

# **ÚZEMNÍ PLÁN OSEČEK**

(k.ú. Oseček)

**TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU**  
(čistopis)

**PAFF - architekti**

PROSINEC 2008

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Poděbrady**  
adresa:  
MěÚ Poděbrady - odbor rozvoje a územního plánování  
Jiřího náměstí 20  
290 31 Poděbrady I

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:**

**Obec Oseček**  
adresa:  
Obec Oseček,  
Oseček 37  
289 41 Pňov

**PROJEKTANT:**

**Ing. arch. Michaela Štádlerová, ČKA 03 121**  
**PAFF - architekti**  
Ing. arch. Ladislav Bareš  
Ing. arch. Michaela Štádlerová  
Ing. arch. Roman Štádler  
spolupráce:  
Doc. Ing. Petr Šrytr, CSc.  
adresa:  
Bulharská 1023/17  
101 00 Praha 10  
tel./fax: 271 722 651  
email: [michaela\\_stadlerova@seznam.cz](mailto:michaela_stadlerova@seznam.cz)

**OBSAH:**

a)	Vymezení zastavěného území	1
b)	Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
	b.1) Vymezení řešeného území	1
	b.2) Koncepce rozvoje řešeného území	1
	b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje	1
	b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území	1
c)	Urbanistická koncepce	1
	c.1) Zastavěné území	1
	c.2) Vymezení ploch přestavby	1
	c.3) Vymezení zastavitelných ploch	1
	c.4) Plochy územních rezerv	2
	c.5) Vymezení systému sídelní zeleně	2
d)	Koncepce veřejné infrastruktury	2
	d.1) Dopravní infrastruktura	2
	Silniční doprava	2
	Místní komunikace	2
	Komunikace pro pěší	2
	Doprava v klidu	2
	Značené turistické a cyklistické trasy	2
	Obsluha prostředky hromadné dopravy	3
	Vodní doprava	3
	d.2) Technická infrastruktura	3
	Odvodnění území, srážkové odpadní vody	3
	Splaškové odpadní vody	3
	Zdroje vody, zásobování vodou	3
	Elektrifikace	3
	Plynofikace	3
	Telekomunikace	3
	Veřejné osvětlení a místní rozhlas	3
	d.3) Občanské vybavení	3
	d.4) Veřejná prostranství	3
	d.5) Nakládání s odpady	3
e)	Koncepce uspořádání krajiny	4
	e.1) Nezastavěné území	4
	e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability	4
	Nadregionální a regionální územní systémy ekologické stability	4
	Vymezení místního územního systému ekologické stability	4
	e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	4
	e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření	4
	e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi	4
	e.6) Stanovení podmínek pro rekreační využívání	4
	e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů	4
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	5
	f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití	5
	Plochy smíšené obytné (SB)	5
	Plochy smíšené obytné - historické jádro (SBH)	5
	Plochy rekreace (R)	5
	Plochy občanského vybavení (OV)	5
	Plochy výroby a skladování (V)	6
	Plochy smíšené výrobní (VS)	6
	Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)	6
	Plochy technické infrastruktury (TI)	6
	Plochy veřejných prostranství (PV)	6
	Plochy zemědělské - zastavěné území (ZZ)	6
	Plochy vodní a vodohospodářské (VV)	7
	Plochy zemědělské (NZ)	7
	Plochy přírodní (NP)	7
	Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)	7
	Plochy lesní (NL)	7
	f.2) Podmínky prostorového uspořádání, požadavky na umístování staveb	7
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s právem vyvlastnění	8
h)	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření s předkupním právem	8
i)	Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií	8
j)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	8

**SEZNAM VÝKRESŮ:**

	<u>název</u>
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
2	HLAVNÍ VÝKRES
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

## ÚP Oseček - TEXTOVÁ ČÁST

### a) Vymezení zastavěného území

Na území obce Oseček je vymezeno k datu 1.1. 2008 šestnáct zastavěných území. Vymezení zastavěného území je znázorněno ve výkresové části územního plánu: výkres základního členění území (V.1) a hlavní výkres (V.2).

