnění různých ploch s rozdílným způsobem využití.
- h) Pro možnost rozvoje výrobních aktivit budou využívány plochy ve vazbě na stabilizované plochy výroby a plochy smíšené výroby. Pro rozvoj výrobně obslužné zóny v jižní části sídla bude podmínkou rekonstrukce stávající komunikace III. třídy tak, aby šířkovým uspořádáním a konstrukčním řešením odpovídala předpokládané dopravní zátěži (parametrům vozidel, které budou zajišťovat dopravní obsluhu výrobních ploch).
- i) V plochách bydlení v rodinných domech a v plochách smíšených obytných je přípustná integrace drobných výrobně obslužných aktivit (řemesla, služby – dle stanovených podmínek využití jednotlivých typů ploch pro bydlení) bez negativních vlivů na okolí, na obytné a životní prostředí.
- j) Respektovány budou stávající systémy technické infrastruktury, tyto budou dále prověřovány a doplňovány. Rozšiřovány budou systémy inženýrských sítí do rozvojových lokalit.
- k) Pro zlepšení prostupnosti území budou respektovány a v souladu s komplexními pozemkovými úpravami doplňovány účelové komunikace. Respektovány budou cesty procházející řešeným územím.
- l) Respektovány budou plochy a ochranný režim skladebných prvků systému ekologické stability na nadregionální, regionální a lokální úrovni. Doplňovány budou linie významné krajinné liniové zeleně. Vytvářeny budou podmínky pro posílení vazeb vnitrosídlní zeleně s krajinnou zelení v souladu se systémem ekologické stability (především ve vazbě na vodní toky, účelové komunikace a cesty v krajině. Skladebné části územního systému ekologické stability územní plán vymezuje jako závazné včetně ochranného režimu.
- m) Do krajiny budou doplňovány prvky liniové zeleně, lemující vodoteče a cesty v krajině tak, aby nebyl narušen systém obhospodařování zemědělské půdy. Při využívání ploch

v krajině budou respektovány stanovené podmínky mj. pro plochy smíšené krajinné s převahou trvalých travních porostů z důvodů zvýšení retenční schopnosti krajiny a posílení ekostabilizačních funkcí krajiny, ochrany cenných území v krajině, doplnění ploch krajinné zeleně pro založení skladebných částí ÚSES.

- n) Chráněny budou plochy lesa. Vymezeny jsou převážně jako samostatná plocha s rozdílným způsobem využití. Do vzdálenosti 50 m od hranice lesa budou umísťovány aktivity, které by byly s tímto limitem v rozporu, pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech.
- o) Respektovány budou stanovené podmínky využití všech typů ploch s rozdílným způsobem využití. Obecné podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny u vybraných typů ploch s rozdílným způsobem využití (tam kde to je účelné a lze dovodit předpokládaný způsob využití), jejichž hlavní využití předurčuje charakter zástavby.
- p) Kromě vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby je možná další výstavba uvnitř zastavěného území, pokud splní podmínky, že zamýšlený záměr výstavby:
- je v souladu se stanovenými podmínkami pro využití typu plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterém je záměr lokalizován
 - splňuje hygienické podmínky pro umístění aktivity v lokalitě
 - je v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
 - při dostavbě stavebních proluk ve stabilizovaných plochách bude respektována obvyklá hustota zástavby v lokalitě (nebude docházet k nepřiměřenému zahušťování)
 - je v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu
 - není v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce
 - není v rozporu se zásadami ochrany přírody a krajiny
 - nenarušuje krajinný ráz, dálkové pohledy na sídlo, nenarušuje významné horizonty a pohledové osy
- q) Zastavitelné plochy jsou a v dalších změnách ÚP budou vymezovány v návaznosti na zastavěné území nebo na další zastavitelné plochy, v místech s vyhovujícím napojením na dopravní i technickou infrastrukturu, při respektování limitů a ostatních omezujících vlivů.

c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

čl.5-čl.6.

o c.2.a ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Použité zkratky:

PZ	- plocha změny
ZP	- zastavitelná plocha
KZSP	- koeficient zastavění stavebního pozemku
KNZSP	- koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků – koeficient zeleně
OP	- ochranné pásmo
RD	- rodinný dům (rodinné domy)
NP	- nadzemní podlaží
ÚSES	- územní systém ekologické stability
ÚS	- územní studie
HOZ	- hlavní odvodňovací zařízení

čl.6-čl.7.

Společná lokální podmínka– pro celé řešené území – respektovány budou podmínky vyplývající ze skutečnosti, že celé řešené území leží v území s archeologickými nálezy.

čl.7.čl.8.

a. Vymezení pojmů pro stanovení podmínek pro využití ploch změn:

- 1) Koeficient zastavění stavebního pozemku (dále KZSP) – udává maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku k celkové ploše stavebního pozemku
- 2) Koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků (dále KNZSP resp. koeficient zeleně) – udává minimální podíl plochy vyhrazené zeleně (nezastavěné plochy zastavěného stavebního pozemku - zahrady) k celkové výměře plochy zastavěného stavebního pozemku
- 3) stavební pozemek – v následujících tabulkách charakterizujících jednotlivé rozvojové plochy (zastavitelné plochy a plochy přestavby) je chápán jako stavební pozemek pro stavby hlavní (nadzemní objekty resp. domy) např. pro rodinný dům (zahrnuje i stavby doplňkové ke stavbě hlavní)
- 4) lokální podmínky uvedené v následujících tabulkách jsou pouze informativní pro rychlý přehled o významných limitech využití území ve vymezené rozvojové ploše

b. Stanovení podmínek pro využití ploch změn:

- 1) maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je 1200 m²
- 2) Oplocení je možno realizovat na hranici plochy zastavěného stavebního pozemku

čl.8.čl.9.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

a)

Zastavitelná plocha Z1	
lokalizace	západní okraj zástavby sídla, severně od silnice III. třídy
plocha	1,12 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z1b, Z1c) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z1a)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ vnitřní uspořádání lokality bude respektovat stávající dělení pozemků dle KN ▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využití podkroví - o KZSP max. 0,3 - o KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ v lokalitě (Z1b a Z1c) je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35) ▪ západní okraj lokality budou tvořit zahrady rodinných domů, zástavba bude situována směrem k veřejnému prostranství (k uličnímu prostoru)
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ není stanovena (1. etapa)

b)

Zastavitelná plocha Z2	
lokalizace	západní okraj zástavby sídla, severně od silnice III. třídy a plochy Z1
plocha	1,20 ha
podmínka zprac. ÚS	Plocha je součástí zpracované ÚS – Dolní Ředice – západ
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z2b, Z2c) PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z2a) ZO – zeleň - ochranná a izolační (Z2d)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- vnitřní uspořádání lokality bude respektovat stávající dělení pozemků dle KN a zásady zpracované ÚS - zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví (podmínky prostorového uspořádání dle zpracované ÚS) - KZSP max. 0,3 - KNZSP min 0,5 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - v lokalitě (Z2b a Z2c) je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35) - Západní okraj lokality budou tvořit zahrady rodinných domů, zástavba bude situována směrem k veřejnému prostranství (k uličnímu prostoru)
lokální podmínky	Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Výstavba v lokalitě bude zahájena až v době, kdy bude zahájena výstavba RD na min. 70% plochy Z1 a min. 40% z nich bude dokončeno, resp. bude možno je užívat v souladu s právními předpisy.

c)

Zastavitelná plocha Z3	
lokalizace	západní okraj zástavby sídla, severně od silnice III. třídy
plocha	4,56 ha
podmínka zprac. ÚS	Plocha je součástí zpracované ÚS – Dolní Ředice – západ
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z3c, Z3e, Z3f, Z3g) PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z3b, Z3d) PV2 – veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně (Z3h) ZP – zeleň – přírodního charakteru (Z3a) ZS – zeleň soukromá a vyhrazená (Z3i)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- vnitřní uspořádání lokality bude respektovat zásady zpracované ÚS - zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví (podmínky prostorového uspořádání dle zpracované ÚS) - KZSP max. 0,3 - KNZSP min 0,5 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v

	<i>územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35)</i> ▪ Zástavba v ploše změny Z3c bude situována mimo informativní rozsah záplavového území resp. výšková úroveň 1.NP bude min 30cm nad hladinou nad předpokládanou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru ▪ <i>V ploše změny Z3i nebudou do doby realizace komplexních protipovodňových opatření, která zajistí, aby plocha neležela v rozsahu záplavového území, realizovány žádné stavby ani opatření, které by nežádoucím způsobem ovlivnily odtokové poměry v území, např. úpravy terénu, doplňkové stavby, oplocení s podezdívkou apod.</i>
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy a ochranná pásma technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena (1. etapa)

d)

Zastavitelná plocha Z4

lokalizace	západní okraj zástavby sídla, severně od silnice III. třídy a plochy Z3
plocha	1,23 ha
podmínka zprac. ÚS	▪ Plocha je součástí zpracované ÚS – Dolní Ředice – západ
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z4b, Z4c) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z4a) ▪ ZO – zeleň - ochranná a izolační (Z4d)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ vnitřní uspořádání lokality bude respektovat zásady zpracované ÚS ▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví (podmínky prostorového uspořádání dle zpracované ÚS) - o KZSP max. 0,3 - o KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ <i>v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35)</i>
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Výstavba v lokalitě bude zahájena až v době, kdy bude zahájena výstavba RD na min. 70% plochy Z3 a min. 40% z nich bude dokončeno, resp. bude možno je užívat v souladu s právními předpisy.

e)

Zastavitelná plocha Z5	
lokalizace	západní část zástavby sídla, severně od silnice III. třídy
plocha	0,40 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z5a) ▪ ZS – zeleň soukromá a vyhrazená (Z5b)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví - o KZSP max. 0,4 - o KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ Výšková úroveň 1.NP zástavby bude min. 30cm nad předpokládanou hladinou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru ▪ <i>V ploše změny Z5b nebudou do doby realizace komplexních protipovodňových opatření, která zajistí, aby plocha neležela v rozsahu záplavového území, realizovány žádné stavby ani opatření, které by nežádoucím způsobem ovlivnily odtokové poměry v území, např. úpravy terénu, doplňkové stavby, oplocení s podezdívkou apod.</i>
lokální podmínky	▪ plocha leží v území s vysokým rizikem ohrožení záplavou
etapizace	▪ Není stanovena

f)

Zastavitelná plocha Z6	
lokalizace	západní část zástavby sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,72 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví - o KZSP max. 0,3 - o KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ dopravní napojení lokality bude řešeno z přilehlé silnice III. třídy
lokální podmínky	▪ Respektována bude trasa a OP nadzemního vedení elektro
etapizace	▪ Není stanovena

g)

Zastavitelná plocha Z7	
lokalizace	západní část zástavby sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,59 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví - o KZSP max. 0,3 - o KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení

krajinného rázu	dopravní napojení lokality bude řešeno buď od západu v koordinaci s vnitřním uspořádáním plochy Z6 nebo z jihovýchodu
lokální podmínky	Respektována bude trasa a OP nadzemního vedení elektro
etapizace	Není stanovena

h)

Zastavitelná plocha Z8

lokalizace	západní část zástavby sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	1,15 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z8b) PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z8a)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví - o KZSP max. 0,3 - o KNZSP min 0,5 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - dopravní napojení lokality bude řešeno od západu z navrhovaného veřejného prostranství - při využití lokality budou respektovány vodohospodářské poměry v území - umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ
lokální podmínky	Respektováno bude manipulační pásmo vodních toků
etapizace	Není stanovena

i)

Zastavitelná plocha Z9

lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,75 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví případně max. o 2NP bez podkroví - o KZSP max. 0,4 - o KNZSP min 0,4 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ
lokální podmínky	- Respektováno bude manipulační pásmo vodních toků - Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Není stanovena

j)

Zastavitelná plocha Z10

lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,98 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky	zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého

prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- podkroví případně max. o 2NP bez podkroví - o KZSP max. 0,4 - o KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ
lokální podmínky	▪ Respektováno bude manipulační pásmo vodních toků ▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

k)

Zastavitelná plocha Z11

lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,2 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví - o KZSP max. 0,3 - o KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ ▪ zástavba bude umístěna tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace protierozních resp. protipovodňových opatření
lokální podmínky	▪ Respektováno bude manipulační pásmo vodních toků ▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

l)

Zastavitelná plocha Z12

lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,2 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví - o KZSP max. 0,3 - o KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ zástavba bude na krajním (severním) zastavěném stavebním pozemku situována do jižní části, směrem do krajiny bude orientována zahrada
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

m)

Zastavitelná plocha Z13	
lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,97 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví - o KZSP max. 0,3 - o KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ zástavba bude na krajních (severních) zastavěných stavebních pozemcích situována do jižní části, směrem do krajiny bude orientována zahrada ▪ zástavba bude umístěna tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace protierozních resp. protipovodňových opatření (na jižním okraji plochy)
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

n)

Zastavitelná plocha Z14	
lokalizace	Střední část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	4,3228 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z14b, Z14d) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z14a) ▪ ZP – zeleň – přírodního charakteru (Z14c)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví případně max. o 2NP bez podkroví - o KZSP max. 0,4 - o KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému ▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

o)

Zastavitelná plocha Z15	
lokalizace	Centrální část sídla
plocha	0,54 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ SC – plochy smíšené obytné – centrální
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba bude max. o 2 NP s možností využitého podkroví ▪ min. 4030% plochy bude využito jako veřejné prostranství včetně veřejné zeleně
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ Není stanovena

p)

Zastavitelná plocha Z16	
lokalizace	Východní část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,94 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z16b) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z16a)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého podkroví případně max. o 2NP bez podkroví - o KZSP max. 0,4 - o KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

q)

Zastavitelná plocha Z17	
lokalizace	Východní část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,14 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ DS2 – dopravní infrastruktura silniční místní
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ Nejsou stanoveny
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ Není stanovena

r)

Zastavitelná plocha Z18	
lokalizace	Východní část sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,07 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ DS2 – dopravní infrastruktura silniční místní
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ Nejsou stanoveny
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ Není stanovena

s)

Zastavitelná plocha Z19	
lokalizace	Východní okraj sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	2,95 ha
podmínka zprac. US	Možnosti využití budou prověřeny územní studií
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z19a, Z19c) PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z19b)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využití podkroví případně max. o 2NP bez podkroví - KZSP max. 0,4 - KNZSP min 0,4 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou v ploše změny Z19c je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech (hluk ze stávající zkušební střelnice) - plocha je podmíněně zastavitelná, pokud bude zajištěno dopravní napojení v parametrech dle platné legislativy (napojení na silnici III. třídy) - v ploše budou vymezena veřejná prostranství v souladu s platnou legislativou (§7, odst.2 a §22, vyhl. č. 501/2006 Sb.) a to územní studií, v případě, že by tato nebyla ve stanovené lhůtě zpracována, pak bude jejich vymezení součástí dalších fází přípravy záměrů v lokalitě
lokální podmínky	- Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury - Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Není stanovena

t)

Zastavitelná plocha Z20	
lokalizace	Východní okraj sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	1,05-0,78 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech – příměstské (Z20ab) VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (Z20a) ZO – zeleň – ochranná a izolační (Z20b)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba pro bydlení (<i>majitele a správce</i>) bude max. o 1NP s možností využití podkroví - KZSP pro zástavbu pro bydlení max. 0,3 - KNZSP pro zástavbu pro bydlení min 0,5 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - v lokalitě (<i>Z20ba</i>) je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (<i>např. bydlení majitele</i>), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech <i>staveb a</i>

