

ÚZEMNÍ PLÁN

ROHOVLÁDOVA BĚLÁ

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 5

text



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
<i>správní orgán, který vydal Změnu č. 5 ÚP Rohovládova Bělá</i> Zastupitelstvo obce Rohovládova Bělá
<i>pořadové číslo poslední změny ÚP</i> 5
<i>datum nabytí účinnosti Změny č. 5 ÚP Rohovládova Bělá</i> 17. 6. 2026
<i>jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele</i> Ing. Václav Fišer, starosta
<i>otisk úředního razítka a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele</i>

červen 2026

OBJEDNATEL

Obec Rohovládova Bělá
Rohovládova Bělá 32
533 43 Rohovládova Bělá
IČO: 002 74 151
DIČ: CZ00274151

POŘIZOVATEL

Obecní úřad Rohovládova Bělá
Rohovládova Bělá 32
533 43 Rohovládova Bělá

**zástupce pořizovatele:
oprávněná úřední osoba:**

Ing. Josef Filipi
Ing. Václav Fišer, starosta

ZHOTOVITEL

atelier SPATIO s.r.o.
Na Drážce 1496
530 03 Pardubice
IČO: 235 24 286, neplátce DPH
tel.: +420 736 258 247
e-mail: sedivy@spatio.cz

zodpovědný projektant:

Ing. Petr Šedivý,
autorizovaný architekt pro obor územní plánování, ČKA 05 572

┌

└

OBSAH

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	1
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	1
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	2
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	5
F.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	7
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	15
H.	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY.....	15
I.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	15
J.	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ	16

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Rohovládova Bělá je vymezeno k datu 23. 3. 2026.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Územní plán Rohovládova Bělá zohledňuje republikové priority územního plánování, které jsou stanoveny tak, aby bylo dosaženo vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Územní plán Rohovládova Bělá vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Územní plán stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.

Z hlediska ochrany přírody je zajištěna návaznost prvků ÚSES s okolními obcemi.

Územní plán Rohovládova Bělá je v souladu se ZÚR Pardubického kraje.

Návrh územního plánu umožňuje rozvoj zejména v oblasti venkovského bydlení ve správním území obce. Navržené plochy pro bydlení a výrobu navazují na stávající zástavbu obce a umožňují rozvoj obce v několikaletém časovém úseku. Pro rozsáhlejší lokality nové výstavby umístěné mimo zastavěné území se navrhuje zpracovat územní studie, které by stanovily prostorové regulativy. Z pohledu zachování krajinného rázu při výstavbě rodinných domů při respektování typického architektonického a hmotového uspořádání stávající venkovské zástavby by nemělo docházet k porušení tohoto rázu.

V oblasti výroby jsou vymezeny územní podmínky pro rozvoj, v území se předpokládá vznik skladových areálů, lehké výroby i menších provozoven řemeslné výroby a služeb výrobního charakteru. Pro občanskou vybavenost nejsou vymezeny samostatné plochy, výstavba menších komerčních objektů občanské vybavenosti je přípustná v obytných plochách a výrobních.

Závěrem lze konstatovat, že v období do aktualizace územního plánu se nepředpokládá využití všech navržených ploch pro zástavbu, ale nabídka rozvojových aktivit umožňuje výstavbu v různých místech obce.

V řešeném území jsou evidovány kulturní nemovité památky, některé objekty jsou navrženy na prohlášení za nemovitou kulturní památku. Kromě nich se v řešeném území nachází řada prvků drobné architektury – např. křížků, Božích muk, které se doporučuje zachovat a dle potřeby rekonstruovat, neboť jsou dokladem původní lidové architektury.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní plán obce řeší celé správní území obce Rohovládova Bělá zahrnující katastrální území Rohovládova Bělá o výměře 443 ha. V řešeném území se nachází obec Rohovládova Bělá.

Návrh urbanistického rozvoje obce vychází ze stávajícího charakteru sídla a jeho funkcí. Při navrhování ploch pro novou výstavbu je nutné respektovat stávající urbanistickou strukturu, krajinářskou a rekreační hodnotu území.