### b) Koncepte rozvoje řešeného území, koncepte ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Oseček (IČZÚJ: 599662) - katastrální území Oseček (kód k.ú.: 71274). Celková výměra katastrálního území činí 489 ha. Řešené území se nachází v okrese Nymburk, Středočeském kraji.

#### b.2) Koncepte rozvoje řešeného území

Územní plán Oseček si klade za cíl vytvořit územní předpoklady pro stabilizaci a rozvoj části venkovského regionu středního Polabí.

Cílem je reálný návrh funkčního uspořádání a využití území převážně pro účely rozvoje bydlení a podnikání, včetně zabezpečení technické a dopravní obsluhy území, respektování ochrany architektonických a urbanistických hodnot, ochrany přírody a krajiny a ostatních územních limitů.

#### b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Územní plán respektuje dodnes téměř nepoškozenou urbanistickou strukturu sídla Oseček. Územním plánem jsou dány podmínky pro ochranu historického jádra sídla a navazující venkovské zástavby.

#### b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

ÚP Oseček vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován. Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do územním plánem vymezených přírodních ploch, či do systému ÚSES. Jsou navržena opatření nestavební povahy posilující ekologickou stabilitu intenzivně zemědělsky obhospodařované části.

### c) Urbanistická koncepce

#### c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umísťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními návrhu ÚP Oseček.

#### c.2) Vymezení ploch přestavby

Návrhem ÚP Oseček nejsou vymezeny plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn).

#### c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Návrhem ÚP Oseček jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

##### Označení plochy: Z 1

Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB),  
 Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
 Členění plochy pro hlavní využití: 4 - 6 stavebních parcel,  
 Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví),  
 Další podmínky: Zástavba musí vycházet z urbánního charakteru tradiční venkovské zástavby (stavby osazované v okrajových polohách pozemků).  
 Nutno respektovat OP nadzemního vedení VN a el. stanic.  
 Pozemky budou zpřístupněny ze stávající místní komunikace.

##### Označení plochy: Z 2

Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB),  
 Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
 Členění plochy pro hlavní využití: 2 - 3 stavební parcely,  
 Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví),  
 Další podmínky: Zástavba musí vycházet z urbánního charakteru tradiční venkovské zástavby (stavby osazované v okrajových polohách pozemků - návaznost na stávající zástavbu v prostoru ulice).  
 Pozemky budou zpřístupněny ze stávající místní komunikace.

##### Označení plochy: Z 3

Funkční využití: plochy smíšené obytné (SB)  
 Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů  
 Členění plochy pro hlavní využití: 2 - 4 stavební parcely,  
 Max. zastavěná plocha: 250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví),  
 Další podmínky: Zástavba musí vycházet z urbánního charakteru tradiční venkovské zástavby (stavby osazované v okrajových polohách pozemků - návaznost na stávající zástavbu v prostoru ulice).  
 V návaznosti na plochu veřejného prostranství přes plochu (směrem V-Z) vymežit pozemek veřejného prostranství.

##### Označení plochy: Z 4

Funkční využití: plochy smíšené výrobní (VS)  
 Hlavní využití: převážně pozemky pro stavby výroby a skladování nerušícího charakteru  
 Členění plochy pro hlavní využití: min. 2 samostatné areály  
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží a 10 m od úrovně terénu  
 Další podmínky: Stavební pozemky budou dopravně zpřístupněny ze stávající silnice I. třídy dle podmínek daných správou silnic.  
 Respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející zastavitelnou plochou budou chráněny.  
V případě, že výstavba nebude etapizována směrem od zastavěného území bude pro areál vyžadováno posouzení vlivu na krajinný ráz.  
V ploše musí být splněny imisní limity dané platnou legislativou.