	<i>chráněných venkovních prostorech</i> (hluk ze <i>stávající</i> zkušební střelnice) <i>resp. taková zástavba bude umístována mimo rozsah limitní izofony</i> ▪ zástavba pro výrobu bude vysoká max. 4 – 5m po římsu od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 6 - 7 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem, KZSP max. 0,7 ▪ šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ Není stanovena

u)

Zastavitelná plocha Z21

lokalizace	Východní okraj sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	0,37 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví - o KZSP max. 0,4 - o KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech (hluk ze stávající zkušební střelnice) ▪ šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou
lokální podmínky	▪ Nejsou stanoveny
etapizace	▪ Není stanovena

v)

Zastavitelná plocha Z22

lokalizace	Východní okraj sídla, severní okraj zastavěného území
plocha	1,110,89 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z22a,b) ▪ ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená (Z22c) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z22d)
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého - o KZSP max. 0,3 - o KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních

	prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech (hluk ze stávající zkušební střešnice) šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou
lokální podmínky	Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Není stanovena

w)

Zastavitelná plocha Z23

lokalizace	západní okraj sídla, jižně od Ředického potoka
plocha	0,119 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého - KZSP max. 0,4 - KNZSP min 0,4 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení <i>v lokalitě je výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (především bydlení), podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z provozu na plánované dálnici II. třídy D35)</i> - umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ
lokální podmínky	Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Není stanovena

x)

Zastavitelná plocha Z24

lokalizace	západní okraj sídla, jižně od Ředického potoka
plocha	0,32 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví - KZSP max. 0,4 - KNZSP min 0,4 - ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení - umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ - zástavba bude umístěna tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace protierozních resp. protipovodňových opatření (jižně a západně od zastavitelné plochy)
lokální podmínky	Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Není stanovena

y)

Zastavitelná plocha Z25	
lokalizace	západní okraj sídla, jižně od Ředického potoka
plocha	0,26 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ B1BV – bydlení v rodinných domech - příměstské venkovské
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví - o KZSP max. 0,4 - o KNZSP min 0,4 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ umístění zástavby a oplocení zastavěných stavebních pozemků bude řešeno tak, aby nebyla znemožněna nebo významně ztížena možnost údržby vodních toků včetně HOZ ▪ zástavba bude umístěna tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace protierozních resp. protipovodňových opatření (severně a západně od zastavitelné plochy) ▪ výšková úroveň 1.NP zástavby bude min. 30cm nad předpokládanou hladinou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

z)

Zastavitelná plocha Z26	
lokalizace	západní část sídla, jižně od Ředického potoka
plocha	3,7795 ha
podmínka zprac. US	▪ Možnosti využití budou prověřeny územní studií
funkční vymezení ploch změn	▪ B1 – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z26a) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z26b)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví (v okrajových jižních částech v kontaktu s volnou krajinou max. 1NP s možností využitého podkroví) - o KZSP max. 0,3 - o KNZSP min 0,5 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ zástavba bude umístěna tak, aby nebyla znemožněna budoucí realizace protierozních resp. protipovodňových opatření (jižně od zastavitelné plochy) ▪ výšková úroveň 1.NP zástavby (v severní části plochy změny Z26a) bude min. 30cm nad předpokládanou hladinou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru ▪ šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou ▪ v ploše budou vymezena veřejná prostranství v souladu s platnou legislativou (§7, odst.2 a §22, vyhl. č. 501/2006 Sb.) a to územní studií, v případě, že by tato nebyla ve stanovené lhůtě zpracována, pak bude jejich vymezení součástí dalších fází přípravy záměrů v lokalitě ▪ realizace přístupových komunikací bude koordinována

	s návrhem protipovodňových opatření
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému ▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

aa)

Zastavitelná plocha Z27

lokalizace	střední část sídla, jižně od Ředického potoka, severně od výrobních areálů
plocha	1,26 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (Z27c) ▪ SX – plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (Z27a, Z27b) ▪ ZO – zeleň – ochranná a izolační (Z27d)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví - o KZSP max. 0,4 - o KNZSP min 0,3 ▪ ostatní zástavba nebude výškou přesahovat objekty bydlení ▪ výšková úroveň 1.NP zástavby (v severní části plochy změny Z27a a Z27c) bude min. 30cm nad předpokládanou hladinou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru ▪ <i>v ploše změny Z27b je realizace zástavby s hlavní funkcí bydlení podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení limitních hodnot negativních vlivů na životní prostředí, především maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z činností provozovaných na blízkých plochách s hlavní funkcí - výroba).</i> ▪ šířkové parametry veřejného prostranství, ze kterého budou vjezdy na pozemky rodinných domů, bude řešeno v souladu s platnou legislativou. <i>Ostatní budou řešeny s ohledem na prostorové nároky dopravní obsluhy (parametry vozidel).</i>
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

bb)

Zastavitelná plocha Z28

lokalizace	střední část sídla, jižně od Ředického potoka, severně od výrobních areálů
plocha	0,2 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ SX – plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (Z28b) ▪ PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory (Z28a)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba pro bydlení bude max. o 1NP s možností využitého případně max. o 2NP bez podkroví - o KZSP max. 0,4 - o KNZSP max. 0,2 ▪ <i>v ploše změny Z28b je realizace zástavby s hlavní funkcí bydlení podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude</i>

	<i>prokázáno nepřekročení limitních hodnot negativních vlivů na životní prostředí, především maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z činností provozovaných na navazujících stabilizovaných plochách s hlavní funkcí – výroba /VD/).</i> ▪ Zástavba pro podnikání bude vysoká max. 4 – 5m po římsu od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 6 - 7 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem, KZSP max. 0,7 ▪ Výšková úroveň 1.NP zástavby bude min. 30cm nad předpokládanou hladinou Q100, pro využití plochy budou stanoveny konkrétní podmínky vodoprávním úřadem a správcem toku v další fázi přípravy záměru
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

cc)

Zastavitelná plocha Z29

lokalizace	střední část sídla, jižně od Ředického potoka, západně od výrobních areálů
plocha	0,2 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (Z29a) ▪ VL – výroba a skladování – lehký průmysl (Z29b)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba bude vysoká max. 4,5 – 5,5 m po římsu, resp. okapní hranu, od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 6,5 - 8 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem, technologická zařízení budou posuzována individuálně. V případě objektu s rovnou střechou bude římsa max. 5,5 - 6,5 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. ▪ zástavba a realizace zpevněných ploch jsou v zastavitelné ploše podmíněně přípustné, pokud bude prokázáno, že řešení odvádění srážkových vod nezhoršuje odtokové podmínky a nezatěžuje dalším množstvím srážkových vod zastavěné území sídla Dolní Ředice (řešeno např. akumulací srážkových vod v místě spadu s možností jejich druhotného využití, zasakováním, případně řízeným postupným odtokem těchto vod mimo zastavěné území) ▪ zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude přilehlý prostor stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace, svými prostorovými parametry odpovídat dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a parametřům vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury
etapizace	▪ Není stanovena

dd)

Zastavitelná plocha Z30	
lokalizace	Jižní část sídla, západně od silnice III. třídy
plocha	5,24 6,03 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ VL – výroba a skladování – lehký průmysl
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba bude vysoká max. 5 – 6,5m po římsu, resp. okapní hranu, od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 8,5 -10 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. V případě objektu s rovnou střechou bude římsa max. 6,5 – 8 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. ▪ zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude prokázáno, že řešení odvádění srážkových vod nezhoršuje odtokové podmínky a nezatěžuje dalším množstvím srážkových vod zastavěné území sídla Dolní Ředice (řešeno např. akumulací srážkových vod v místě spadu s možností jejich druhotného využití, zasakováním, případně řízeným postupným odtokem těchto vod mimo zastavěné území) ▪ provozované činnosti budou do doby realizace RD35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území ▪ technologická zařízení, pokud budou vyšší než zástavba, budou umísťovány do severní části plochy změny, dle konfigurace terénu do nižší polohy ▪ areál bude na západní straně doplněn pásem izolační zeleně (řešeno uvnitř areálu – stromové a keřové patro) ▪ prostorové a hmotové řešení zástavby areálu nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty, posuzováno bude především její uplatnění v dálkových pohledech od jihu a východu ▪ zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude přilehlý prostor stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace, svými prostorovými parametry odpovídat dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a parametrům vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
lokální podmínky	▪ Respektovány budou trasy, ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury ▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena (1. etapa)

ee)

Zastavitelná plocha Z31	
lokalizace	Jižně od sídla, západně od silnice III. třídy
plocha	3,88 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ VL – výroba a skladování – lehký průmysl
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany	▪ zástavba bude vysoká max. 5 – 6,5m po římsu, resp. okapní hranu, od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 8,5 – 10m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. V případě objektu s rovnou střechou bude římsa max. 6,5 – 8m nad nejnižším

krajinného rázu	místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem: - zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude prokázáno, že řešení odvádění srážkových vod nezhoršuje odtokové podmínky a nezatěžuje dalším množstvím srážkových vod zastavěné území sídla Dolní Ředice (řešeno např. akumulací srážkových vod v místě spadu s možností jejich druhotného využití, zasakováním, případně řízeným postupným odtokem těchto vod mimo zastavěné území) - provozované činnosti budou do doby realizace RD35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území - areál bude na západní straně doplněn pásem izolační zeleně (řešeno uvnitř areálu – stromové a keřové patro) - prostorové a hmotové řešení zástavby areálu nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty, posuzováno bude především její uplatnění v dálkových pohledech od jihu a východu - zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude přilehlý prostor stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace, svými prostorovými parametry odpovídat dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a parametrům vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
lokální podmínky	- respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury - zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Výstavba v lokalitě bude zahájena až v době, kdy bude zahájena výstavba na min. 70% plochy Z30 a min. na 40% plochy bude zástava dokončena, resp. bude možno ji užívat v souladu s právními předpisy.

ff)ee)

Zastavitelná plocha Z32

lokalizace	Jižně od sídla, západně od silnice III. třídy, severozápadně od stávající křižovatky stávající silnice I/36 a silnice III. třídy
plocha	0,46 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	- plocha bude využita pro zařízení pro služby motoristům včetně čerpací stanice pohonných hmot - prostorové a hmotové řešení zástavby areálu nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty, posuzováno bude především její uplatnění v dálkových pohledech od jihu - zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude přilehlý prostor stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace, svými prostorovými parametry odpovídat dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a parametrům vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
lokální podmínky	- Respektovány budou trasy a OP technické infrastruktury - Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	Není stanovena

gg)ff)

Zastavitelná plocha Z33	
lokalizace	Jižní okraj sídla, východně od silnice III. třídy,
plocha	1,76 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ SX – plochy smíšené obytné – se specifickým využitím
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ obytná zástavba bude max. o 2 NP s možností využití podkroví, KZSP max. 0,5, KNZSP min. 0,3 <i>v ploše změny je realizace zástavby s hlavní funkcí bydlení podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení limitních hodnot negativních vlivů na životní prostředí, především maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech (z činností provozovaných na navazujících stabilizovaných i navrhovaných plochách s hlavní funkcí – výroba (VD, VL a VS)</i> ▪ ostatní zástavba pro služby, výrobu či zemědělství bude vysoká max. 4 – 5m po římsu od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 6 - 7 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem, KZSP max. 0,7 ▪ plocha je podmíněně zastavitelná, pokud bude realizována komunikace po severním okraji lokality pro zajištění dopravní obsluhy, napojená na silnici III. třídy přes plochu přestavby P9
lokální podmínky	▪ Zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ Není stanovena

hh)gg)

Zastavitelná plocha Z34	
lokalizace	Jižní část sídla, východně od silnice III. třídy
plocha	5,78-6,57 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ VL – výroba a skladování – lehký průmysl
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba bude vysoká max. 5 – 6,5m po římsu, resp. okapní hranu, od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 10 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. V případě objektu s rovnou střechou bude římsa max. 6,5 - 8m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem ▪ zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude prokázáno, že řešení odvádění srážkových vod nezhoršuje odtokové podmínky a nezatěžuje dalším množstvím srážkových vod zastavěné území sídla Dolní Ředice (řešeno např. akumulací srážkových vod v místě spadu s možností jejich druhotného využití, zasakováním, případně řízeným postupným odtokem těchto vod mimo zastavěné území) ▪ provozované činnosti budou do doby realizace RD35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území ▪ technologická zařízení, pokud budou vyšší než zástavba, budou umístovány do severní části plochy změny, dle konfigurace terénu do nižší polohy

	- areál bude na východní straně doplněn pásem izolační zeleně (řešeno uvnitř areálu – stromové a keřové patro) - prostorové a hmotové řešení zástavby areálu nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty, posuzováno bude především její uplatnění v dálkových pohledech od jihu a východu - zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude přilehlý prostor stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace, svými prostorovými parametry odpovídat dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a parametřům vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
lokální podmínky	- respektovány budou trasy, ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury - zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	výstavba v lokalitě bude zahájena až v době, kdy bude dokončena přestavba v ploše změny P1a, resp. bude možno ji užívat v souladu s právními předpisy a bude zahájena přestavba v ploše změny P1b min. na 60% plochy změny a na min. 30% plochy změny bude přestavba dokončena, resp. bude možno ji užívat v souladu s právními předpisy

ii)–

Zastavitelná plocha Z35

lokalizace	Jižně od sídla, východně od silnice III. třídy
plocha	4,86 ha
podmínka zprac. US	*—Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	*—VL—výroba a skladování—lehký průmysl
Podmínky prostorového uspořádání, technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	*—zástavba bude vysoká max. 5—6,5 m po římsu, resp. okapní hranu, od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 10 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. V případě objektu s rovnou střechou bude římsa max. 6,5—8m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. *—zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude prokázáno, že řešení odvádění srážkových vod nezhoršuje odtokové podmínky a nezatěžuje dalším množstvím srážkových vod zastavěné území sídla Dolní Ředice (řešeno např. akumulací srážkových vod v místě spadu s možností jejich druhotného využití, zasakováním, případně řízeným postupným odtokem těchto vod mimo zastavěné území) *—provozované činnosti budou do doby realizace RD35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území *—areál bude na východní a jižní straně doplněn pásem izolační zeleně (řešeno uvnitř areálu—stromové a keřové patro) *—prostorové a hmotové řešení zástavby areálu nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty, posuzováno bude především její uplatnění v dálkových pohledech od jihu a východu *—zastavitelná plocha je podmíněně využitelná, pokud bude přilehlý prostor stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace, svými prostorovými parametry odpovídat dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a

	parametrům vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace
lokální podmínky	* zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	* výstavba v lokalitě bude zahájena až v době, kdy bude zahájena výstavba na min. 70% plochy Z34 a min. na 40% plochy bude zástava dokončena, resp. bude možno ji užívat v souladu s právními předpisy.

jj)hh)

Zastavitelná plocha - koridor dopravní infrastruktury Z36

lokalizace	Západní okraj řešeného území
plocha	27,5 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ minimalizovány budou zásahy do lokalit významných z hlediska ochrany přírody a krajiny včetně pozemků určených k plnění funkcí lesa ▪ řešeno bude křížení s ostatními liniovými systémy – např. vodní toky, ostatní silniční síť včetně účelových komunikací, technická infrastruktura, systém ekologické stability apod. ▪ výsadby v plochách izolační zeleně, zalesnění, zakládání skladebných částí ÚSES apod. budou prováděny současně nebo po dokončení dopravní stavby
lokální podmínky	▪ zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ není stanovena

kk)jj)