Vymezení zastavitelných ploch:

Plocha	Popis plochy
Z.1	Plocha bydlení individuálního. Plocha se nachází na severním okraji zastavěného území obce, vymezena je pro výstavbu rodinných domů, plocha bude napojena na místní komunikace. Podmínka využití území – územní studie, která by zejména ověřila dopravní napojení lokality na komunikace a veřejnou infrastrukturu, vymezení veřejné prostranství dle platné legislativy.
Z.2	Plocha bydlení venkovského. Plocha se nachází na severním okraji zastavěného území obce, vymezena je pro výstavbu rodinných domů, plocha bude napojena na silnici III. třídy. V lokalitě bude navrženo takové prostorové uspořádání zástavby, na základě kterého nevzniknou nároky na vybudování pasivních protihlukových opatření.
Z.3	Plocha výroby drobné a služeb. Plocha se nachází na severním okraji zastavěného území obce v proluce mezi zástavbou, vymezena je pro drobnou výrobu a skladování, plocha navazuje na stávající areál občanské vybavenosti. Od stávající i navržené obytné zástavby bude plocha oddělena pásem izolační zeleně o šíři 15 m.
Z.4	Plocha bydlení individuálního. Plocha se nachází na západní hranici zastavěného území, vymezena je výstavbu rodinných domů, území bude napojeno na silnici III. třídy. Podmínka využití území – územní studie, která by zejména ověřila dopravní napojení lokality na komunikace a veřejnou infrastrukturu, vymezení plochu veřejného prostranství dle platné legislativy.
Z.5	Plocha bydlení individuálního. Plocha se nachází na východním okraji zastavěného území obce, vymezena je pro výstavbu rodinných domů, plocha bude napojena na místní komunikaci.
Z.6	Plocha bydlení venkovského. Plocha se nachází na jihovýchodním okraji zastavěného území obce v proluce mezi zástavbou, vymezena je pro výstavbu rodinných domů, plocha bude napojena na místní komunikaci.
Z.7 Z.7a Z.7c	Plocha se nachází na jihovýchodním okraji zastavěného území obce podél vodoteče, vymezena je pro výstavbu rodinných domů, plocha bude napojena na místní komunikaci. Pokud by bylo navrhováno přímé napojení na silnici I/36, požaduje se splnění podmínek příslušných ČSN a souhlas majetkového správce silnice I/36 ŘSD ČR Správy Pardubice. Požaduje se podél vodoteče ponechat volný nezastavěný pás pro údržbu vodního toku. Podmínka využití území - lokalita je podmíněně přípustná s podmínkou, že v následném územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů z dopravy na silnici I/36.
Z.8	Plocha bydlení venkovského. Plocha se nachází na jihovýchodním okraji zastavěného území obce podél vodoteče, vymezena je pro výstavbu rodinných domů, plocha bude napojena pomocí stávajících sjezdů a silnic nižších tříd. Požaduje se podél vodoteče ponechat volný nezastavěný pás pro údržbu vodního toku. Podmínka využití území -

	lokalita je podmíněně přípustná s podmínkou, že v následném územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů z dopravy na silnici I/36.
Z.10	Plocha bydlení venkovského. Plocha se nachází na jižním okraji zastavěného území obce, vymezena je pro výstavbu rodinných domů, plocha bude napojena na místní komunikace. Podmínka využití území – územní studie, která by zejména ověřila dopravní napojení lokality na komunikace a veřejnou infrastrukturu, vymezí veřejné prostranství dle platné legislativy.
Z.11	Plocha výroby drobné a služeb. Plocha se nachází na jihozápadním okraji zastavěného území obce, vymezena je pro drobnou výrobu a skladování. Od stávající i navržené obytné zástavby bude plocha oddělena pásem izolační zeleně o šíři 15 m.
Z.13	Plocha dopravy silniční. Plocha je vymezena pro stavbu obslužné komunikace podél silnice I/36 směrem na Voleč.
Z.14	Plocha dopravy silniční. Plocha je vymezena pro stavbu chodníku podél silnice III/ 323 směrem na Kasalice.
Z.16	Plocha dopravy silniční. Jedná se o trasu cyklostezky podél silnice I/36 směrem na Bukovku.
Z.17	Plocha výroby drobné a služeb. Plocha navazuje na transformační plochu T.1, kterou rozšiřuje východním směrem s možností dopravního napojení na silnici II. třídy. Plocha je vymezena pro umožnění využití bývalého zemědělského areálu při zohlednění prostorových nároků nového provozu.
Z.18	Plocha výroby drobné a služeb. Plocha navazuje na transformační plochu T.1, kterou rozšiřuje severním směrem. Plocha je vymezena pro umožnění využití bývalého zemědělského areálu při zohlednění prostorových nároků nového provozu.