<p><b>Označení plochy:</b></p> <p><b>Funkční využití:</b></p> <p><b>Hlavní využití:</b></p> <p><b>Členění plochy pro hlavní využití:</b></p> <p><b>Max. zastavěná plocha:</b></p> <p><b>Prostorové uspořádání:</b></p> <p><b>Další podmínky:</b></p>	<p><b>Z 5</b></p> <p>plochy smíšené obytné (SB) pozemky pro stavbu rodinných domů <u>plochu prověřit územní studií</u> (součástí bude mj. návrh dopravní a technické obslužnosti).</p> <p>250 m<sup>2</sup> na jednu stavební parcelu max. 2 nadzemní podlaží, Stavby pro bydlení umísťovat mimo OP silnice. <u>Územní studie</u> musí na odborně vysoké úrovni zohlednit všechna kritéria tj. prostorová, funkční i ekonomická s cílem vytvořit kvalitní urbánní prostředí v zastavitelné ploše. Musí rovněž zohlednit omezující vliv mající limitní charakter (sledované záplavové území) a reagovat na aktuální dopravní situaci v bezprostředním okolí. V rámci územní studie bude provedeno hlukové posouzení. V ploše musí být splněny limity hluku dané platnou legislativou a dán prostor pro realizaci protihlukových opatření. V ploše musí být dán prostor pro realizaci veřejně prospěšných staveb. V ploše budou vymezeny pozemky veřejné zeleně. Podél silniční komunikace bude vymezen pás ochranné zeleně. Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející zastavitelnou plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. <u>Výstavba bude etapizována směrem od zastavěného území.</u> Nutno respektovat hranici 50 m od kraje lesa. Nutno zachovat přístup k polní trati (respektovat stávající účelovou komunikaci).</p>
--	---

Zastavitelné plochy a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Oseček (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

#### **c.4) Plochy územních rezerv**

Návrhem ÚP Oseček nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

#### **c.5) Vymezení systému sídelní zeleně**

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, zejména v prostoru návsi bude chráněn a udržován. Do systému sídelní zeleně jsou zapojeny i venkovské zahrady či zemědělské pozemky v okrajové poloze sídla (jih, sever). Územním plánem jsou tyto vymezeny jako plochy zemědělské - zastavěné území (ZZ). Podmínky pro rozvoj sídelní zeleně v návrhových plochách jsou dány v kap. c.3). Ve všech zastavitelných plochách je přípustné rozvíjet systém sídelní zeleně.

Pro sídelní zeleň (veřejného charakteru) je nutné volit vhodnou skladbu zeleně odpovídající místním stanovištním podmínkám a rázovitosti venkovského prostředí.

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury**

#### **d.1) Dopravní infrastruktura**

##### **Silniční doprava**

Systém a plochy stávajících silnic zůstanou zachovány. Tím jsou ponechány územní rezervy pro případné odstranění drobných bodových a liniových závad. Stavební činností nesmí dojít ke zhoršení šířkových poměrů silnic, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu.

Ve schválené nadřazené územně plánovací dokumentaci ÚP VÚC Střední Polabí je navržena úprava trasování - přeložky silnice I/38 v úseku Oseček - Ohrada do vůči sídelním útvarům obchvatové polohy včetně návrhu zkapacitnění na kategorii rychlostní silnice I. třídy. Územním plánem Oseček je navrhovaný dopravní koridor respektován včetně navrhovaného OP rychlostní silnice. Dopravní koridor je veřejně prospěšnou stavbou (VD).

##### **Místní komunikace**

Dopravní obsluha zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně: využitím stávajících silničních a místních komunikací a novými místními komunikacemi (v rámci jednotlivých ploch funkčního využití).

Nové místní komunikace budou navrhovány v rámci územní studie podmíněně územním plánem u zastavitelné plochy Z5. Nové místní komunikace budou zařazeny do funkční skupiny C - obslužné s funkcí obslužnou, podrobněji dle dopravního významu C 3 (obslužné komunikace uvnitř obytných útvarů, zpřístupňující objekty a území). Z hlediska kategorií komunikací budou všechny nové místní komunikace navrženy v kategorii místní obslužné (MO). Při konkrétním řešení dopravní obslužnosti těchto ploch je žádoucí minimální počet křižovatek se silnicí.

##### **Komunikace pro pěší**

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků. Budování chodníků na dalších úsecích podél průtahu silnice I. třídy sídlem je přípustné a doporučeno za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a ke zhoršení bezpečnosti silničního provozu.