Zastavitelná plocha - koridor dopravní infrastruktury Z37

lokalizace	Jihozápadní část řešeného území
plocha	20,87 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ minimalizovány budou zásahy do lokalit významných z hlediska ochrany přírody a krajiny včetně pozemků určených k plnění funkcí lesa ▪ řešeno bude křížení s ostatními liniovými systémy – např. vodní toky, ostatní silniční síť včetně účelových komunikací, technická infrastruktura, systém ekologické stability apod. ▪ výsadby v plochách izolační zeleně, zalesnění, zakládání skladebných částí ÚSES apod. budou prováděny současně nebo po dokončení dopravní stavby
lokální podmínky	▪ zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ není stanovena

ll)jjj)

Zastavitelná plocha - koridor dopravní infrastruktury Z38

lokalizace	Jihovýchodní část řešeného území
plocha	9,52 ha
podmínka zprac. US	▪ Není stanovena
funkční vymezení ploch změn	▪ DS1 – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť
Podmínky prostorového uspořádání ,	▪ minimalizovány budou zásahy do lokalit významných z hlediska ochrany přírody a krajiny včetně pozemků určených k plnění funkcí lesa

technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ řešeno bude křížení s ostatními liniovými systémy – např. vodní toky, ostatní silniční síť včetně účelových komunikací, technická infrastruktura, systém ekologické stability apod. ▪ výsadby v plochách izolační zeleně, zalesnění, zakládaných skladebných části ÚSES apod. budou prováděny současně nebo po dokončení dopravní stavby
lokální podmínky	▪ zohledněna bude funkčnost melioračního systému
etapizace	▪ není stanovena

čl.9.čl.10.

o c.2.b PLOCHY PŘESTAVBY

Plocha přestavby P1	
lokalizace	Jižní okraj sídla, východně od silnice III. třídy
plocha	4,03 ha
podmínka zprac. US	Není stanovena.
funkční vymezení	▪ VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (P1a) ▪ VS – plocha smíšené výrobní (P1b)
Podmínky prostorového uspořádání , technické podmínky, podmínky ochrany krajinného rázu	▪ zástavba bude vysoká max. 5 – 6,5 m po římsu, resp. okapní hranu, od nejnižšího místa průniku obvodové stěny s rostlým terénem, hřeben max. 10 m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. V případě objektu s rovnou střechou bude římsa max. 6,5 - 8m nad nejnižším místem průniku obvodové stěny s rostlým terénem. ▪ <i>plocha přestavby je podmíněně využitelná, pokud bude v dalších fázích přípravy záměru, např. v územním nebo stavebním řízení, prokázáno nepřekročení platných hygienických limitů hluku z činností provozovaných v ploše změny (ploše přestavby) vůči stávající i navrhované zástavbě v plochách SX – plochy smíšené obytné - se specifickým využitím, jejíž stanovené podmínky využití umožňují mj. i realizaci zástavby s hlavní funkcí bydlení</i> ▪ zastavitelná plocha přestavby je podmíněně využitelná, pokud bude prokázáno, že řešení odvádění srážkových vod nezhoršuje odtokové podmínky a nezatěžuje dalším množstvím srážkových vod zastavěné území sídla Dolní Ředice (řešeno např. akumulací srážkových vod v místě spadu s možností jejich druhotného využití, zasakováním, případně řízeným postupným odtokem těchto vod mimo zastavěné území) ▪ provozované činnosti budou do doby realizace RD35 včetně MÚK Časy a přeložky silnice I/36 takového charakteru, aby zvýšený podíl dopravy (především nákladní), negativně významně neovlivňoval sídla v kontaktním území ▪ areál bude na východní a jižní straně doplněn pásem izolační zeleně (řešeno uvnitř areálu – stromové a keřové patro) ▪ prostorové a hmotové řešení zástavby areálu nebude vytvářet nežádoucí výškové a hmotové dominanty, posuzováno bude především její uplatnění v dálkových pohledech od východu ▪ využití plochy bude respektovat potřebu rozšíření přilehlého prostoru stávající komunikace III. třídy, resp. budoucí místní komunikace tak, aby svými prostorovými parametry odpovídal dopravní zátěži indukované potřebami výrobní zóny (tonáží a parametřům vozidel) a bude umožňovat realizaci alespoň

	jednostranného chodníku a zeleně podél komunikace ▪ přes plochu změny P1b bude umožněno vedení místní komunikace, která zajistí dopravní obsluhu ploch ležících východně (např. Z33 a dalších stabilizovaných ploch)
lokální podmínky	
etapizace	Není stanovena (1. etapa)

c.3. Systém sídelní zeleně

čl.10-čl.11.

Při rozhodování o změnách budou respektovány zásady koncepce sídlení zeleně:

- Respektovány budou stávající plochy vnítrósídelní zeleně. Územní plán je chrání tím, že je vymezuje jako samostatný druh ploch s rozdílným způsobem využití tj. jako plochy sídelní zeleně, které jsou členěny na typy: zeleň - soukromá a vyhrazená, zeleň - ochranná a izolační a zeleň - přírodního charakteru. Za součást systému sídlení zeleně je nutno považovat i plochy zařazené do ploch veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) a uliční prostory (se zastoupením zeleně – např. stromořadí, živé ploty, solitérní zeleň, doprovodná zeleň podél vodotečí apod.).
- V zastavitelných plochách a plochách přestavby budou vymezována veřejná prostranství v prostorových parametrech dle platné legislativy.
- Před nežádoucí výstavbou budou chráněny plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně.
- Mimo územním plánem samostatně vymezených ploch systému sídelní zeleně bude tento systém i nadále tvořen plochami zeleně zahrnutými do jiných funkčních ploch. Jde o zeleň veřejně přístupnou (např. v plochách veřejných prostranství), zeleň soukromou (zahrady v rámci ploch bydlení, zeleň v areálech občanského vybavení resp. ploch smíšených, zeleň v areálech výrobních apod.).
- Okraje zastavěného území resp. okraje zastavitelných ploch směrem do krajiny jsou a nadále budou (dle podmínek v lokalitě) tvořeny zahradami se stromovou zelení, které i nadále budou z důvodu posílení krajinného rázu a dálkových pohledů vytvářet přirozený rámec sídel. Okraje sídla budou v odůvodněných případech doplněny pásem zeleně, např. zatravněné pásy jako ochrana zastavěného území před vodní erozí).
- Respektován bude a budou vytvářeny podmínky pro úzký kontakt systému sídelní zeleně se skladebnými částmi systému ekologické stability.

d.1. Dopravní infrastruktura

o d.1.1 Silniční doprava, doprava v klidu

~~čl.11~~ čl.12.

Respektována bude vymezená stávající silniční síť:

- a) silnice I. a III. tříd, které prochází řešeným územím
- b) místní obslužné a účelové komunikace, které zajišťují dopravní obsluhu celého řešeného území
- c) cestní síť v krajině
- d) stávající dopravní plochy včetně ploch pro dopravu v klidu

~~čl.12~~ čl.13.

Respektovány budou územním plánem vymezené:

- a) stávající silnice I. a III. třídy vyznačené kromě průchodu těchto silnic zastavěným územím jako plochy dopravní infrastruktury – dopravní infrastruktura silniční – silniční síť
- b) důležité místní obslužné a účelové komunikace jako plochy dopravní infrastruktury - dopravní infrastruktura silniční místní
- c) stávající silnice III. třídy, komunikace místní obslužné a účelové při průchodu zastavěným územím nebo v těsném kontaktu s ním jako plochy veřejných prostranství – uliční prostory

~~čl.13~~ čl.14.

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány územním plánem navržené:

- a) „dopravní infrastruktura silniční – silniční síť“:
 - plochy změn (zastavitelné plochy): Z32, Z36, Z37, Z38
- b) plochy změn zařazené do ploch „dopravní infrastruktury silniční místní“:
 - plochy změn: Z17
- c) zastavitelné plochy resp. plochy změn zařazené do ploch „dopravní infrastruktura – doprava v klidu“:
 - územní plán nevymezuje zastavitelné plochy pro dopravu v klidu
 - nové parkovací plochy musí logicky vzniknout v navržených zastavitelných plochách Z19, Z26, Z30, **Z31**, Z34 **a Z35**
 - s určitým podílem parkovacích ploch je uvažováno i v rámci ploch veřejných prostranství (stávajících i navrhovaných).
- d) plochy změn pro veřejná prostranství resp. z hlediska funkčního zařazení vymezené v plochách „veřejná prostranství – uliční prostory“, které jsou mj. využívány pro silniční dopravu:
 - Z1a, Z2a, Z3b, Z3d, Z4a, Z8a, Z14a, Z16a, Z18, Z19b, **Z22d**, Z26b, Z28a
 - Nová veřejná prostranství mohou logicky vzniknout v rámci realizace zástavby v zastavitelných plochách Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z13 a Z27

~~čl.14.~~ **čl.15.**

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady:

- a) stávající místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavitelných ploch budou dle prostorových možností rozšířeny na požadované parametry
- b) při realizaci nových veřejných prostranství budou respektovány jejich minimální parametry stanovené platnými právními předpisy
- c) nově realizované (navrhované) komunikace budou splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému

o d.1.2 Železniční doprava

~~čl.15.~~ **čl.16.**

Územní plán nevymezuje plochy pro tento druh dopravy. Řešeného území se železniční doprava, ani její případná ochranná pásma nedotýkají.

o d.1.3 Letecká doprava

~~čl.16.~~ **čl.17.**

Územní plán nevymezuje plochy pro tento druh dopravy.
Celé řešené území leží v OP radiolokačních zařízení letišť.

o d.1.4 Doprava pěší a cyklistická

~~čl.17.~~ **čl.18.**

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány zásady:

- a) V zastavěném území, především podél průjezdného úseku silnice III. třídy a dalších významných místních komunikací, budou dle prostorových možností doplňovány alespoň jednostranné chodníky
- b) respektovány budou stávající cyklistické trasy a cyklostezky procházející řešeným územím
- c) respektována bude navržená trasa stezky pro pěší a cyklisty podél silnice III/32254 mezi zastavěným územím obce a křižovatkou se sil. I/36
- d) pro vedení turistických tras a cyklotras může být využíváno stávajících komunikací – pozemních a účelových
- a) trasování komunikací pro pěší a cyklisty je (mimo plochy s rozdílným způsobem využití primárně určené pro dopravu) umožněno v rámci stanovených podmínek využití i dalších ploch s rozdílným způsobem využití

čl.19.

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) uložení tras nově budovaných vedení technické infrastruktury bude realizováno mimo plochu komunikací (v místech, kde to prostorové podmínky umožní)*

~~čl.18.~~

~~Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:~~

- ~~a) uložení tras nově budovaných vedení technické infrastruktury bude realizováno mimo plochu komunikací (v místech, kde to prostorové podmínky umožní)~~

o d.2.1 Vodní hospodářství

~~čl.19.~~ čl.20.

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) respektovány budou stávající vodní plochy a toky v řešeném území včetně režimu jejich ochranných, resp. manipulačních pásem
- b) do ochranných (manipulačních) pásem nebudou umístovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta
- c) respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení *včetně manipulačního pásma. Do HOZ1. – Odvodnění Časy II.2 nebude zaústěna žádná další kanalizační síť pro vypouštění odpadních ani dešťových vod*
- d) v lokalitách určených k zástavbě bude zajištěno, aby se odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území nezhoršily oproti stavu před výstavbou (přednostně budou dešťové vody druhotně využívány, event. řešeny vsakem na přilehlých pozemcích)
- e) respektovány budou koridory (PO 1 – PO 6) a směr pro protipovodňová opatření dle zpracované studie
- f) respektován bude směr pro odvádění případných přebytečných srážkových vod z ploch změn pro výrobu a dopravu při sil. III/32253 (odvedení mimo zastavěné území obce)
- g) respektovány budou stávající vodovodní řady. Zdrojem vody pro řešené území je a do budoucna bude Vodárenská soustava Východní Čechy - skupinový vodovod Pardubice
- h) územní plán navrhuje v souladu s PRVK prodloužení vodovodní sítě do dosahu zastavitelných ploch
- i) respektován bude navrhovaný systém splaškové kanalizační sítě včetně případných staveb a zařízení (návrh v souladu s PRVK)
- j) odpadní vody budou odváděny splaškovou kanalizační sítí na centrální čistírnu odpadních vod Holice (zaústěna do Ředického potoka)
- k) dešťové vody ze stávajících zastavěných ploch budou i nadále odváděny nesoustavnou dešťovou kanalizací do vodotečí
- l) v rozvojových plochách budou v následné dokumentaci např. v dokumentaci pro územní nebo stavební řízení řešeny odpovídající zdroje vody pro hašení požárů

o d.2.2 Energetika

~~čl.20.~~ čl.21.

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) respektovány budou trasy a ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy (VN 35 kV)
- b) respektován bude stávající systém zásobování obce elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem

- c) nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovaným zařízením
- d) respektovány budou stávající VTL a STL plynovody a plynárenská zařízení.
- e) respektovány budou navržené trasy pro možnou plynofikaci zastavitelných ploch a neplynofikovaných zastavěných lokalit
- f) respektovány budou sítě elektronických komunikací (optická, metalická) včetně ochranných pásem
- g) respektována budou ochranná pásma elektronických komunikačních zařízení
- h) respektován bude průchod radioreléových spojů
- i) respektován bude režim ochranných pásem radiolokačních zařízení letišť

o d.2.3 Nakládání s odpady

~~čl.21.~~ **čl.22.**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) odstraňování komunálních odpadů bude zajištěno v souladu s právními předpisy (sběrem do speciálních nádob např. popelnic a svozem specializovanou firmou)
- b) i nadále budou separovány recyklovatelné složky TKO, nádoby na sběr budou umístěny v dopravně přístupných lokalitách, pro sběr tříděného odpadu budou využívány i další možné způsoby např. sběr do speciálních pytlů a možnost ukládání na sběrném dvoře obce
- c) nebezpečný, velkoobjemový a kovový odpad bude i nadále shromažďován na sběrném dvoře obce a bude odvážen specializovanou firmou
- d) pro sběr a manipulaci s biologickým (nezávadným) odpadem bude využíváno místo ve výrobním (zemědělském) areálu určené obecně závaznou vyhláškou
- e) odpady produkované v rámci výrobních areálů a výrobních objektů budou likvidovány v souladu s právními předpisy majiteli a provozovateli výrobních aktivit

d.3. Občanské vybavení

~~čl.22.~~ **čl.23.**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) Respektována budou stávající zařízení a plochy občanského vybavení v řešeném území. Jako samostatný funkční typ jsou územním plánem vymezeny plochy:

- občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Ostatní objekty a zařízení občanského vybavení je a bude jako přípustné využití možno užívat a realizovat především v plochách smíšených obytných – centrálních případně v plochách výrobních především jako součást areálu. Jako zařízení lokálního významu jsou přípustné i v plochách bydlení.

- b) Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost - veřejnou infrastrukturu, kterými jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Umístění těchto staveb a zařízení občanského vybavení umožňují stanovené podmínky využití dalších typů ploch s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území.