Vymezení transformačních ploch: Jako transformační je navržena plocha T.1, kde původní areál zemědělské výroby se navrhuje využít pro výrobu drobnou a služby, a plocha T.2 – plocha veřejného prostranství pro zpřístupnění lokality Z.11.

Plocha	Popis plochy
T.3	Změna z plochy BV – bydlení venkovské a OV – občanské vybavení veřejné na plochu VD – výroba drobná a služby. Změna je navržena pro rozšíření cukrárny. Plocha se nachází v severní části obce.
T.4	Změna z plochy OK – občanské vybavení – komerční na plochu VD – výroba drobná a služby, za účelem rozšíření prodejny podlahových krytin. Plocha se nachází ve střední části obce.

System sídelní zeleně

System sídelní zeleně je tvořen stávajícími plochami zeleně v prostoru kolem obecního úřadu a kostela a podél místních komunikací, zelení podél komunikací, zelení soukromou a vyhrazenou a břehovými porosty podél vodotečí.

V rozvojových plochách budou zachovány, pokud možno veškeré vzrostlé dřeviny jako dělící, ochranné a krajinné prvky a budou doplněny i výsadbou nových dřevin.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1. Doprava

U silnic II. a III. třídy nejsou navrhovány žádné změny. Podél silnice I/36 směrem na Voleč je vymezena trasa obslužné komunikace. Podél silnice II/323 je vymezen chodník směrem na Kasalice. Podél silnice I/36 směrem na Bukovku je vymezena cyklostezka (plocha Z.16).

Nové lokality budou napojeny na stávající místní komunikace a silnice III. třídy.

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Pardubice letištního radiolokačního prostředí.

D.2. Vodní hospodářství

D.2.1. Zásobování vodou

V lokalitách navrhovaných investičních aktivit budou navrženy zokruhované zásobovací řady. V dalších stupních dokumentace budou vodovodní řady navrženy dle příslušných norem a vyhlášek.

Potrubí veřejného vodovodu nesmí být propojeno s vodovodními řady soukromých zdrojů. Pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat odběrná místa u vodotečí, rybníků a požárních nádrží.

D.2.2. Kanalizace

Zachována je stávající veřejná jednotná kanalizace, která je po odlehčení dešťových vod zakončena čistírnou odpadních vod, umístěnou jihozápadně obce Bukovka (na ČOV jsou k čištění přiváděny i odpadní vody z obce Bukovka). Odlehčení je do melioračního příkopu, vyčištěné vody z ČOV jsou vypouštěny do potoka. Navrženo je prodloužení kanalizace směrem na Vlčí Habřinu.

Dešťové vody z nových komunikací a nové výstavby budou svedeny do stávající jednotné kanalizace.

D.3. Elektrorozvody

Zajištění dodávky el. energie pro výstavbu jednotlivých RD ve stávající zástavbě a zvýšení příkonu stávajících odběrů je možno pokrýt ze stávajících trafostanic, které se osadí větším transformátorem, a ze stávajících rozvodů.

Při umístění připravovaných staveb je nutno v plném rozsahu respektovat stávající rozvodná energetická zařízení ČEZ a.s., včetně jejich ochranných pásem.

D.4. Telekomunikace, radiokomunikace

Nově navržené lokality budou připojeny na stávající kabelové telekomunikační rozvody či vrchní vedení. Z důvodu vyhrazení místa pro položení telekomunikačních kabelů upozorňujeme na dodržování příslušných norem.