##### **Doprava v klidu**

U nové obytné zástavby v zastavitelných plochách musí být na pozemku rodinného domu (stavby pro rodinnou rekreaci) umístěno min. jedno garážové stání nebo odstavňá plocha (pro každý byt).

Pro rozvoj zástavby objekty výroby a skladování v rámci zastavitelné plochy Z4 platí, že potřebná parkovací stání musí být umístěna na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám. V ploše mohou být umísťována odstavňá stání pro vozový park související s výrobní činností v sídle.

##### **Značené turistické a cyklistické trasy**

Zřizování cyklostezek a turistických tras v řešeném území je přípustné a doporučeno. Jako značené cyklistické stezky budou využívány především stávající místní a účelové komunikace.

Pro účel rozvoje cykloturistiky je navržena lávka pro pěší a cyklisty spojující oba břehy Labe resp. sídlo Oseček s lokalitou Na Přívozu (chatová kolonie).

#### **Obsluha prostředky hromadné dopravy**

Obsluha prostředky hromadné dopravy je vyhovující a zůstane zachována.

#### **Vodní doprava**

Vodní tok Labe je v řešeném území dopravně významnou využívanou dopravní cestou. Konkrétní záměr navrhovaného propojení s lokalitou Na Přívozu - lávky pro pěší a cyklisty přes v.t. Labe bude projednán se správcem vodního toku.

#### **d.2) Technická infrastruktura**

Jsou přípustná tato nová zařízení sítě technické infrastruktury v území:

- řady veřejného vodovodu,
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod Sokoleč,
- stoky oddílné dešťové kanalizace a další zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- trafostanice, včetně připojovacího vedení VN 22 kV,
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,
- trasy STL plynovodů,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro VO, svítidla VO,
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu, reproduktory místního rozhlasu.

#### **Odvodnění území, srážkové odpadní vody**

Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou z veřejných prostranství odváděny využitím upravených sklonů zpevněných povrchů a pomocí odvodňovacích žlábků do nové nebo stávající dešťové oddílné kanalizace.

#### **Splaškové odpadní vody**

Likvidace splaškových odpadních vod v zastavitelných plochách bude zajištěna navazujícími úseky oddílné splaškové kanalizace, připojenými na stávající podtlakovou síť oddílné splaškové kanalizace.

V odůvodněných případech, když nebudou vytvořeny technické podmínky pro připojení stávající nebo navržené zástavby na splaškovou kanalizaci, je podmíněně přípustná i realizace bezodtokových jímek nebo domovních čistíren odpadních vod.

#### **Zdroje vody, zásobování vodou**

Je navrženo napojit obec Oseček na skupinový vodovod Poděbrady-Nymburk-Sadská z městské části Poděbrad-Kluky přes Sokoleč-Pňov-Předhradí-Klípec a Oseček. Potřeba požární vody zde bude zřízením veřejného vodovodu vybaveného hydranty dále zdrojově lépe pokryta.

Stávající zdroje vody (veřejné a domovní studny, které si zřejmě zachovají svou funkci) je možné považovat za zdroje vody pro závlahu zeleně apod. či zdroje havarijní.

#### **Elektrifikace**

Stávající venkovní vedení VN 22 kV, procházející intravilánem obce nebo zastavitelným územím budou, v závislosti na technických podmínkách v území, nahrazena podzemní kabelovou trasou.

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, a zřízením trafostanic nových v místech zvýšeného odběru (pro zastavitelné plochy Z 5). Zřizování dalších trafostanic dle skutečných potřeb zásobování elektrickou energií je přípustné. Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v částech procházejících sídly v podzemní trase kabelem VN 22 kV. Stavby v zastavitelných plochách budou připojeny vždy podzemní kabelovou trasou NN.

#### **Plynofikace**

Je navrženo zásobování Osečku zemním plynem s napojením na existující STL plynovodní síť města Velim přes Pňov-Podhradí.

#### **Telekomunikace**

Všechna stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou. Nové objekty budou podzemní kabelovou trasou připojeny vždy, pokud to umožní technické podmínky.