- c) Pro posílení složky občanského vybavení budou využívány územním plánem vymezené rozvojové plochy (plochy změn) pro občanské vybavení resp. plochy smíšené obytné - centrální:

zastavitelná plocha:

- o **Z15** – vymezená v centrální části sídla

d.4. Veřejná prostranství

čl.23.čl.24.

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) respektovány a stabilizovány budou veřejné plochy v sídle. Územní plán je vymezuje jako plochy:
- veřejná prostranství – uliční prostory PV. Plochy s kódem PV1 charakterizují urbanistickou strukturu sídla (společně s plochami dopravní infrastruktury). Plochy veřejných prostranství, na nichž se významným podílem uplatňuje i veřejná zeleň, jsou např. v plochách rozšířených uličních prostorů označeny kódem PV2. Vymezeny jsou tyto plochy změn:
 - o plocha změny Z1a, Z2a, Z3b, Z3d, Z4a, Z8a, Z14a, Z16a, Z18, Z19b, Z26b, Z28a
- b) Další plochy veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně mohou být i součástí dalších ploch s rozdílným způsobem využití než plochy veřejných prostranství, např. ploch bydlení, občanského vybavení nebo ploch smíšených obytných .
- c) Funkce veřejného prostranství bude přednostně posilována v centrálním území sídla. Podél průjezdných úseků státní silniční sítě a případně významných místních obslužných komunikací bude realizován dle prostorových podmínek alespoň jednostranný chodník.
- d) Na systém veřejných prostranství bude vázán systém hlavních pěších tahů, případně cyklistických tras apod.
- e) V zastavitelných plochách a plochách přetavby budou veřejná prostranství vymezována v prostorových parametrech dle platné legislativy.

d.5. Požadavky civilní ochrany

čl.24.čl.25.

Při rozhodování o změnách a využívání území budou respektovány požadavky civilní ochrany:

a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Katastrální území obce Dolní Ředice není ohrožováno průlomovou vlnou z VD II. kategorie. Na katastrálním území Horní Ředice se nachází Ředický rybník. Zde při intenzivních srážkách v roce 2006 došlo k přelití hráze rybníka. Je zde reálná možnost ohrožení obce.

Obcí protéká Ředický potok. Po celém vodním toku je vybudován monitorovací systém - výška hladiny, srážkoměrná stanice. Obec má zpracovaný „ Digitální povodňový plán obce Dolní Ředice“.

b) Zóny havarijního plánování

Respektovány budou stanovené zóny havarijního plánování. Řešeným územím prochází stávající silnice I. třídy a VTL plynovod, které mají stanovená pásma havarijního plánování. Další významnou linií, která bude řešeným územím procházet je záměr **rychlostní silnice Rádnice II. třídy D35**. Lze předpokládat, že i tato silnice bude mít stanovené pásmo havarijního plánování.

Na správním území obce Dolní Ředice se nenachází žádný nebezpečný objekt nebo zařízení, který by spadl do dílce zákona 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky... (zákon o prevenci závažných havárií).

Obec má zpracovanou přípravu (plán) pro případ vzniku mimořádných událostí.

c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí

V obci se nenachází stálý tlakový úkryt. Při nevojenském ohrožení lze počítat pouze s takovým ukrytím obyvatelstva, které je k dispozici okamžitě, tj. improvizovaným ukrytím s využitím přirozených ochranných vlastností staveb (budov).

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ukrytí

V případě potřeby evakuace jsou v obci plánována přijímací a evakuační střediska:

- „Evakuační a školící středisko“ čp.300, ulice Dašická, Dolní Ředice
- Základní škola v Dolních Ředicích

e) Skladování materiálu CO a humanitární pomoci.

Sklady CO ani humanitární základna nejsou navrhovány.

Sklady CO ani humanitární základna v obci není. V případě potřeby bude v obci určen výdejní sklad - obecní objekt.

f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Pokud budou ve vymezených rozvojových plochách takové záměry, které by využívaly nebezpečných látek, pak budou podmínky pro jejich uskladnění a manipulaci s nimi stanoveny v dalších fázích přípravy záměru.

g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých po mimořádné události

Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací budou využity

- plochy v areálu sběrového dvora,
- parkoviště v centru obce,
- případně manipulační plocha (v areálu zemědělského objektu firmy Solvit)

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na správním území obce se, kromě technické infrastruktury, nenachází žádný zdroj možného úniku nebezpečných látek, kde by byla stanovena zóna ochranných opatření, nebo zóna havarijního plánování. ÚP takové zdroje (plochy, stavby, zařízení) nenavrhuje.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování vodou bude zajištěno dopravou pitné vody cisternou (VaK Pardubice) a balenou vodou. Zásobování užitkovou vodou bude zajištěno z domovních studní.

Cisterny s pitnou vodou, případně agregáty budou v případě potřeby umístěny na veřejně přístupných místech v docházkových vzdálenostech ve všech obytných částech sídla.

Samostatně bude voda zabezpečena pro mateřskou školu a pro základní školu.

j) Požární ochrana

Požární voda je zabezpečena z hydrantů skupinového vodovodu Pardubice. Stávající určené požární hydranty mají každoroční revize (jsou uvedeny na mapovém serveru www.gobec.cz/dolni-redice). Pro ostatní výstavbu bude požární voda zajištěna ze stávajících i nově realizovaných hydrantů pro odběr požární vody.

k) Zájmy obrany státu

Objekt důležitý pro obranu státu se na katastrálním území obce nenachází.

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 ložisek nerostných surovin a podobně**

e.1. Systém krajinné zeleně

čl.25. čl.26.

Při rozhodování o změnách a využívání území bude respektována koncepce systému krajinné zeleně:

- a) Způsob využívání krajiny bude i nadále respektovat stávající charakter – tj. charakter zemědělské krajiny, která pokrývá většinu řešeného území
- b) Při plánování změn a využívání zemědělské krajiny budou respektovány zásady:
 - o dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu
 - o zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území
 - o zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.)
 - o zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě
- c) Způsob využívání krajiny bude i nadále respektovat stávající charakter – tj. charakter lesozemědělské krajiny, která se nachází na západním a severovýchodním okraji řešeného území
- d) Při plánování změn a využívání lesozemědělské krajiny budou respektovány zásady:
 - o Lesní hospodářství směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením
 - o zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území s tím, že zastavitelné plochy nebudou vymezovány na úkor ploch lesa
 - o zábor PUPFL připouštět pouze v nezbytných odůvodněných případech technické a dopravní infrastruktury
 - o chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch
 - o rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny
- e) Převažovat i nadále budou v krajině řešeného území plochy zemědělské půdy, které budou členěny systémem účelových komunikací.
- f) Respektovány budou stávající plochy lesa v rozptýlu na západním okraji řešeného území a větší plochy lesa které vstupují do severovýchodní části řešeného území. Při využívání ploch sousedících s PUPFL bude respektováno pásmo 50 m od hranice lesa, případně v odůvodněných případech bude příslušným orgánem stanovena minimální

vzdálenost staveb od okraje lesa (např. min. 25m) (umísťování staveb s výjimkou dopravní infrastruktury, případně technické infrastruktury se nepředpokládá) .

- g) Na zemědělských plochách územní plán umožňuje zalesnění – jako podmíněně přípustné v rámci podmínek využití zemědělských ploch. Pro zalesnění budou využívány především plochy ve vazbě na stávající plochy lesa a na půdách nižší třídy ochrany.
- h) Respektováno bude vymezení ploch přírodní krajinné zeleně, které vychází především z vymezení skladebných částí systému ekologické stability – územní plán navrhuje nové plochy krajinné zeleně především v plochách navržených skladebných prvků ÚSES (především v plochách biocenter).
- i) Své funkce v krajině budou plnit plochy trvalých travních porostů. Územní plán vymezuje tyto plochy většinou jako plochy smíšené nezastavěného území. Stanovené podmínky jejich využití zabraňují jejich plošnému zornění a přispívají tak k zachování a posílení retenčních schopností krajiny a krajinného rázu.
- j) Významná krajinná liniová zeleň (stávající i navrhovaná) v parametrech interakčních prvků převážně bude navazovat na cesty a vodoteče a nebude tak docházet ke ztížení obhospodařování či narušení organizace ZPF v území.
- k) Respektovány budou navržené záměry pro rozvoj systému krajinné zeleně v rozvojových (nezastavitelných) plochách – s funkčním vymezením NP – přírodní krajinná zeleň: K1a, K1b, K2, K5a, K5b, K5c, K6, K7.
- l) Respektovány budou navržené záměry - vymezené plochy změn v krajině s funkčním vymezením NSx – plochy smíšené krajinné: K3, K4, K9, K10.
- m) Respektovány budou navržené záměry - vymezené plochy změn v krajině s funkčním vymezením ZO – zeleň ochranná a izolační: K8.

e.2. Koncepce uspořádání krajiny

čl.26.čl.27.

Při rozhodování o změnách a využívání území bude respektována koncepce uspořádání krajiny:

- a) Respektováno bude územním plánem stanovené rozdělení nezastavěného území jako části řešeného území do následujících krajinotvorných druhů ploch s rozdílným způsobem využití, resp. do jejich typů a podtypů a budou respektovány stanovené podmínky jejich využití (kap.f.):
 - o **Plochy vodní a vodohospodářské:**
 - vodní plochy a toky (W)
 - o **Plochy zemědělské :**
 - plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)
 - o **Plochy lesní:**
 - plochy lesa (NL)
 - o **Plochy přírodní:**
 - přírodní krajinná zeleň (NP) – s vysokým přírodním potenciálem, s potřebou ochrany přírodních prvků. Nejčastěji zahrnují funkční nebo k vymezení určené skladebné části systémů ekologické stability, prvky a lokality ochrany přírody, jejich nejbližší okolí apod..
 - o **Plochy smíšené nezastavěného území:**
 - plochy smíšené krajinné (NS_x) – plochy, v nichž není možné nebo nezbytně nutné stanovit hlavní (převažující) způsob využití. Charakter možného (vhodného) způsobu využití je vyznačen odpovídajícím indexem, případně více indexy. Využití

takových ploch bude koordinováno, aby ve výsledku byly jednotlivé funkce (způsob užívání) ve vzájemném souladu.

- b) Převážná část řešeného území si zachová do budoucna převážně zemědělský charakter, převažovat budou zemědělsky intenzivně využívané plochy
- c) Severovýchodní část řešeného území bude využívána s převahou krajinotvorných funkcí (respektovány budou plochy lesa, trvalých travních porostů, vodní plocha, ochranný režim skladebných částí územního systému ekologické stability a ostatní přírodní hodnoty)
- d) V západní části řešeného území, přestože bude významně dotčen průchodem **rychlostní silnice Rdálnice II. třídy D35**, budou maximálně chráněny rozptýlené plochy lesa.
- e) Respektovány budou krajinné hodnoty území – především chráněné části krajiny (např. významné krajinné prvky, přírodní rezervace, EVL – Natura 2000 – ptačí oblast) a další např. břehové porosty vodotečí a vodních ploch, plochy vymezených skladebných prvků územního systému ekologické stability a veškeré plochy ekologicky významné (remízky, plochy a linie vzrostlé zeleně, mokřady, trvalé travní porosty apod.), menší plochy lesních porostů.
- f) Chráněna budou veškerá krajinářsky, geologicky, paleontologicky a biologicky cenná území.
- g) Chráněny budou plochy a linie vzrostlé zeleně v krajině i zastavěném území. Tento druh zeleně bude postupně doplňován v potřebných lokalitách či úsecích. Obnovována bude tradice solitérních stromů v krajině (zviditelnění rozcestí, soutoků, hranic pozemků apod., vhodné dlouhověké dřeviny – lípa, javor, jasan, bříza), přitom budou respektovány stávající významné stromy a skupiny stromů, které spoluvytvářejí charakter krajiny.
- h) Větší zemědělské plochy budou dále v souladu s komplexními pozemkovými úpravami rozčleňovány liniemi významné krajinné liniové zeleně v parametrech interakčních prvků a dle potřeby výsadbou mimolesní zeleně – remízku (na hůře využitelné plochy u rozcestí, u vodotečí, na vyvýšené kóty nad sídly, keřové k patám stožárů elektrického vedení apod., pro ozelenění jsou vhodné domácí druhy dřevin včetně keřového patra).
- i) Na hranicích lesních a zemědělsky využívaných ploch budou vytvářeny přechodové pásy travních porostů.
- j) Ve volné krajině je nepřípustná realizace staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily krajinný ráz, zvláště pak objekty dominantního výrazu (např. větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny). Výstavba větrných elektráren není možná ani v plochách změn.
- k) V nezastavěných plochách v krajině nebude umisťováno trvalé pro zvěř neprostupné oplocení či ohrazení např. z vlastnických důvodů. Na zemědělských plochách je možné umístění dočasného pastevního ohrazení, v odůvodněných případech oplocení trvalých zemědělských kultur (sady, vinice apod.) dle podmínek stanovených orgánem ochrany přírody a krajiny. Na lesních pozemcích je možné umístění dočasného oplocení nové výsadby dřevin (oplocenky).
- l) Využívání krajiny, včetně rekreačního, bude respektovat podmínky ochrany přírody a krajiny a ochrany krajinného rázu.
- m) PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plocha změny v krajině K1	
lokalizace	Severní část řešeného území
plocha	2,01 ha (K1a), 2,03 ha (K1b)
funkční vymezení	▪ NP – přírodní krajinná zeleň (K1a,b)
specifikace využití lokální podmínky	• LBC 24 k založení

Plocha změny v krajině K2	
lokalizace	Východní část řešeného území, severně od sídla
plocha	2,9 ha
funkční vymezení	▪ NP – přírodní krajinná zeleň
specifikace využití lokální podmínky	• LBC 23 k založení

Plocha změny v krajině K3	
lokalizace	Východní část řešeného území, severně od sídla
plocha	2,76 ha
funkční vymezení	▪ NSzp – plochy smíšené krajinné
specifikace využití lokální podmínky	• Část NRBK K74 k založení

Plocha změny v krajině K4	
lokalizace	Východní část řešeného území, severně od sídla
plocha	3,4870 ha
funkční vymezení	▪ NSzp – plochy smíšené krajinné
specifikace využití lokální podmínky	• Část NRBK K74 k založení

Plocha změny v krajině K5	
lokalizace	Jihozápadní okraj řešeného území
plocha	6,63 ha (K5a), 0,46 ha (K5b), 1,66 ha (K5c)
funkční vymezení	▪ NP – přírodní krajinná zeleň
specifikace využití lokální podmínky	• Část RBC 1757 k založení

Plocha změny v krajině K6	
lokalizace	Jižní okraj řešeného území
plocha	1,67 ha
funkční vymezení	▪ NP – přírodní krajinná zeleň
specifikace využití lokální podmínky	• LBC 19 k založení

Plocha změny v krajině K7	
lokalizace	Jihovýchodní okraj řešeného území
plocha	1,14 ha
funkční vymezení	▪ NP – přírodní krajinná zeleň
specifikace využití lokální podmínky	• Část LBC 21 k založení

Plocha změny v krajině K8	
lokalizace	Jihovýchodní okraj řešeného území, severně koridoru pro přeložku silnice I/36
plocha	0,23 ha
funkční vymezení	▪ ZO – zeleň – ochranná a izolační
specifikace využití lokální podmínky	• Část NRBK K74 k založení

Plocha změny v krajině K9	
lokalizace	severní okraj sídla, severně od východní části sídla
plocha	42,73 ha
funkční vymezení	▪ NSzpv – plochy smíšené krajinné
specifikace využití lokální podmínky	• V ploše realizace protierozních a protipovodňových opatření, • způsob hospodaření na zemědělské půdě, který nebude ohrožovat zastavěné území vodní erozí

Plocha změny v krajině K10	
lokalizace	severní okraj sídla, severně od západní části sídla
plocha	12,47 ha
funkční vymezení	▪ NSzpv – plochy smíšené krajinné
specifikace využití lokální podmínky	• V ploše realizace protierozních a protipovodňových opatření • způsob hospodaření na zemědělské půdě, který nebude ohrožovat zastavěné území vodní erozí

e.3. Návrh systému ÚSES

čl.27-čl.28.