Respektováno je ochranné pásmo radiolokačního prostředí České armády.

D.5. Zásobování teplem a plynem

Novou zástavbu lze připojit na STL plynovodní řady, jejich prodloužením.

Severním okrajem řešeného území prochází katodově chráněná trasa produktovou včetně ochranného pásma, dále se zde nachází stanice katodové ochrany a anodové uzemnění. V souběhu s trasou produktovou je uložen dálkový sdělovací kabel.

D. 6. Nakládání s odpady

Zachován bude stávající způsob nakládání s odpady.

D.7. Občanská vybavenost a veřejná prostranství

Výrazný rozvoj občanské vybavenosti v území se nepředpokládá. Objekty občanského vybavení související s bydlením lze situovat do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající veřejná prostranství budou zachována a postupně upravována dle dílčích projektů. Nová veřejná prostranství budou řešena jako součást zastavitelných plocha v rozsahu daném příslušnými vyhláškami.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Vymezení ploch změn v krajině:

K.1 – změna části pozemku p.č. 1170 z AU – zemědělské všeobecné na plochu LU – lesní všeobecné z důvodu narovnání hranice lesa a lepšího obhospodařování zemědělských pozemků.

K.2 – změna části pozemku p.č. 1165 z AU – zemědělské všeobecné na plochu WU – vodní a vodohospodářské všeobecné z důvodu již původního výskytu vodní plochy na tomto pozemku.

K.3 – změna pozemku p.č. 1198 z AU – zemědělské všeobecné na plochu TO – nakládání s odpady z důvodu rekultivace pozemku po původní těžbě. Plocha bude rekultivována formou „zařízení pro využívání odpadů na povrchu terénu“ kde by byly k vyrovnání terénu využívány odpadní zeminy, kamení, stavební suť, demoliční odpad z obce atd..

Plocha může být s velkou mírou pravděpodobnosti stanovištěm zvláště chráněných druhů. Z uvedeného důvodu je realizace jakéhokoliv záměru v rámci uvedené plochy podmíněna provedením hodnocení dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., zákona o ochraně přírody, v platném znění.

K.4 – doplnění lokálního biocentra LBC.12, plochy NU – přírodní všeobecné

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Do řešeného území částečně zasahuje ochranné pásmo nadregionálních biokoridorů K 71 Žehuň – Bohdaneč (typ MH) s probíhající osou mezofilní hájovou a K 72 Bohdaneč – Polabský luh s probíhající osou borovou.

Převážná část lokálních prvků ÚSES je funkční, část je nefunkčních, u nichž je nutné založit formou zalesnění či zatravnění s doplněním ozelenění. Realizace prvků ÚSES se předpokládá v souvislosti s komplexními pozemkovými úpravami po vyřešení majetkových vztahů k půdě.

Ochrana před povodněmi

V řešeném území není evidováno záplavové území ani k povodním nedochází.

Plochy pro dobývání nerostů, přírodní lázeňské zdroje

V řešeném území nejsou evidována chráněná ložisková území, dobývací prostory, ložiska výhradní plochy.

Archeologické památky

Celé správní území obce je územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví. Na území s archeologickými nálezy mají stavebníci uloženou dle zákona o státní památkové péči, v platném znění, oznamovací povinnost k záměru stavební činnosti a to Archeologickému ústavu Akademii věd ČR, v.v.i.

Rekreace a sport

Pro rekreaci a sport nejsou vymezeny žádné nové plochy.

Obrana státu, obyvatelstva

Požaduje se respektovat ohrožený prostor střelnice Neratov, jež zasahuje do jihovýchodního okraje řešeného území.

Požadavky na úseku ochrany obyvatelstva a požární ochrany

Řešené území není ohroženo možným průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Na území obce se nenacházejí objekty se stanovenou zónou havarijního plánování. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je rozpracováno v Plánu ukrytí obyvatelstva, který je součástí Rozpracování krizového plánu Pardubického kraje. Stálé úkryty na území obce nejsou, improvizované jsou plně v kompetenci OÚ Rohovládova Bělá. Evakuace - v případě mimořádných událostí, které ohrožují území obce, by se jednalo pouze o dočasné vymístění obyvatelstva z ohrožené oblasti. Evakuace a nouzové ubytování se nepředpokládá. V případě evakuace je možné jako místo pro shromažďování využít plochy u obecního úřadu, základní školy, hřiště a budovu Obecního úřadu, školy, hostince. Materiál humanitární pomoci v případě vzniku závažné mimořádné události by byl realizován v součinnosti s MS ČCK.