#### **Veřejné osvětlení a místní rozhlas**

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány i v zastavitelných plochách. Nové vedení bude realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

#### **d.3) Občanské vybavení**

Stávajících zařízení občanského vybavení budou zachována. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umístována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území i zastavitelných plochách.

#### **d.4) Veřejná prostranství**

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Součástí těchto veřejných prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.

V rámci zastavitelné plochy Z3 budou vymežovány pozemky veřejných prostranství v návaznosti na stávající (rozšíření komunikace).

U zastavitelné plochy Z5 budou nová veřejná prostranství navrhována v rámci územní studie podmíněně územním plánem.

#### **d.5) Nakládání s odpady**

Návrh ÚP nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

**e) Koncepce uspořádání krajiny****e.1) Nezastavěné území**

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Návrhem ÚP jsou vymezena tato opatření (změny využití území nestavební povahy) v nezastavěném území:

Označení plochy: N 1  
 Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)  
 Hlavní využití: revitalizace vodního toku Klipecká, doprovodná zeleň

Označení plochy: N 2  
 Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)  
 Hlavní využití: revitalizace vodního toku Pňovka, doprovodná zeleň

Označení plochy: N 3  
 Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)  
 Hlavní využití: založení plochy s charakterem ochranné zeleně mezi zastavitelnou plochou určenou pro smíšenou obytnou funkci a navrhovaný silniční obchvat.

V řešeném území je přípustné provádět opatření v rámci rehabilitace labského koridoru Kolín – ústí Cidliny.

Plochy opatření a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 návrhu ÚP Oseček (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

**e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability****Nadregionální a regionální územní systémy ekologické stability**

Z nadřazeného systému ÚSES do řešeného území okrajově zasahuje Nadregionální biocentrum 7 Polabský luh. Toto NRBC je vymezeno nadřazenou územně plánovací dokumentací a jeho hranice přibližně kopíruje hranice k.ú. Oseček.

**Vymezení místního územního systému ekologické stability**

ÚP Oseček závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a to na lokální úrovni - biocentra, biokoridory a interakční prvky. Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií.

Vymezené prvky ÚSES:

Biocentra: LBC 17 - lokální biocentrum funkční

Biokoridory: LBK 2 "Klipecká" - lokální biokoridor částečně funkční

Interakční prvky: Vlhké louky - louky, které jsou zahrnuty do sítě luk s vysokou biodiverzitou a řadou chráněných druhů. Louky - menší enkláva luk s vysokým potenciálem.

Rozsah ploch určených pro realizaci místního územního systému ekologické stability (lokální biocentra a biokoridory, interakční prvky) je vymezen ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres).

**e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny**

V nezastavěném území je přípustné realizovat:

- místní účelové komunikace (polní, přístupové a pěší cesty) sloužící jako přístupové komunikace ke stavbám, jako komunikace zpřístupňující plochy zemědělského půdního fondu a lesů, plochy krajinné zeleně (např. v souvislosti s prováděním dělení a scelování pozemků, realizací prvků ÚSES a realizací cyklostezek),
- stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability dle schválených pozemkových úprav,
- doprovodnou liniíovou zeleň,
- ohradníky z přírodních materiálů, pokud nezasahují do vymezeného ÚSES a nenarušují síť místních a účelových komunikací.

**e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření**

V řešeném území je přípustné realizovat protierozní opatření.

Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v této ploše jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

**e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi**

Při stavebních činnostech v řešeném území budou respektována vyhlášená záplavová území. Zastavitelné plochy jsou navrženy mimo stanovené záplavové území.

Návrh opatření zvyšující retenční kapacitu území - úprava odtokových poměrů v povodí (snižuje odtok z jednotlivých částí povodí):

Územním plánem jsou v rámci vymezení ploch v krajinně vyhrazeny dostatečně široké pásy pozemků podél vodních toků přírodním funkcím, včetně přirozených rozlívů vody. Vyhrazením těchto ploch se rovněž umožní provedení revitalizace vodních toků Pňovka a Klipecká.

V řešeném území je přípustné provádět opatření v rámci rehabilitace labského koridoru Kolín – ústí Cidliny.

Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření záplavových územích dle členění ploch funkčního využití jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

**e.6) Stanovení podmínek pro rekreační využívání**

Územní rozvoj chatové oblasti není navržen. Rovněž není přípustné rozšiřovat zástavbu na pozemky určené k plnění funkcí lesa v rámci územním plánem vymezených rekreačních ploch.

Polabím procházejí značené cyklotrasy mezinárodního významu. Pro posílení cyklo - turistiky je navrženo propojení obou břehů řeky Labe lávkou. Nezastavěné území bude sloužit pro nepobytovou rekreaci zejména pěší turistiku, cykloturistiku a vodáctví.

**e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů**

Návrhem ÚP nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití****f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití**

Návrh ÚP Oseček vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

**Plochy smíšené obytné (SB)**

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy smíšené obytné - historické jádro (SBH)**

Plochy smíšené obytné - historické jádro jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby (včetně skladování). Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy. Nová výstavba bude respektovat původní půdorysné členění dvorů. Zvláštní důraz bude kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot historicky cenných staveb (zejména hmoty stavby, členění fasády, oken a dveří, materiálové řešení jednotlivých stavebních prvků a barevnost).

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy rekreace (R)**

Plochy rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rekreaci.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. tábořiště, rekreační louky), pozemky zahrad a dalších zemědělských pozemků, pozemky krajinné zeleně, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
přípustné využití:	Pro změny staveb a umístování nových staveb v zastavěném území platí, že umístění staveb a jejich stavební a technické provedení musí být navrženo a posouzeno s ohledem na vymezené záplavové území a rozsah aktivní zóny záplavového území.
podmíněně přípustné využití:	Do ploch rekreace lze zahrnout pozemky dalších staveb a zařízení (např. občanského vybavení), které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.
nepřípustné využití:	Vše ostatní, zejména pak umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

**Plochy občanského vybavení (OV)**

Plochy občanského vybavení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum a lázeňství.
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch občanského vybavení lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Do ploch občanského vybavení lze zahrnout zařízení výroby a skladování, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.



**Plochy výroby a skladování (V)**

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a jsou z nich přístupné.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování,
přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky ochranné zeleně,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch výroby a skladování lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy smíšené výrobní (VS)**

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování, pozemků dopravní či technické infrastruktury v případech, kdy negativní vliv a účinky těchto staveb a zařízení nepřekračuje hranice areálu (plochy).

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování nerušícího charakteru, pozemky veřejných prostranství, pozemky dopravní a technické infrastruktury,
přípustné využití:	pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky ochranné zeleně,
podmíněně přípustné využití:	Do ploch smíšených výrobních lze zahrnout pozemky staveb pro bydlení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS)**

Plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky dálnic, silnic a místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň),
přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot),
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy technické infrastruktury (TI)**

Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. Liniová vedení technické infrastruktury je přípustné vést i jinou plochou.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovodů),
přípustné využití ploch:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky krajinné a sídelní zeleně.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy veřejných prostranství (PV)**

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury sloučitelné s účelem veřejných prostranství, pozemky a zařízení občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství,
přípustné využití:	Vše ostatní.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

**Plochy zemědělské - zastavěné území (ZZ)**

Plochy zemědělské - zastavěné území jsou vymezeny zejména za účelem ochrany krajiny na plochách zemědělských pozemků v zastavěném území, které se významně uplatňují v utváření krajinného rázu, nebo se uplatňují jako nárazníkové plochy v kontaktu s přírodními plochami. Umístění staveb, které se významným způsobem uplatňují v dálkových pohledech, je vyloučeno.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky zahrad, sadů a další zemědělské půdy související s obytným územím, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků),
přípustné využití:	

nepřípustné využití: pozemky související technické infrastruktury,  
pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,  
Vše ostatní.

#### **Plochy vodní a vodohospodářské (VV)**

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

hlavní využití: Rozdělení ploch dle určení využití:  
pozemky vodních ploch,  
pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů,  
přípustné využití: pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití,  
nepřípustné využití: Vše ostatní.