- Územní plán vymezil s upřesněním skladebné prvky ÚSES (nadregionální, regionální a lokální), které budou v řešeném území respektovány.
- Respektován bude ochranný režim pro ÚSES stanovený územním plánem.
- Vymezeny jsou prvky územního systému ekologické stability:
 - Nadregionální ÚSES:
 - o řešeným územím je trasován NRBK K74 (osa mezofilní hájová v šířce min. 50m)
 - Regionální ÚSES:
 - o do NRBK K74 je vloženo RBC 968 Žernov (severovýchodní okraj řešeného území)
 - o do NRBK K74 je vloženo RBC 1757 Časy (jihozápadní okraj řešeného území)
 - Lokální ÚSES:
 - o Lokální biocentra:
 - do NRBK K74 je vloženo severně od sídla navržené lokální biocentrum: LBC 23 (17 LBC)
 - Do NRBK K74 je jižně od sídla, jižně od silnice I. třídy vloženo navržené lokální biocentrum: LBC 16 (17 Podhořánka). *Severní část LBC, která zasahuje do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z37 a Z38), bude založena až po realizaci přeložky silnice I/36.*
 - Severně od centra sídla je vymezeno navržené lokální biocentrum: LBC 24 (17 LBC)
 - Západně od sídla, na hranici řešeného území je vymezeno navržené lokální biocentrum: LBC 13 (17 LBC). *Severovýchodní část LBC, která zasahuje do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z36), bude založena až po realizaci dálnice II. třídy D35*
 - Jižně od sídla je vymezeno funkční lokální biocentrum: LBC 14 (17 LBC)
 - Na jižním okraji řešeného území jsou vymezena lokální biocentra : LBC 19 (17 Cimholec) a LBC 21 (17 Hořánek)
 - o lokální biokoridory:

- ve směru V – SZ je trasován mezi lokální biokoridor LBK 22 – 23, 23 – 24, 24 – 8
 - jihozápadně od sídla je podél trasy navrhované RD35 trasován lokální biokoridor LBK 13 – 14 a 14 – 15 (RBC 1757)
 - jižně od silnice I. třídy je vymezen LBK 16 - 17, který vychází z LBC 16 východním směrem
 - v jižní části řešeného území je vymezen lokální biokoridor LBK 20 -21, který je veden ve směru V - Z
- d) Systém ekologické stability doplňují navrhované i stávající linie významné krajinné liniové zeleně v parametrech interakčních prvků, doprovázející zejména komunikace, cesty, příkopy či vodoteče v krajině.

e.4. Protierozní a protipovodňová opatření

čl.28.čl.29.

- a) Územní plán nevymezuje zvláštní plochy pro protierozní opatření. V grafických přílohách vyznačuje plochy, ve kterých se předpokládá možná realizace protierozních (protipovodňových) opatření – např. poldry, úprava stávajících vodních toků, odlehčení stávajících vodních toků. Jejich přesná lokalizace bude následně upřesněna dle podrobné dokumentace. Účinky eroze (vodní i větrné) nečleněných zemědělských ploch lze vedle vhodného způsobu využívání snižovat rozčleněním těchto ploch pomocí liniové zeleně v podobě pásů dřevin podél účelových komunikací, vodotečí apod. Tato opatření jsou přípustná v plochách nezastavěného území.
- b) *Nová zástavba bude v lokalitách dotčených rozsahem záplavového území (i nevyhlášeného) realizována za předpokladu, že:*
- o *budou realizována taková lokální protipovodňová opatření, která ochrání řešenou lokalitu, případně realizací komplexních protipovodňových opatření bude redukován rozsah záplavového území tak, že řešená lokalita nebude rozsahem záplavového území dotčena*
 - o *budou splněny stanovené podmínky (např. vodoprávním úřadem, správcem toku) pro realizaci zástavby, které budou stanoveny s ohledem na to, aby nebyly zhoršeny odtokové poměry v lokalitě a kontaktním území a nebylo zvýšeno ohrožení záplavou pro další stávající zástavbu a plochy (např. úpravou terénu, nevhodným typem oplocení s vysokou podezdívkou apod.)*
- b)c) Zorněné plochy budou užívány tak, aby jak plochy zemědělské půdy, tak zastavěná území nebyla ohrožena erozí.
- c)d) Zemědělské využívání zorněných ploch bude v zájmu zabránění vodní erozi omezováno z hlediska výběru plodin i organizace obdělávání pozemků. V lokalitách ohrožených erozí nebudou pěstovány širokořádkové plodiny – např. kukuřice, brambory, řepa, bob setý, sója, slunečnice apod.
- c)e) Protierozní opatření jsou důležitá z hlediska ekologického a krajinářského, sledují posílení ekologické stability území. Soubor obecných protierozních opatření zahrnuje z hlediska krajiny:
- revitalizační opatření na tocích a vodních plochách, doplnění malých vodních nádrží
 - zachování a zřizování přirozených překážek povrchového odtoku – doplnění mimolesní zeleně v podobě liniové zeleně podél polních cest a vodotečí (interakční prvky), ozelenění dřevinami přirozeného charakteru či místními tradičními odrůdami ovocných stromů – remízky, meze, průlehy, příkopy, mokřady, přirozené nádrže

- stanovení vhodného funkčního využití území podél vodních toků a jejich údolních niv v souladu s jejich ekologickými, protipovodňovými a rekreačními funkcemi
- zahrnutí navrhovaných ploch k zatravnění z důvodů infiltračních či protierozních spolu se stávající ekologickou kostrou území (především biokoridory) do ploch smíšených nezastavěného území;
- příklon k extenzivnímu hospodaření na zemědělských pozemcích v nivách vodotečí
- zemědělské využívání zorněných ploch bude v zájmu zabránění vodní erozi omezováno z hlediska výběru plodin i organizace obdělávání pozemků.
- ochrana vodních zdrojů nacházejících se v řešeném území a respektování přístupu k vodotečím, ochrana melioračních zařízení
- respektování ochranného pásma vodních toků (u vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými, nejvýše do 10m o d břehové čáry, u významných vodních toků nejvýše do 8m, u drobných toků nejvýše do 6m od břehové čáry toku)
- v rámci zastavitelných ploch budou přijata opatření, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn. aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v lokalitě

f) při využívání území, především volné krajiny, budou respektovány zásady a opatření vymezené a stanovené v komplexních pozemkových úpravách

e.5. Prostupnost krajiny a rekreace

čl.29.čl.30.

Při rozhodování o změnách a využívání ploch budou respektovány zásady a podmínky.

- a) Pro zlepšení prostupnosti území budou využívány především územním plánem vyznačené významné cesty zajišťující prostupnost krajiny mj. i pro možnost vedení turistických a cyklistických tras. Vymezeny jsou jako plochy dopravní infrastruktury silniční místní, které procházejí územím. Cestní síť v krajině může být doplněna v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Tímto bude cestní síť zajišťující postupnost krajiny stabilizována.
- b) Respektovány budou územním plánem vytvořené podmínky pro zapojení řešeného území do systému cyklostezek a cyklotras v širším území.

- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (funkční regulace)

čl.30.čl.31.

- a) Celé řešené území je na základě určeného stávajícího nebo požadovaného převažujícího účelu využití tj. podle hlavního využití rozčleněno do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití.
- b) Stanoveným podmínkám využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, musí je respektovat účel a umístování staveb a zařízení, včetně jejich úprav a změn v jejich užívání.
- c) Stavby a zařízení, způsob využití ploch resp. činnosti, neuvedené ani v jedné ze stanovených podmínek využití (přípustné, nepřípustné event. podmíněně přípustné) příslušné plochy s rozdílným způsobem využití jsou považovány za přípustné za podmínky, že:
- jsou v souladu se stanoveným hlavním využitím plochy s rozdílným způsobem využití resp. s přípustným využitím hlavním u ploch smíšených, ve které je záměr lokalizován
 - splňují hygienické podmínky pro umístění aktivity v lokalitě
 - jsou v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
 - při dostavbě stavebních proluk ve stabilizovaných plochách bude respektována obvyklá hustota zástavby v lokalitě (nebude docházet k nepřiměřenému zahušťování)
 - jsou v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu
 - nejsou v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce
 - jsou v souladu s podmínkami ochrany přírody a krajiny
 - nenarušují krajinný ráz, dálkové pohledy na sídlo, nenarušují významné horizonty a pohledové osy
- d) Maximální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je 1000 m²
- e) Stanovené koeficienty (KZSP a KNZSP) budou použity pro proluky v zastavěném území plošné výměry větší než 2000 m². V ostatních případech bude možnost zástavby posouzena individuálně při dodržení podmínek platné legislativy
- f) Oplocení je možno realizovat na hranici plochy zastavěného stavebního pozemku
- g) Vymezení pojmů pro stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:
1. Koeficient zastavění stavebního pozemku (dále KZSP) – udává maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku k celkové ploše stavebního pozemku
 2. Koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků (dále KNZSP resp. koeficient zeleně) – udává minimální podíl plochy vyhrazené zeleně (nezastavěné plochy zastavěného stavebního pozemku - zahrady) k celkové výměře plochy zastavěného stavebního pozemku

3. stavební pozemek – v následujících tabulkách charakterizujících jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití je chápán jako stavební pozemek pro stavby hlavní (nadzemní objekty resp. domy) např. pro rodinný dům (zahrnuje i stavby doplňkové ke stavbě hlavní)

Řešené území je podle stabilizovaného (stávajícího) nebo požadovaného způsobu využití členěno do následujících druhů ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto druhy jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny na jednotlivé typy případně podtypy ploch s rozdílným způsobem využití v členění:

čl.31-čl.32.

Druh plochy RZV	Typ příp. podtyp plochy RZV	kód
Plochy bydlení	bydlení v rodinných domech – příměstské	BI
	bydlení v rodinných domech – venkovské	BV
Plochy občanského vybavení:	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV
	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS
Plochy smíšené obytné	plochy smíšené obytné – centrální	SC
	plochy smíšené obytné – venkovské	SV
Plochy dopravní infrastruktury	dopravní infrastruktura silniční – silniční síť	DS1
	dopravní infrastruktura silniční místní	DS2
Plochy technické infrastruktury	technická infrastruktura – inženýrské sítě	TI
Plochy výroby a skladování	výroba a skladování – lehký průmysl	VL
	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
	výroba a skladování – se specifickým využitím - střelnice	VX
Plochy smíšené výrobní	plochy smíšené výrobní	VS
Plochy veřejných prostranství	veřejná prostranství – uliční prostory	PV1
	veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně	PV2
Plochy zeleně (sídlní)	zeleň - soukromá a vyhrazená	ZS
	zeleň - ochranná a izolační	ZO
	zeleň – přírodního charakteru	ZP
Plochy vodní a vodohospodářské	vodní plochy a toky	W
Plochy zemědělské	plochy zemědělsky obhospodařované půdy	NZ1, NZ2
Plochy lesní	plochy lesa	NL
Plochy přírodní	přírodní krajinná zeleň	NP
Plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené krajinné	NSx

Podmínky využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití::

Plochy bydlení

čl.32-čl.33.

Bydlení v rodinných domech – příměstské BI	
Hlavní využití:	▪ bydlení
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>bydlení v objektech charakteru rodinného domu s okrasnými a užitkovými zahradami</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb ▪ oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou ▪ veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - o stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 600 m²) např. : ▪ pro služby a maloobchod ▪ stavby a zařízení pro veřejné stravování ▪ stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči - o ojedinělé bytové domy ve vazbě na centrální část sídla do max. 2 NP s využitým podkrovím - o dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci sloužící obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 600 m²) - o parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) - o stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů - o stavby a zařízení technické infrastruktury - o vodní toky včetně revitalizačních opatření - o stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu - o izolační a doprovodná zeleň - o stavby, zařízení a opatření k ochraně území např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	▪ stavby a zařízení pro sociální účely a přechodné bydlení přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně max. viladomu
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením např.: - o stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí - o vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy - o stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a

	výrobky, stavby pro velkoobchod - o stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
Zásady prostorového uspořádání:	▪ struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční čára. ▪ zástavba pro jiné využití než bydlení v souladu se stanovenými podmínkami využití bude ve stejných prostorových (především výškových) parametrech jako objekty bydlení ▪ zástavba rodinných domů max. 2 NP s možností využitého (obytného) podkroví, v okrajových částech sídla v kontaktu s nezastavěným územím bude zástavba o 1 NP s možností využitého (obytného) podkroví, koeficient zastavění stavebního pozemku nepřevyší hodnotu 0,6. Hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek. KNZSP min. 0,25. Konkrétní podmínky stanovené pro zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou uvedeny pro jednotlivé plochy v části c.2.

Bydlení – v rodinných domech - venkovské BV	
Hlavní využití:	bydlení
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	bydlení v rodinných domech s okrasnými a užitkovými zahradami s možností samozásobitelského malovýrobního zemědělského hospodářství, s možností využití doplňkových staveb venkovského charakteru (hospodářskými objekty) např. pro chovatelství, pěstitelství a zahradnických činností s možností integrace podnikatelských aktivit bez negativních vlivů na životní prostředí
Přípustné využití hlavní:	- rodinné domy venkovského charakteru s doplňkovými hospodářskými objekty, s okrasnými a užitkovými zahradami, chovem drobných zvířat a omezeným chovem hospodářského zvířectva - rodinné domy příměstského charakteru včetně doplňkových drobných staveb - zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou - veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně mobiliáře
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla (max. zastavěná plocha stavebního pozemku 61000 m²) např.: - pro služby a maloobchod - stavby a zařízení pro veterinární péči - stavby a zařízení pro ubytování v soukromí, agroturistika - stavby a plochy pro výrobní služby, drobnou a řemeslnou výrobu, které negativně neovlivní životní a obytné prostředí sídla, nesníží pohodu bydlení - stavby a plochy pro zemědělskou malovýrobu především rostlinného charakteru (např. pěstební plochy, skleníky, foliovníky, sady apod.), které negativně neovlivní životní a obytné prostředí sídla, nesníží pohodu bydlení - dětská hřiště a odpočinkové plochy - drobné plochy veřejné, izolační a doprovodné zeleně - místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty - odstavné a parkovací plochy sloužící obsluze území, stavby pro odstavování vozidel (garáže) na pozemcích rodinných domů - stavby a zařízení technické infrastruktury - vodní toky včetně revitalizačních opatření - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu - stavby, zařízení a opatření k ochraně území např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením např.: - vícepodlažní obytné domy (nad 2 NP) - stavby a zařízení pro průmyslovou a lehkou výrobu - stavby a zařízení pro výrobní služby, podnikatelské aktivity,

	řemeslnou a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí - o stavby a zařízení pro velkoobchod a komerční občanské vybavení typu hyper a supermarketů - o vícepodlažní a hromadné garáže, - o stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
Zásady prostorového uspořádání:	▪ struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk bude respektována uliční čára resp. odstup staveb od veřejného prostranství. ▪ zástavba rodinných domů bude – max. 2 NP s možností využitého podkroví, respektován bude převažující typ zastřešení (sedlová střecha event. polovalba, nebo valba), doplňkové hospodářské objekty – sedlová střecha, výška římsy max. 5 m, koeficient zastavění stavebního pozemku nepřevyšší 0,7, pokud není podrobnými podmínkami stanovenými ÚP pro zastavitelné plochy uvedeno jinak, případně není upřesněno územní studií či regulačním plánem. KNZSP min 0,3.