Na území obce nejsou vymezeny prostory určené k dekontaminaci. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádných událostí je možné použít plochu hřiště. Nouzové zásobování vodou a el. energií je řešeno v Plánu nouzového přežití obyvatelstva.

Jako zdroj vody pro hašení požárů budou použity hydranty veřejného vodovodu.

F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je děleno podle stávajícího a požadovaného způsobu využití na plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití plochy.

F.1 Plochy s rozdílným způsobem využití:

a) BV - bydlení venkovské

zahrnují zejména pozemky rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Součástí plochy bydlení venkovského typu mohou být pozemky dalších staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Přípustné:

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a s chovem drobného domácího zvířectva, garáže jednotlivé
- stavby a zařízení související občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu)
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení
- dětská hřiště, veřejná zeleň
- stavby pro rodinnou rekreaci

Nepřípustné:

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělské stavby
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže
- bytové domy

Podmíněné využití:

- stavby pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Prostorové uspořádání:

- výšková regulace zástavby – max. 2.NP + podkroví, výška stavby max. 9 m
- koeficient zastavění pozemků – 40%
- pro zastavitelné plochy je stanovena minimální velikost stavebního pozemku na 600 m²
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
- celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 0,8 m, šířka sloupku – max. 0,5 m, s výjimkou krajových, vjezdových a sloupků pro umístění technických zařízení (rozvaděč, HUP apod.)
- výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná, umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří „slepou“ stěnu.

- za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max. 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
- za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací (obě řešení lze zároveň kombinovat)

b) BI - bydlení individuální

zahrnují zejména pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Přípustné:

- bydlení v rodinných domech (individuální, dvojdomy a řadové domy, viladomy) s užitkovými a okrasnými zahradami, garáže jednotlivé
- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu)
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení
- dětská hřiště, veřejná zeleň
- stavby pro rodinnou rekreaci

Nepřípustné:

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělské stavby
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže

Podmíněné využití:

- bytové domy

Prostorové uspořádání:

- výšková regulace zástavby – max. 2.NP + podkroví, výška stavby max. 9 m
- koeficient zastavění pozemků – 30%
- pro zastavitelné plochy je stanovena minimální velikost stavebního pozemku na 600 m²
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
- celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 0,8 m, šířka sloupku – max. 0,5 m, s výjimkou krajových, vjezdových a sloupků pro umístění technických zařízení (rozvaděč, HUP apod.)
- výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná, umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří „slepou“ stěnu.
- za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
- za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací (obě řešení lze zároveň kombinovat)

c) BH - bydlení hromadné

zahrnují zejména pozemky bytových domů s příměsí nerušících staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Přípustné:

- bydlení v bytových domech, garáže jednotlivé, řadové, hromadné, okrasné zahrady
- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu)
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení
- dětská hřiště, veřejná zeleň

Nepřípustné:

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělské stavby
- čerpací stanice pohonných hmot
- rodinné domy, stavby rodinné rekreace

Prostorové uspořádání:

- koeficient zastavění pozemků – 50%
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
- celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 0,8 m, šířka sloupku – max. 0,5 m, s výjimkou krajových, vjezdových a sloupků pro umístění technických zařízení (rozvaděč, HUP apod.)
- výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná, umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří „slepou“ stěnu.
- za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
- za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací (obě řešení lze zároveň kombinovat)

d) OV - občanské vybavení veřejné

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení nekomerční občanské vybavenosti - sloužící zejména pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, ochranu obyvatelstva. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

Přípustné:

- stavby a zařízení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, ochranu obyvatelstva
- kostely, hřbitovy
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- služební byty správců a majitelů zařízení