#### **Plochy zemědělské (NZ)**

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

hlavní využití: Rozdělení ploch dle určení využití:  
pozemky zemědělského půdního fondu,  
přípustné využití: prvky krajinné a doprovodné liniové zeleně,  
pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků),  
pozemky související technické infrastruktury,  
stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability,  
nepřípustné využití: pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,  
Vše ostatní.

#### **Plochy přírodní (NP)**

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Cílem vymezení je územní ochrana zvláště chráněných území a ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území).

hlavní využití: Rozdělení ploch dle určení využití:  
pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných,  
přípustné využití: pozemky částí prvků ÚSES a zvláště chráněných částí přírody,  
pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) sloučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.  
nepřípustné využití: Vše ostatní.

#### **Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)**

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod a pro ochranu před povodněmi.

Plochy smíšené nezastavěného území „NSx“ jsou blíže popsány indexem přípustných funkcí, a to kombinací zastoupených funkcí z následující množiny: p - přírodní; v - vodohospodářská; z - zemědělská; l - lesní; d - dopravní; r - rekreační.

hlavní využití: Rozdělení ploch dle určení využití:  
ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní sady a zahrady s travním krytem,  
pozemky určené k plnění funkcí lesa,  
pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování,  
přípustné využití: pozemky vodních ploch a koryt vodních toků,  
pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,  
pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek, naučných stezek) sloučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny  
pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesní, vodní hospodářství a nepobytovou rekreaci ve volné krajině.  
nepřípustné využití: Vše ostatní.

#### **Plochy lesní (NL)**

Plochy lesní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.

hlavní využití: Rozdělení ploch dle určení využití:  
pozemky určené k plnění funkcí lesa,  
přípustné využití: pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství,  
pozemky související dopravní a technické infrastruktury.  
nepřípustné využití: Vše ostatní.

Pozn.: Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres).

#### **f.2) Podmínky prostorového uspořádání, požadavky na umísťování staveb**

Pro plochy v zastavěném území platí:

- Nástavba staveb je nepřipustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.
- Nové stavby a změny staveb nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty (mezi přilehlé objekty patří všechny obytné stavby určující charakter místa).
- Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení (stavby pro rekreaci) a další

související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku (přípustný kontakt s místní komunikací).

Pozn.: Podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy jsou uvedeny v kapitole **c) Urbanistická koncepce** návrhu ÚP Oseček.

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s právem vyvlastnění**

Návrhem ÚP Oseček jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění (na tyto plochy se také vztahuje předkupní právo):

	<b>Technická infrastruktura:</b>	
VT 1	zásobovací vodovodní řad	pozemek KN č.: 563/1, 563/2, 743, 744
VT 2	přiváděcí plynovodní řad	pozemek KN č.: 563/1, 563/2, 743, 744 předkupní právo: Obec Oseček
	<b>Dopravní infrastruktura:</b>	
VD	koridor dopravní infrastruktury - rychlostní silnice I. třídy	pozemek KN č.: 621/10, 622/1, 622/2, 623, 624, 626, 628, 637/1, 560/4, 671/1, 560/2, 560/11, 560/13, 560/8, 560/7, 692/1, 563/1. předkupní právo: ŘSD ČR (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)

Rozsah ploch určených pro realizaci VPS je vymezen ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), uvedená čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

**h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření s předkupním právem**

Seznam staveb je totožný se seznamem uvedeným v předchozí kapitole.

**i) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií**

Návrhem ÚP jsou vymezeny plochy s prověřením změn jejich využití územní studií v rozsahu zastavitelné plochy Z 5. Předmětem řešení územní studie bude zejména návrh členění jednotlivých lokalit na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy. Další podmínky pro zpracování ÚS jsou obsahem regulativů pro tuto zastavitelnou plochu.

Lhůta pro pořízení územní studie a její schválení pořizovatelem je stanovena na 5 let od vydání územního plánu. Rozsah ploch s prověřením změn jejich využití územní studií je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 návrhu ÚP Oseček (Výkres základního členění území).

**j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

Textová část návrhu ÚP má 8 číslovaných stran, titulní list a 2 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah). Grafická část návrhu ÚP má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).