čl.34.čl.35.

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura OV	
Hlavní využití:	▪ občanské vybavení veřejného charakteru
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>veřejné občanské vybavení tvořené převážně monofunkčními plochami, areály, případně solitérními objekty</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu ▪ stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby ▪ stavby a zařízení pro administrativu, veřejnou správu ▪ stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - o stavby a zařízení pro obchod a služby - o stavby a zařízení pro veřejné stravování - o místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty - o odstavné a parkovací plochy pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) - o manipulační plochy dopravní obsluhy a plochy pro parkování vozidel - o stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu - o veřejná, izolační a doprovodná zeleň, mobiliář - o užitkové a okrasné zahrady jako součást areálu (např. v areálech školství a sociálních služeb) - o dětská hřiště - o sportovní hřiště jako součást areálu - o stavby a zařízení technické infrastruktury
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s přípustným využitím hlavním a takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území např.: - o stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné - o stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

čl.35-čl.36.

Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS	
Hlavní využití:	▪ sport
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ sport - organizovaný i rekreační převážně místního významu
Přípustné využití hlavní:	▪ stavby a zařízení pro sport (tělocvičny, fitcentra, apod.) včetně nekrytých: např. hřiště, kurty, kluziště ▪ tribuny, hlediště, zařízení sloužící divákům ▪ sociální a hygienické zázemí sportovců i diváků, ▪ klubovny, zařízení pro administrativu jako součást areálu
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - o stavby a zařízení pro relaxaci a rehabilitaci - o zařízení pro veřejné stravování (např. bufet, občerstvení apod.) - o zařízení pro maloobchod související s provozovanou činností - o pobytové louky, veřejná zeleň - o dětská hřiště - o stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů - o komunikace pro pěší a cyklisty - o stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu a speciální mechanizaci - o účelové a přístupové komunikace, manipulační plochy dopravní obsluhy - o parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily sloužící obsluze území - o stavby a zařízení pro ochranu území např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím hlavním např.: - o stavby a zařízení pro bydlení s výjimkou bydlení majitele resp. správce areálu - o stavby a zařízení pro motoristický sport - o stavby a zařízení pro výrobu včetně zemědělské - o stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadu ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

čl.36.čl.37.

Plochy smíšené obytné - centrální SC	
Hlavní využití:	není stanoveno
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	smíšené funkce – veřejné a komerční vybavení, administrativa, veřejná správa, služby, bydlení včetně ubytování
Přípustné využití hlavní:	- stavby a zařízení veřejného vybavení (vybavení s převahou zařízení ve veřejném zájmu – zařízení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, péči o rodinu příp. ochranu obyvatel) - stavby a zařízení komerčního občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v navazujících obytných plochách, jsou slučitelné s bydlením např.: - stavby pro maloobchod - stavby a zařízení pro administrativu - stavby a zařízení pro společenské a kulturní aktivity - stavby a zařízení pro veřejné stravování - stavby a zařízení pro služby - stavby a zařízení pro ubytování - stavby pro bydlení s možností integrovaného občanského vybavení v objektu nebo v doplňkových stavbách - veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty - plochy veřejné zeleně včetně městského mobiliáře - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení pro ochranu území např. protipovodňová ochrana
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby pro „čisté“ bydlení - účelové komunikace - odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily - autobusové zastávky, přístřešky a mobiliář - veřejná a izolační zeleň - drobná architektura - vodní plochy a toky - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nejsou slučitelné s bydlením a takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území např.: - stavby pro výrobu včetně zemědělské a výrobní služby s negativním vlivem na životní prostředí - stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování, zpracování a odstraňování odpadu - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

čl.37-čl.38.

Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím SX	
Hlavní využití:	není stanoveno
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>plochy vytváří přechod mezi plochami s hlavní funkcí výroba a skladování a obytnými částmi sídla: smíšené funkce – komerční a veřejná vybavenost, administrativa, služby, výrobní služby, drobná výroba na bázi řemesel, zemědělská výroba v malém rozsahu produkce - bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí, bydlení</i>
Přípustné využití hlavní:	- stavby pro bydlení převážně charakteru rodinných domů včetně doplňkových drobných staveb - stavby pro bydlení s možností integrovaného občanského vybavení v objektu nebo v doplňkových stavbách - oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, pěstební plochy v rozsahu malé a samozásobitelské produkce - stavby a zařízení zejména komerčního občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v navazujících obytných plochách, jsou slučitelné s bydlením např.: - stavby a zařízení pro maloobchod - stavby a zařízení pro administrativu, veřejnou správu - stavby a zařízení pro služby - stavby a zařízení veřejného vybavení např.: - pro zajištění ochrany obyvatel – např. hasičské zbrojnice - pro technické služby a servis - veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro výrobní služby a drobnou výrobu na bázi řemesel bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí - účelové komunikace, manipulační plochy - odstavné a parkovací plochy - veřejná a izolační zeleň - drobná architektura - vodní plochy a toky - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu - stavby a zařízení pro ochranu území např. protipovodňová, na ochranu majetku apod.
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v navazujících plochách bydlení, takové, které svým měřítkem, výškou, architektonickým výrazem narušují obraz lokality a kontaktního území např.: - stavby pro výrobu včetně zemědělské a výrobní služby s negativním vlivem na životní prostředí, které přesahují hranice výrobních objektů resp. areálů - stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování, zpracování a odstraňování odpadu - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí

	(zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
--	---

Plochy dopravní infrastruktury

čl.38.čl.39.

Dopravní infrastruktura silniční - silniční síť DS1	
Hlavní využití:	doprava
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>provoz vozidel po pozemních komunikacích - státní silniční síť a významné místní komunikace</i>
Přípustné využití hlavní:	- pozemní komunikace, silniční pozemky komunikací - plochy, které jsou součástí komunikace – násypy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích - v blízkosti sídel opatření proti negativnímu vlivu dopravy na komunikaci na obydlená území – zejm. protihluková opatření včetně terénních
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - plochy pro parkování a odstavování vozidel - stavby a zařízení sloužící hromadné dopravě (např. autobusové zastávky – přístřešky a zálivy) - ve vazbě na státní silniční síť - stavby a zařízení pro služby motoristům – např. čerpací stanice pohonných hmot včetně občerstvení, myčky aut, servisu apod. v konkrétních lokalitách vymezených pro tento účel územním plánem případně v souladu s projektovou dokumentací dopravní stavby - plochy pro pěší a cyklisty na oddělených pruzích a chodnících - stavby a zařízení technické infrastruktury včetně vodohospodářských opatření (dešťové vody) - stavby a zařízení řešící křížení liniových systémů – dopravních resp. se systémem ekologické stability, s technickou infrastrukturou, vodními toky apod. - plochy doprovodné a izolační zeleně - manipulační plochy sloužící provozu a údržbě komunikace - stavby a zařízení pro ochranu území např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	- nově zakládané plochy zalesnění a mimolesní zeleně za podmínky výsadeb až po realizaci dopravní stavby - plochy přírodní zeleně (skladebné části SES) za podmínky souladu s řešením navrženým v projektové dokumentaci dopravní stavby (dokumentace k územnímu resp. stavebnímu povolení), platnou ÚPD. Výsadby budou realizovány současně nebo po dokončení dopravní stavby
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním

čl.39.čl.40.

Dopravní infrastruktura silniční místní DS2	
Hlavní využití:	doprava
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	provoz vozidel po cestách a komunikacích obsluhující jednotlivé objekty a plochy převážně mimo kompaktně zastavěné území, převážně účelové komunikace a cesty v krajině a na okrajích zástavby (bez ohledu na vlastnictví)
Přípustné využití hlavní:	- pozemní komunikace silniční mimo státní silniční síť - účelové komunikace, zpevněné komunikace sloužící účelové zemědělské či lesnické přepravě - cesty prostupující krajinu, nezpevněné komunikace, cesty, stezky a pěšiny, důležité pro prostupnost krajiny a komunikační propojení významných cílů - plochy, které jsou součástí komunikace – náspy, zářezy, stavby a zařízení (např. mosty, lávky atd., dopravní značení) a technická opatření související s provozem na pozemních komunikacích - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - plochy pro odstavování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu - pěší a cyklistické stezky - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení řešící křížení liniových systémů – dopravní stavby s např. s technickou infrastrukturou a pod. - plochy doprovodné a izolační zeleně
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím

čl.40.čl.41.

Technická infrastruktura - inženýrské sítě TI	
Hlavní využití:	▪ technická infrastruktura
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>transport či úprava medií technické infrastruktury (např. zemní plyn, elektrická energie, pitná voda a pod), odvádění a čištění odpadních vod, nakládání s kaly</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ stavby a zařízení sloužící zásobování energiemi (plyn, elektro) ▪ stavby a zařízení sloužící zásobování pitnou vodou ▪ stavby, zařízení a plochy pro telekomunikace a radiokomunikace ▪ plochy, stavby a zařízení sloužících odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a produktů čištění
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - o stavby a zařízení provozního vybavení - o účelové komunikace, manipulační plochy - o stavby a zařízení technické infrastruktury - o izolační zeleň - o stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním

Výroba a skladování - lehký průmysl VL	
Hlavní využití:	výroba, skladování a manipulace s materiály
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>výroba, která zpravidla není přípustná v jiných funkčních plochách, má významné nároky na přepravu, negativními vlivy svých provozů nepřesahuje hranice areálů</i>
Přípustné využití hlavní:	- stavby a zařízení pro výrobu lehkou a výrobní služby - stavby a zařízení pro stavební činnost, stavební dvory, výroba drobných stavebních prvků - stavby pro zpracování zemědělských produktů, potravinářský průmysl - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby - stavby a zařízení pro komunální provozy, dopravní a technické služby - stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro obchod – prodejní sklady, vzorkové prodejny – jako součást výrobních areálů - stavby a zařízení pro administrativu - zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím např.: - zařízení veřejného stravování drobná (bufety, občerstvení, kantýna apod.) - zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny) - zdravotnická zařízení malá (např. ordinace, laboratoře) - stavby a zařízení pro nakládání s odpady produkovaných činností v areálu VL - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadu včetně separovaného, separační a recyklační dvory, kompostárna - stavby a zařízení pro obchod – stavebniny, hobby, zahradnické potřeby, vybavení domů a domácností apod. - účelové komunikace, manipulační plochy - plochy, stavby a zařízení pro parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků - stavby a zařízení technické infrastruktury infrastruktury včetně zařízení pro druhotné využití nebo akumulaci srážkových vod - stavby, zařízení a opatření na omezení negativních účinků umisťovaných staveb a negativních důsledků činností v lokalitě provozovaných - veřejná a izolační zeleň - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana, ochrana majetku apod.
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním např.: - stavby pro živočišnou zemědělskou výrobu - stavby pro bydlení (s výjimkou bytů služebních a ubytování – za předpokladu splnění hygienických požadavků na tyto stavby a zařízení) - stavby a zařízení pro sport a rekreaci - stavby a zařízení pro sociální péči a kulturu - stavby pro výrobu a výrobní služby s negativními vlivy na životní

	prostředí přesahujícími hranice areálů
--	--

čl.42, čl.43.

Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba VD	
Hlavní využití:	výroba a skladování
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>výrobní služby a výroba v malém rozsahu produkce bez velkých nároků na přepravu, bez negativních dopadů na životní prostředí resp. případné negativní důsledky zde provozovaných činností jsou eliminovány na hranicích výrobních objektů</i>
Přípustné využití hlavní:	- stavby a zařízení výrobních i nevýrobních služeb a řemeslné výroby - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby - stavby a zařízení pro skladování v uzavřených objektech a manipulační plochy - stavby a zařízení pro obchod jako součást areálů – prodejní sklady, vzorkové prodejny
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro administrativu - stavby a zařízení pro hygienické a sociální zázemí - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadu včetně separovaného (separační dvůr) - účelové komunikace, manipulační plochy - plochy pro parkování a odstavování vozidel a mechanizačních prostředků sloužící obsluze území - stavby a zařízení technické infrastruktury infrastruktury včetně zařízení pro druhotné využití nebo akumulaci srážkových vod - stavby a zařízení pro ochranu obyvatel – např. požární zbrojnice - stavby, zařízení a opatření na omezení negativních účinků umísťovaných staveb a negativních důsledků činností v lokalitě provozovaných - veřejná a izolační zeleň - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana, ochrana majetku
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním např.: - stavby pro bydlení (s výjimkou domů a bytů majitelů a správců) - stavby a zařízení pro zemědělskou živočišnou výrobu - výroba průmyslového charakteru - stavby a činnosti s negativními vlivy na životní prostředí přesahujícími hranice objektů případně areálů

čl.43-čl.44.

Výroba a skladování - výroba se specifickým využitím - střelnice VX	
Hlavní využití:	▪ zkušební střelnice
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>zkušební střelnice provozovaná v souvislosti s výrobní činností v lokalitě (jako část areálu), jejíž vliv (důsledky provozované činnosti) negativně neovlivní sousední obytné plochy</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ stavby, zařízení a plochy pro provozování zkušební střelnice ▪ stavby a zařízení pro zabezpečení prostoru zkušební střelnice ▪ stavby, zařízení a opatření pro eliminaci negativních důsledků provozované činnosti zkušební střelnice (např. hluk)
Přípustné využití doplňkové:	▪ Stavby a zařízení technické infrastruktury ▪ Izolační zeleň
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ Veškeré stavby a zařízení nesouvisející s přípustným využitím

Plochy smíšené výrobní

čl.44, čl.45.