- sportovní plochy a zařízení jako součást areálů občanské vybavenosti, zeleň veřejná a ochranná

Nepřípustné:

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
- stavby pro rodinnou rekreaci

Prostorové uspořádání:

- koeficient zastavění pozemků – 80%

e) OK - občanské vybavení komerční

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící zejména pro veřejnou správu, vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, maloobchod, ubytování, stravování, kulturu. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

Přípustné:

- stavby a zařízení pro maloobchod, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, zdravotní služby, sociální služby, vzdělávání, kulturu
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- sportovní plochy a zařízení jako součást areálů občanské vybavenosti, zeleň veřejná a ochranná
- služební byty správců a majitelů zařízení

Nepřípustné:

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
- hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro rodinnou rekreaci

Prostorové uspořádání:

- výšková regulace zástavby – max. 2.NP + podkroví
- koeficient zastavění pozemků – 50 %

f) OS - občanské vybavení sport

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport

Přípustné:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- stavby a zařízení pro ubytování, stravování pro obsluhu území
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- služební byty správců a majitelů zařízení

Nepřípustné:

- stavby rodinných domů, bytových domů
- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
- stavby pro rodinnou rekreaci

Prostorové uspořádání:

- výšková regulace zástavby – max. 2.NP + podkroví
- koeficient zastavění pozemků – 40%

g) OH – občanské vybavení - hřbitovy

zahrnují plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

Přípustné:

- veřejná a vyhrazená pohřebišť, kolumbaria

Podmíněně přípustné:

- plochy veřejné zeleně

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

h) VD – výroba drobná a služby

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, kde negativní důsledky nepřesahují hranice areálů

Přípustné:

- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, skladování, stavby pro servis a opravy
- správní objekty, stavby pro obchodní prodej, čerpací stanice pohonných hmot, sklady, sběrné separační dvory
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- služební byty správců a majitelů zařízení
- zeleň veřejná a ochranná

Nepřípustné:

- stavby rodinných domů, bytových domů, rodinné rekreace
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu
- stavby a zařízení tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, zdravotní služby, vědu a výzkum
- stavby průmyslové výroby, zemědělské výroby, skládky odpadů

Prostorové uspořádání:

- výšková regulace zástavby – max. výška stavby 12 m
- koeficient zastavění pozemků – 90%
- pro nově budované oplocení, sousedící s veřejným prostranstvím platí tyto zásady:
- celková výška oplocení – max. 1,8 m, výška podezdívky – max. 0,8 m, šířka sloupku – max. 0,5 m, s výjimkou krajových, vjezdových a sloupků pro umístění technických zařízení (rozvaděč, HUP apod.)
- výplň prostoru mezi sloupky a nad podezdívkou bude průhledná, umožní vizuální kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří „slepou“ stěnu.
- za průhledný plot se považuje takový, kde součet ploch rovnoměrně rozmístěných neprůhledných prvků výplně plotu (plaňky, kovová mříž, pletivo apod.), zabírá max 80 % prostoru nad podezdívkou a mezi sloupky.
- za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací (obě řešení lze zároveň kombinovat)

ch) ZO – zeleň ochranná a izolační

zahrnuje plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech; mohou to být například významné plochy izolační zeleně v ochranných pásmech těžkého průmyslu, zemědělské výroby, dopravních staveb

Přípustné:

- ochranná, izolační zeleň ve formě střední a vysoké zeleně (keře, stromy)
- izolační stěny (protihlukové apod.) zděné, montované

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

i) PU – veřejná prostranství všeobecná

zahrnuje plochy, které mají obvykle významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba samostatně je vymezit; mohou zahrnovat i plochy veřejné zeleně

Přípustné:

- místní komunikace, cesty, chodníky, odstavné a parkovací plochy, zastávky autobusů
- zpevněná veřejná prostranství, plochy veřejné
- technická infrastruktura
- sportovní plochy, dětská hřiště

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

j) DS – doprava silniční

zahrnuje pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

Přípustné:

- silnice, místní komunikace, cesty, chodníky, cyklistické stezky
- odstavné a parkovací plochy, zastávky autobusů
- zpevněná veřejná prostranství, drobné plochy zeleně
- technická infrastruktura

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

k) AU – zemědělské všeobecné

zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné:

- zemědělské obhospodařování, stavby pro skladování krmiv, stavby pro dočasný chov zvířat – např. salaše, oplocené výběhy zvířat, oplocené pastviny a sady
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) kromě zalesnění jen dle ÚSES
- stavby a zařízení technické vybavenosti

Nepřípustné:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím
- skládky odpadů
- velkoplošné reklamy

Podmíněně přípustné:

- zemědělské účelové komunikace v rámci KPÚ
- zalesnění pozemků za podmínky, že vynětí ze ZPF může být uskutečněno v konkrétních případech pouze na základě souhlasu orgánu ochrany ZPF. Takovéto souhlasy nemusejí být vydány v případě nevhodnosti návrhu v jednotlivých konkrétních případech

l) NU – přírodní všeobecné

zahrnují zpravidla pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné:

- zemědělské obhospodařování
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) jen dle ÚSES

Nepřípustné:

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím
- velkoplošné reklamy

Podmíněně přípustné:

- zemědělské účelové komunikace v rámci komplexních pozemkových úprav
- zalesnění pozemků
- veřejná dopravní a technická infrastruktura

m) LU – lesní všeobecné

zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné:

- lesní plochy
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické vybavenosti související s lesním hospodářstvím

Nepřípustné:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím
- velkoplošné reklamy

Podmíněně přípustné:

- dopravní a technická infrastruktura

n) WU - vodní a vodohospodářské všeobecné

zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné:

- vodní plochy a toky, pozemky určené pro vodohospodářské využití
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) jen dle ÚSES

Nepřípustné:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

o) X – TO – nakládání s odpady

zahrnují zejména pozemky pro nakládání s inertním odpadem

Hlavní využití:

- plochy pro ukládání odpadní zeminy, kamení, stavební suti, upravené demoliční odpady

Přípustné využití:

- ukládání odpadní zeminy, kamení, stavební suti, demoliční odpad z obce
- rekultivace, terénní úpravy
- mezideponie odpadů ze zeleně
- zatravnění, výsadba zeleně, vánočních stromků

Nepřípustné využití:

- všechno ostatní využití

Prostorové uspořádání:

- nejsou stanoveny podmínky

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Vymezení veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění:

VD.01 – veřejné prostranství v k.ú. Rohovládova Bělá.

VD.02 – obslužná komunikace v k.ú. Rohovládova Bělá.

VD.03 – chodník z obce směrem na Kasalice v k.ú. Rohovládova Bělá.

K zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou navrženy žádné stavby a opatření. Plochy pro asanaci nejsou navrženy.

H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán vymezuje plochy, kde bude nutné prověřit možnost jejího využití územní studií, územní studie prověří architektonické a urbanistické řešení ploch ve vztahu k okolní zástavbě, prověří základní dopravní vztahy, možnosti napojení na sítě technické infrastruktury.

Územní studie bude pořizena, schválena a vložena do evidence do 30. 6. 2028.