Plochy smíšené výrobní VS	
Hlavní využití:	výroba
<i>Charakteristika hlavního využití:</i>	výroba, výrobní služby, zemědělská výroba, stavební výroba, skladování a manipulace s materiály. Zpravidla nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají zvýšené nároky na přepravu, negativními vlivy svých provozů nepřesahují hranice areálů
Přípustné využití hlavní:	- stavby, zařízení, plochy a činnosti zemědělské výroby v ploše současných, resp. bývalých zemědělských areálů, jejichž negativní vlivy nezasahují nejbližší obytné plochy - stavby a zařízení pro lehkou výrobu, jejíž negativní vlivy nezasahují nejbližší obytné plochy - stavby a zařízení pro výrobní služby, jejichž negativní vlivy nezasahují nejbližší obytné plochy - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby - stavby a zařízení pro stavební výrobu a činnost, stavební dvory, výroba drobných stavebních prvků - stavby pro zpracování zemědělských produktů, potravinářský průmysl - stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy
Přípustné využití doplňkové:	- stavby a zařízení pro administrativu - stavby a zařízení pro obchod jako součást areálu – prodejní sklady, vzorkové prodejny - zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím: - zařízení pro stravování drobná (bufety, občerstvení, kantýna apod.) - zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny) - stavby a zařízení pro veterinární péči - účelové komunikace, manipulační plochy - plochy pro odstavování a parkování a osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků - stavby pro garážování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků - stavby a zařízení technické infrastruktury včetně zařízení pro druhotné využití nebo akumulaci srážkových vod - stavby a zařízení pro nakládání s odpady (např. sběrný dvůr), které svým rozsahem, umístěním a způsobem provozování negativně neovlivní nejbližší obytné plochy - stavby, zařízení a opatření na omezení negativních účinků umisťovaných staveb a negativních důsledků činností v lokalitě provozovaných - veřejná a izolační zeleň
Podmíněně přípustné využití	stavby a zařízení pro nakládání s odpady ze zemědělské výroby za podmínky, že bude v následných krocích přípravy záměru (např. v DÚR) prokázáno, že případné negativní vlivy včetně např. zvýšené dopravní zátěže neovlivní (nezasáhnou) nejbližší obytné plochy, neovlivní obytné prostředí a nesníží pohodu bydlení v nich (např. kompostárna)
Nepřípustné využití:	- stavby pro výrobu a výrobní služby a jiné činnosti s negativními vlivy na životní prostředí, přesahujícími hranice areálů (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov apod.) - stavby pro průmyslovou výrobu

čl.45, čl.46.

Veřejná prostranství – uliční prostory PV1 Veřejná prostranství – s vyšším podílem zeleně PV2	
Hlavní využití:	▪ veřejné prostranství
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ PV1 veřejná prostranství v uličních prostorech zajišťující veškerou dopravní obsluhu přilehlých ploch, sloužící místní dopravě včetně pěší a cyklistické (bez ohledu na vlastnictví) ▪ PV2 veřejná prostranství v místech rozšíření uličního prostoru s významným podílem ploch veřejné zeleně, funkce dopravní je potlačena na nezbytně nutnou míru pro obsluhu přilehlých ploch
Přípustné využití hlavní:	▪ ulice, rozšířené uliční prostory a jiné prostory přístupné bez omezení ▪ pozemní komunikace (státní silniční síť při průchodu zastavěným územím, místní obslužné a účelové komunikace sloužící obsluze území) ▪ komunikace s prioritou pěšího provozu ▪ pěší a cyklistické stezky, trasy, chodníky
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - o zařízení pro hromadnou dopravu osob – např. zastávky autobusu (zálivy, přístřešky) - o odstavování a parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu - o drobné upravené plochy sloužící odpočinku - o mobiliář, drobná architektura a vodní prvky - o stávající církevní stavby, drobné sakrální stavby - o drobná výtvarná díla, pomníky, památníky - o plochy veřejná zeleně, parkově upravené plochy - o plochy izolační zeleně - o obratiště, manipulační plochy - o stavby a zařízení technické infrastruktury - o revitalizační opatření na vodním toku - o stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

čl.46, čl.47.

Zeleň - soukromá a vyhrazená ZS	
Hlavní využití:	sídlní zeleň soukromá a vyhrazená
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>plochy zahrad - okrasné, rekreační a užitkové zeleně, většinou plní doplňkovou funkci bydlení – denní rekreace obyvatel</i>
Přípustné využití hlavní:	- plochy okrasných, rekreačních a užitkových přírodních kultur - plochy a zařízení pro denní rekreaci a relaxaci uživatelů navazujících obytných objektů - pěstební plochy pro samozásobitelský rozsah produkce včetně ovocných sadů
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stavby a zařízení pro denní rekreaci a relaxaci uživatelů – např. přístřešky a altány, bazény apod., v parametrech staveb nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení - izolační a doplňující přírodní plochy zeleně - trvalé travní porosty - dřevinné porosty skupinové, solitérní a liniové - vodní prvky např. jezírka, vodní toky včetně revitalizačních opatření - stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. ploty) - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby nesouvisející s hlavním využitím - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech - stavby a zařízení pro reklamu

čl.47-čl.48.

Zeleň - ochranná a izolační ZO	
Hlavní využití:	zeleň izolační
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	izolace mezi plochami charakterově různými, resp. pro eliminaci negativních vlivů činností na plochách provozovaných např. vůči zdrojům znečištění (hluk, prach a pod.); zeleň lemující liniové prvky v území (např. podél komunikací, vodotečí)
Přípustné využití hlavní:	- vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy tj. izolace mezi funkčně neslučitelnými plochami - dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - trvalé travní porosty - pěší komunikace - cyklistické stezky - technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území - stavby a zařízení technické infrastruktury - účelové a přístupové komunikace zajišťujících obsluhu přilehlých ploch - vodní toky včetně revitalizačních opatření - v blízkosti sídel a podél komunikací opatření proti negativnímu vlivu dopravy na komunikaci na obydlená území – zejm. protihluková opatření včetně terénních - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, které nesouvisejí s přípustným využitím - stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí

čl.48-čl.49.

Zeleň - přírodního charakteru ZP	
Hlavní využití:	zeleň jako součást urbanizovaného území
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>plochy sídelní zeleně převážně ve vazbě na vodoteče jako skladebné části územního systému ekologické stability s funkcí estetickou, ekostabilizační, vodohospodářskou a rekreační</i>
Přípustné využití hlavní:	- dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů - upravené a udržované plochy přírodního charakteru - liniové a břehové porosty - trvalé travní porosty, pobytové louky - veřejná zeleň v přírodě blízké podobě, parkové porosty okrasné - vodní plochy, protipovodňová a protierozní opatření a stavby
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - o pěší komunikace - o cyklistické stezky - o dětská hřiště, drobná sportovní hřiště bez nároků na zázemí (např. pétanque) - o odpočívadla, altány, odpočinkový mobiliář - o technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území - o vodní toky, zařízení na vodním toku a revitalizační opatření - o stavby a zařízení technické infrastruktury - o účelové a přístupové komunikace zajišťujících obsluhu přilehlých ploch
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, které nesouvisejí s přípustným využitím - veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí - stavby a činnosti, které negativním způsobem ovlivňují prostředí sídla

čl.49.čl.50.

Vodní plochy a toky W	
Hlavní využití:	▪ vodní plochy a toky
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>plochy plnicí funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, estetické a krajinné případně rekreační</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ vodní toky a plochy přirozené, upravené i umělé ▪ plochy sloužící vodnímu hospodářství, ekologické stabilizaci, tvorbě krajiny ▪ technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území a vodního díla (protipovodňové hráze, retenční nádrže, jezy, hráze, ochranné či opěrné zdi) ▪ stavby a zařízení pro křížení liniových systémů (mosty, lávky) ▪ liniová a doprovodná zeleň, břehové porosty
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - o vodní plochy a toky sloužící hospodářskému využití: chov ryb, vodních živočichů - o stavby a zařízení technického vybavení - o účelové komunikace - o pěší a cyklistické stezky - o stavby a zařízení pro ochranu území – např. protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	▪ pokud nejsou v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny, zachování krajinného rázu a podmínkami stanovenými provozním řádem vodního díla např.: - o zařízení pro rekreaci - o zařízení pro hospodářské využití – např. zásobníky krmiva
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s funkcí hlavní ▪ stavby a zařízení s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvalitu území ▪ stavby a zařízení pro reklamu

Plochy zemědělsky obhospodařované půdy NZ1	
Hlavní využití:	▪ zemědělská půda
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>hospodaření na zemědělské půdě, pěstování zemědělských plodin, chov hospodářských zvířat</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ orná půda ▪ intenzivně využívané travní porosty – louky a pastviny ▪ trvalé kultury – např. sady, zahrady, chmelnice, vinice včetně jejich ochrany
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - o účelové komunikace a cesty zajišťující prostupnost krajiny - o stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky a napáječky pro pasoucí se hospodářská zvířata – ovce, koně apod., seník, ohradníky) - o stavby sloužící zemědělské výrobě – obsluze ploch, jejichž umístění v krajině je funkčně odůvodnitelné, pokud jsou zabezpečeny proti průsaku a smyvům. U polních hnojišť může být vhodnost umístění podmíněna doložením hydrogeologického posudku. - o pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky - o liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí) - o stavby a zařízení technické infrastruktury - o revitalizační úpravy vodních toků, - o drobná architektura, sakrální stavby (např. kaplička, křížek, boží muka) - o skladebné prvky územního systému ekologické stability (např. biokoridory, interakční prvky) - o stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protierozní, protipovodňová) - o stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků
Podmíněně přípustné využití	▪ za podmínky souladu s komplexními pozemkovými úpravami - o zakládání prvků územního systému ekologické stability ▪ za podmínky, že v následných krocích přípravy realizace záměru bude prokázáno, že konkrétní záměr v konkrétní podobě není v rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (možnosti zalesnění mohou být dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz apod.) - o zalesnění - o drobná architektura, drobné sakrální stavby (např. křížky, kapličky, boží muka) - o s ohledem na řešenou lokalitu mobiliář – např. lavičky, odpadkové koše, přístřešky pro posezení turistů, (turistický) informační systém (informační tabule, směrovky, rozcestníky apod.) - o nově zakládání vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním využitím ▪ stavby a zařízení pro reklamu ▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod. ▪ veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní kvality území a krajinný ráz
-----------------------------	---

čl.51. čl.52.

Plochy zemědělské – samozásobitelské NZ2	
Hlavní využití:	▪ pěstební činnost v rozsahu samozásobitelské produkce
<i>Charakteristika hlavního využití:</i>	▪ <i>zemědělské činnosti v malém rozsahu soukromých záhumenků, sadů a zahrad mimo hranice zastavěného území</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ trvalé zemědělské kultury – např. pěstební plochy, sady, zahrady, vinice, ▪ intenzivně využívané travní porosty – louky a pastviny ▪ orná půda
Přípustné využití doplňkové:	▪ Izolační zeleň, liniové a skupinové formy nelesní zeleně ▪ ploty, přístřešky pro skladování nářadí ▪ účelové komunikace a cesty zajišťující prostupnost krajiny ▪ pěší a cyklistické komunikace ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním využitím ▪ stavby a zařízení pro reklamu ▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod. ▪ veškeré stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní kvality území a krajinný ráz

čl.52. čl.53.

Plochy lesa NL	
Hlavní využití:	▪ pozemky určené k plnění funkcí lesa
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	▪ <i>lesní porosty hospodářské, ochranné, nebo lesy zvláštního určení</i>
Přípustné využití hlavní:	▪ lesní porosty pro hospodářské a rekreační využití ▪ lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - o stavby a zařízení sloužící obsluze lesních ploch (pro lesní hospodářství) - o pěstební plochy pro lesní hospodářství - lesoškolky - o účelové komunikace pro obsluhu území a lesní hospodářství, pro dopravní obsluhu stávajících objektů v krajině - o stavby a zařízení technického vybavení, stavby a zařízení pro potřeby myslivosti - o pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky - o vodní plochy a toky včetně revitalizačních opatření - o drobná architektura, drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.)
Podmíněně přípustné využití	▪ není stanoveno
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním využitím ▪ stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území ▪ stavby pro individuální rekreaci ▪ stavby a zařízení pro reklamu ▪ z důvodu zachování prostupnosti krajiny je nepřípustné oplocování lesních pozemků (s výjimkou krátkodobé ochrany v zájmu péče o zachování přírodních lokalit, výsadeb proti okusu zvěří atp. v zájmu ochrany přírody) ▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod.

čl.53, čl.54.

Přírodní krajinná zeleň NP	
Hlavní využití:	chráněné přírodní lokality, skladebné části ÚSES, významná zeleň v krajině a ostatní přírodně cenné lokality
<i>Charakteristika hlavního využití: (informativní text)</i>	<i>základní systém krajinného prostředí, který je dále rozvíjen uplatněním přirozených procesů a mechanismů – zachování a obnova přírodních a krajinných hodnot území</i>
Přípustné využití hlavní:	- činnosti vedoucí ke zvyšování ekologické stability území s příznivým působením na okolní, ekologicky méně stabilní části krajiny - činnosti zajišťující uchování druhového bohatství rostlinné a živočišné sféry - do ploch přírodní zeleně jsou zahrnuty zejména: - významné krajinné prvky - prvky územního systému ekologické stability (např. biocentra) - zvláště chráněná území a nejceněnější přírodní lokality - stabilizované travnaté plochy – trvalé travní porosty, pastviny - prvky důležité pro ekostabilizační funkci krajiny a ochranu krajinného rázu - přirozené dřevinné porosty skupinové a solitérní s podrostem bylin a keřových porostů (např. remízky, drobné plochy lesa apod.) - travnaté porosty, květnaté louky - mokřady a prameniště - vodní toky včetně revitalizačních opatření - břehová a doprovodná vegetace vodotečí a říčních niv - lesní porosty
Přípustné využití doplňkové:	- stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - stabilizační vegetace svahů - pěší, cyklistické a jezdecké stezky v nezbytném rozsahu - účelové komunikace
Podmíněně přípustné využití	pokud bude v následných procesech přípravy záměru např. v územním řízení prokázáno, že záměr není v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny, podmínkami zachování krajinného rázu a není v rozporu s podmínkami ochrany půdního fondu: - vodní plochy - technická infrastruktura, technické stavby a opatření sloužící obsluze a ochraně území - drobná architektura, drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.) - stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protierozní a protipovodňová)
Nepřípustné využití:	- stavby a zařízení pro reklamu - intenzivní formy hospodaření - rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů - terénní úpravy většího rozsahu, těžba nerostných surovin, nakládání s odpady, především skladování a zneškodňování - jakákoliv stavební činnost, která nesouvisí s prokazatelně nezbytnou obsluhou území - stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz - stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.5 SZ, které snižují

	nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod. ▪ oplocování pozemků, pokud se nejedná o krátkodobou ochranu v zájmu péče o zachování přírodních lokalit, výsadeb atp. v zájmu ochrany přírody
--	--

Plochy smíšené nezastavěného území

čl.54, čl.55.

Plochy smíšené krajinné NSx	
Hlavní využití:	▪ není stanoveno
<i>Charakteristika hlavního využití:</i> (informativní text)	▪ <i>plochy převážně trvalých travních porostů a luk, rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les), je jedním ze základních systémů krajinného prostředí a její rozvoj je ovlivněn především uplatněním přirozených procesů a mechanismů, plní funkci ekologicko – stabilizační, zemědělskou, rekreační, izolační a ochrannou</i>
Přípustné využití hlavní:	Indexem (x) je uvedena přípustná funkce nebo více funkcí v ploše: - o p – přírodní (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES) např.: ▪ prvky územního systému ekologické stability ▪ přirozené dřevinné porosty skupinové a solitérní s podrostem bylin a keřových porostů, remízy ▪ mokřady a prameniště ▪ břehová a doprovodná vegetace vodotečí ▪ stabilizované travnaté porosty, květnaté louky ▪ stabilizační vegetace svahů ▪ liniová zeleň podél vodotečí, komunikací a cest - o z – zemědělská (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, nejedná se o intenzivní formy obhospodařování) např.: ▪ trvalé travní porosty – louky, pastviny ▪ kultury zvyšující retenční schopnosti krajiny – plochy s neintenzivní formou zemědělského využití ▪ extenzivně využívané plochy ZPF (např. sady a zahrady mimo zastavěné území, pěšební plochy – „záhumenky“ včetně jejich ochrany) - o v – vodohospodářská (vodohospodářské stavby, opatření) např. ▪ vodní plochy a toky ▪ protierozní stavby a opatření (např. poldry, průlehy, zasakovací pásy, tůně apod.) ▪ protipovodňové stavby a opatření (např. hrázky, obtoky, zídky apod.) ▪ revitalizační opatření
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby, zařízení a způsob využití slučitelné s hlavním využitím resp. přípustným využitím hlavním např.: - o drobná architektura, sakrální stavby (kaplička, křížek, boží muka) - o stavby a zařízení technické infrastruktury - o účelové komunikace - o pěší, cyklistické a jezdecké stezky - o stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro

	odstraňování jejich důsledků o stavby a zařízení technické infrastruktury o vodní toky včetně revitalizačních opatření
Podmíněně přípustné využití	▪ za podmínky, že v následných krocích přípravy realizace záměru bude prokázáno, že konkrétní záměr v konkrétní podobě není v rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody (možnosti zalesnění mohou být dle požadavku orgánu ochrany přírody v konkrétních případech prověřeny např. biologickým hodnocením, posouzením na krajinný ráz apod.): - o zalesnění - o stavby sloužící zemědělské výrobě – obsluze ploch, jejichž umístění v krajině je funkčně odůvodnitelné, pokud jsou zabezpečeny proti průsaku a smyvům. U polních hnojišť je třeba vhodnost umístění doložit hydrogeologickým posudkem. - o s ohledem na řešenou lokalitu mobiliář – např. lavičky, odpadkové koše, přístřešky pro posezení turistů, (turistický) informační systém (informační tabule, směrovky, rozcestníky apod.) - o vodní plochy a toky
Nepřípustné využití:	▪ veškeré stavby a využití ploch nesouvisící s přípustným využitím hlavním ▪ stavby a zařízení pro reklamu ▪ stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území a krajinný ráz ▪ stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst.5 SZ, které snižují nebo ohrožují přírodní hodnoty území – především pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů apod. ▪ z důvodu zachování prostupnosti krajiny je nepřípustné oplocování pozemků (s výjimkou ploch vymezených pro chov a pastvu hospodářských zvířat a zvěře)

Doplňková charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití

čl.55-čl.56.

Při rozhodování o změnách v území, při užívání území bude respektováno upřesnění využití ploch:

- a) významná liniová zeleň – liniová zeleň podél cest

Ochranné režimy

čl.56-čl.57.

Ochranný režim ploch vymezených pro systém ÚSES:

- a) Plochy, graficky vymezené jako systém ÚSES lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizační funkce. Zásahy, které by mohly vést k ohrožení či oslabení ekostabilizační funkce jsou zejména:
- umístování staveb
 - terénní úpravy většího rozsahu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy ochrany přírody a krajiny
 - úprava vodních toků a změna vodního režimu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy ochrany přírody a krajiny
 - těžba nerostů
 - změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní, rozšiřování ploch orné půdy a redukce ploch lesa

- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů
 - zneškodňování odpadů, hnojení chemickými i přírodními hnojivy a tekutými odpady
- b) Nové stavby, které budou realizovány do blízkosti vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability, budou umístěny tak, aby nevyvolávaly tlak na omezení plné funkce biokoridorů a biocenter a porostů je tvořících (jedná se především o dostatečnou vzdálenost staveb od okraje lokalit ÚSES tak, aby nebylo nutno kácet současné i budoucí vzrostlé dřeviny z důvodu ohrožení staveb při jejich vývratu)
- c) *Části LBC (LBC 13 a LBC16), které zasahují do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z36, Z37 a Z38), budou založeny až po realizaci dopravní stavby, případně budou oba záměry realizovány současně ve vzájemné koordinaci.*

(Konkrétní omezení určuje orgán ochrany přírody a krajiny. Upřesňující omezení jsou různá dle specifických místních podmínek, určených orgánem ochrany přírody a krajiny ve spolupráci s orgánem územního plánování, orgány ochrany vod aj.)

f.2. Podmínky prostorového uspořádání

čl.57-čl.58.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny:

- o V kapitole c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby (jednotlivé zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou zde charakterizovány včetně podmínek prostorového uspořádání – např. podlažnost, koeficient zastavění stavebního pozemku, koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků, event. lokální podmínky)
- a
- o kapitole f.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u vybraných typů ploch (urbanizovaného území) s rozdílným způsobem využití

f.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Ochrana krajinného rázu

čl.58-čl.59.

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) Respektovány budou zásady stanovené pro krajinný typ - krajina zemědělská (dle ZÚR Pk)
 - o dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu
 - o zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území
 - o zábor PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvláště odůvodněných případech
 - o zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.)
 - o zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě
- b) Respektovány budou zásady stanovené pro krajinný typ - krajina lesozemědělská (dle ZÚR Pk)
 - o Lesní hospodářství směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením
 - o zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území s tím, že zastavitelné plochy nebudou vymezovány na úkor ploch lesa

- o zabor PUPFL připouštět pouze v nezbytných odůvodněných případech technické a dopravní infrastruktury
 - o chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch
 - o rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny
- a) Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině.
 - b) K umísťování a povolování staveb, jakož i k jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody a krajiny a památkové péče.
 - c) V krajině bude udržována a obnovována tradice solitérních stromů, liniových výsadeb podél vodotečí, komunikací a cest, případně skupin stromů (orientační body v krajině).
 - d) Doplnována bude mimolesní zeleň – remízky. Využívány budou hůře zemědělsky obdělávatelné, zbytkové plochy zemědělské půdy a ostatní (nezemědělské) druhy pozemků.
 - e) Nová výstavba obytných objektů (rodinných domů) především v okrajových částech sídla a v částech vybíhajících do volné krajiny bude převážně o 1NP s možností využitého podkroví, střecha sklonitá. Zástavba bude orientována směrem k sídlu, do krajiny budou orientovány plochy zahrad.

Významné krajinné prvky (VKP)

čl. 59. čl. 60.

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) využití VKP je možné pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.
- b) K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko – stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.
- c) Pokud budou do významných krajinných prvků navrhovány nové vodní plochy, může být jejich umístění podmíněno provedením přírodovědného zhodnocení daných lokalit

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

čl. 60. čl. 61.

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- a) Ochrana vymezených ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílí vlastníci pozemků, obce i stát.
- b) Pozemky určené pro ochranu a tvorbu ÚSES jsou nezastavitelné a nelze na nich měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko – stabilizační funkce.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.1. Veřejně prospěšné stavby

~~čl. 61~~ čl. 62.

a) Územní plán vymezuje koridory pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

A. Dopravní infrastruktura:

Označení VPS	Popis VPS
VD1 VD2	koridory pro realizaci VPS – rychlostní silnice Rdál nic II. třídy D35 se všemi jejími objekty a souvisejícími stavbami včetně mimoúrovňových křižovatek s napojením na stávající silniční síť

Označení VPS	Popis VPS
VD3	koridor pro realizaci VPS – přeložka silnice I/36 se všemi jejími objekty a souvisejícími stavbami s napojením na stávající silniční síť

Označení VPS	Popis VPS
VD4	plocha pro realizaci VPS – místní komunikace na severním okraji sídla (kolem zastavitelné plochy Z16)

B. Technická infrastruktura:

Označení VPS	Popis VPS
VT1 VT2	koridory pro VPS - doplnění systémů technické infrastruktury v zastavěném území a jeho doplnění do dosahu zastavitelných ploch

C. Dopravní a technická infrastruktura (koridor pro společné vedení DI a TI):

Označení VPS	Popis VPS
VDT1	Plocha a koridor pro VPS – místní účelovou komunikaci vedenou v koridoru veřejného prostranství a technickou infrastrukturu v zastavitelné ploše Z26

Označení VPS	Popis VPS
VDT2	Plocha a koridor pro VPS – místní účelovou komunikaci vedenou v koridoru veřejného prostranství a technickou infrastrukturu v zastavitelné ploše Z18

- b) Pro linie inženýrských sítí bude převážně zřizováno věcné břemeno (pokud budou trasovány po pozemcích jiných subjektů – ne po pozemcích ve vlastnictví Obce Dolní Ředice, pro jednotlivé objekty a zařízení technické infrastruktury lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Konkrétní dotčené pozemky budou upřesněny dle podrobné dokumentace.

g.2. Veřejně prospěšná opatření

čl.62-čl.63.

Územní plán vymezuje plochy pro veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

D. Územní systém ekologické stability:

- plochy pro nadregionální prvky ÚSES:**

Označení VPO	Popis VPO
VU1 VU2 VU3 VU8 VU9 VU10	plochy a koridory pro VPO - nadregionální biokoridor NRBK K74 (osa mezofilní) včetně vložených biocenter (LBC 23, LBC 16)

- plochy pro regionální prvky ÚSES:**

Označení VPO	Popis VPO
VU4	plocha pro VPO - regionální biocentrum RBC 1757 Časy

- plochy pro lokální prvky ÚSES:**

Označení VPO	Popis VPO
VU5 VU6 VU7	plocha pro VPO - lokální biocentrum LBC 24

Označení VPO	Popis VPO
VU11	plocha pro VPO - část lokálního biocentra LBC 21 k založení

Označení VPO	Popis VPO
VU12	plocha pro VPO - část lokálního biocentra LBC 19 k založení

E. protierozní a protipovodňová opatření:

Označení VPO	Popis VPO
VK1	plocha pro VPO – pro realizaci protierozních a protipovodňových opatření v ploše změny Z3a

Označení VPO	Popis VPO
VK2	plocha pro VPO – pro realizaci protierozních a protipovodňových opatření v ploše změny Z14c

Označení VPO	Popis VPO
VK3	plocha pro VPO – pro realizaci protierozních a protipovodňových opatření v ploše změny v krajině K10

Označení VPO	Popis VPO
VK4	plocha pro VPO – pro realizaci protierozních a protipovodňových opatření v ploše změny v krajině K9

Označení VPO	Popis VPO
VK5 VK6 VK7	Koridory pro VPO – pro realizaci protipovodňových opatření v západní části sídla, jižně od Ředického potoka

Označení VPO	Popis VPO
VK8a VK8b	Koridory pro VPO – pro realizaci protierozních a protipovodňových opatření ve východní části centra sídla a na rozhraní zastavitelných ploch Z13 a Z14

Označení VPO	Popis VPO
VK9	koridor pro VPO – pro realizaci protipovodňových opatření ve východní části sídla, jižně od Ředického potoka

g.3. Stavby k zajišťování obrany státu

čl.63.čl.64.

Územní plán takové stavby nenavrhuje.

g.4. Asanace a asanační úpravy

čl.64.čl.65.

Územní plán nenavrhuje plochy pro asanace.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona

h.1. Veřejně prospěšné stavby

čl.65-čl.66.

Územní plán nenavrhuje plochy pro další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

h.2. Veřejně prospěšná opatření

čl.66-čl.67.

Územní plán nenavrhuje plochy pro další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

h.3. Veřejná prostranství

čl.67-čl.68.

Územní plán nevymezuje plochy pro veřejná prostranství a neurčuje pozemky pro tato veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo **ve prospěch obce Dolní Ředice.**

i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

čl.68-čl.69.

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena. Zpracování Vyhodnocení vlivu územního plánu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nebylo požadováno.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

čl.69-čl.70.

Územní plán vymezuje plochy a koridory územních rezerv:

- **R1** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R2** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R3** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R4** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R5** – plocha pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
- **R6** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R7** – plocha pro bydlení nízkopodlažní – příměstské (BI)
- **R8** – plocha pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VL)
- **R9** – plocha pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VL)

čl.70-čl.71.

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- prověřena bude reálnost záměru a podmínky budoucího využití plochy
- Plochy územních rezerv budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné jejich budoucí využití (realizaci díla) včetně změn v užívání pozemků (např. zalesnění, výstavba vodních ploch, apod.).

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

čl.71-čl.72.

Územní plán takové nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

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

čl.72-čl.73.

Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:

- Z19
- Z- 26 (*větší západní část*)

čl.73-čl.74.

Při pořízení územních studií budou dodrženy tyto stanovené podmínky:

- a) Územní studie prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání lokality:
 - Dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém
 - Dopravní uspořádání uvnitř lokality
 - Napojení lokality na technickou infrastrukturu a její uspořádání uvnitř lokality
 - Stanoví dle potřeby podmínky prostorového uspořádání např.:
 - o uliční, stavební čáry
 - o prostory pro umístění objektů
 - o koeficient zastavění
 - o koeficient zeleně
 - o limity pro hmotové řešení objektů
 - Plochy veřejných prostranství včetně vymezení ploch veřejné zeleně (v souladu s platnou legislativou – (§7, odst.2 a §22, vyhl. č. 501/2006 Sb.), ploch vhodných pro umístění zařízení pro denní rekreaci obyvatel – např. dětská hřiště, plochy pro krátkodobé skladování domovního odpadu (prostor pro kontejnery na separovaný odpad)
 - je-li to účelné, dílčí etapizaci výstavby s ohledem na majetkové poměry v lokalitě, na možnosti řešení technické či dopravní infrastruktury
 - posoudí urbanistické souvislosti v kontaktním území
 - Případně vymezí plochu pro zařízení občanského vybavení lokálního významu
- b) Územní studie bude pořízena, schválena pořizovatelem, případně odsouhlasena zastupitelstvem obce a vložena do evidence územně plánovací činnosti před zahájením územního řízení pro stavby v lokalitě resp. před změnou využití území, nejdéle do 5ti let po vydání územního plánu.

m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.

čl.74.čl.75.

Územní plán nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

čl.75.čl.76.

- a) Zástavba v lokalitách rozšiřujících zastavěné území bude probíhat ve směru od zastavěného území směrem do krajiny
- b) etapizace je stanovena pro vybrané plochy změn:
1. etapizace E1 pro zastavitelné plochy Z1 a Z2
 - E1-1 – zastavitelná plocha Z1 – 1. etapa
 - E1-2 – zastavitelná plocha Z2 – 2. etapa
 2. etapizace E2 pro zastavitelné plochy Z3 a Z4
 - E2-1 – zastavitelná plocha Z3 – 1. etapa
 - E2-2 – zastavitelná plocha Z4 – 2. etapa
 - ~~3. etapizace E3 pro zastavitelné plochy Z30 a Z31~~
 - ~~• E3-1 – zastavitelná plocha Z30 – 1. etapa~~
 - ~~• E3-2 – zastavitelná plocha Z31 – 2. etapa~~
 - ~~4.~~3. etapizace E4 pro plochy změny P1, Z34 a Z35
 - E4-1 – plocha přestavby P1 – 1. etapa
 - E4-2 – zastavitelná plocha Z34 – 2. etapa
 - ~~• E4-3 – zastavitelná plocha Z35 – 2. etapa~~
- c) Podrobné podmínky etapizace pro jednotlivé plochy změn jsou stanoveny v kapitole c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
- d) Části LBC (LBC 13 a LBC16), které zasahují do vymezeného koridoru dopravní infrastruktury (Z36,Z37 a Z38), budou založeny až po realizaci dopravní stavby, případně budou oba záměry realizovány současně ve vzájemné koordinaci.

o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

čl.76.čl.77.

Územní plán:

I.A – textová část územního plánu (počet stran: 891)

I.B – grafická část územního plánu:

I.B1	Výkres základního členění území	1:5000
I.B2a	Hlavní výkres	1:5000
I.B2b	Veřejná infrastruktura – energetika, spoje, doprava	1:5000
I.B2c	Veřejná infrastruktura – vodní hospodářství	1:5000
I.B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000