US.Z1 (Lokalita Z.1) – plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

US.Z4 (Lokalita Z.4) – plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

US.Z10 (Lokalita Z.10) – plocha bydlení v rodinných domech – venkovské

J. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ

- Pojem stavba je definován stavebním zákonem
- Zařízení je definováno pro potřeby územního plánu jako část stavby, využitá pro jinou funkci než převažující funkce stavby (např. zařízení veřejného stravování v rámci administrativní budovy)
- Rodinný dům – stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví
- Bytový dům – stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení
- Stavba pro rodinnou rekreaci (např. rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata) – jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rekreaci
- Stavba ubytovacího zařízení – stavba nebo její část, kde je veřejnosti poskytováno přechodné ubytování a služby s tím spojené, stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavba pro rodinnou rekreaci, ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorie:
 - hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených
 - motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy
 - penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem
 - ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, případně kulturní nebo památkové objekty využívané pro přechodné ubytování
- Stavby pro obchod – stavby, která obsahuje celkovou prodejní plochu větší než 2 000 m² (např. velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy)
- Maloobchod – rozptýlené prodejny, obchodní centra místní i obvodová, nabízející zboží denní potřeby, specializovaný sortiment přímo spotřebiteli
- Občanské vybavení – slouží k uspokojení potřeb a zájmů občanů a společnosti v místním i širším měřítku. Jde o stavby a zařízení sloužící:
 - obchodu, veřejnému stravování, ubytování
 - veřejné správě, administrativě, službám
 - vzdělávání a výchovu, kultuře
 - zdravotním a sociálním službám, péči o rodinu
- Veřejná správa – veřejné budovy sloužící v místním měřítku potřebám občanů a jejich kontaktu se samosprávou a státní správou
- Administrativa – úřady a instituce mimo státní správu a samosprávu – správní budovy a kanceláře firem, samostatných podnikatelů
- Služby – nevýrobní i výrobní, sloužící občanům k zajišťování jejich denních potřeb – kromě řemesel, sezónních a opravárenských služeb také pečovatelské, zdravotní, půjčovny, poradenství...
- Stavba pro výrobu a skladování – stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou a jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování v zemědělské výrobě

- Výroba průmyslová – 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, dřevozpracující, opravny, strojírenství na bázi výroby spotřebních předmětů
- Řemeslná výroba, služby mající charakter výroby – výroba v malém rozsahu produkce a využívaných ploch, bez velkých nároků na přepravu, bez negativních dopadů na životní prostředí, které nepřesahují hranice jednotlivých areálů (např. truhlářství, klempířství, zámečnictví, sklenářství, výroba lahůdek, malé pekárny apod.)
- Stavba zemědělská – stavba pro chov hospodářských zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, pěstování rostlin, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, skladování a přípravu prostředků výživy, přípravků na ochranu rostlin a rostlinných produktů a pro zemědělské techniky
- Garáže – jsou v souladu s názvoslovím užívaným v dopravním projektování členěny takto:
 - garáže (jednotlivé) – nejvýše tři stání s jedním společným vjezdem
 - garáže řadové – objekt s více než třemi stáními buď v jedné řadě nebo ve dvou řadách za sebou
Jednotlivé a řadové garáže mohou být buď samostatné objekty nebo vestavěné do objektů sloužících jiným účelům. Podle vztahu k terénu mohou být buď podzemní nebo nadzemní.
 - garáže hromadné – objekt, který slouží k odstavování nebo parkování vozidel a má víc než tři stání a zpravidla jeden vjezd
Jsou buď samostatnými objekty nebo jsou vestavěny (přistavěny) k objektům s jiným účelem.
- Odstavné plochy: plochy pro odstavování vozidel, tj. pro umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu, kdy se vozidla nepoužívá (spíše dlouhodobé)
- Parkovací plochy: plochy pro parkování vozidel, tj. pro umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu zaměstnání, nákupu, naložení vozidla... (spíše krátkodobé)
- Dopravní a technická infrastruktura – plochy silniční, drážní, letecké a vodní dopravy včetně souvisejících staveb a zařízení, nadzemní a podzemní vedení včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení, zabezpečující napojení území, obcí, jejich částí a staveb na jednotlivé druhy technického vybavení (např. energetická-elektrická silová, plynovodní, tepelná, vodovodní, stokové a telekomunikační vedení, produktovody)
- Drobné hospodářské zvířectvo – drůbež, králíci, holubi ap. a drobná zvířata – psi, kočky, exotické ptactvo
- Veřejné prostranství – veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (viz. §34 zák. o obcích č.128/2000 Sb.).

Definice koeficientu zastavění pozemků:

- poměr zastavěných ploch k celkové ploše stavebního pozemku. Do zastavěné plochy se započítává zastavěná plocha hlavních staveb včetně venkovních zpevněných ploch, bazénů, doprovodných drobných staveb

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část – 17 číslovaných stran

Grafická část:

M 1 : 5 000

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres vodního hospodářství
4. Výkres elektro, plyn, spoje
5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
6. Koordinační výkres