ZMĚNA č. 2 ÚP SPOJIL

ÚPLNÉ ZNĚNÍ

ZPRACOVATEL:	**ING. ARCH. MILAN VOJTĚCH**
	NERUDOVA 77, 533 04 SEZEMICE
POŘIZOVATEL:	**OBEC SPOJIL**
DATUM:	**01/2025**

OBSAH DOKUMENTACE

Obsah textové části ÚP

1. Vymezení zastavěného území 3

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 3

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 5

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití 8

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro ~~změny v~~ jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochran~~y~~u před povodněmi, rekreac~~i~~, dobývání ~~nerostů~~ ložisek nerostných surovin a podobně 11

6. 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 umísťování 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití ~~v plochách~~) 13

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a ~~veřejně prospěšných opatření,~~ 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 § 8 odst. 1 katastrálního zákona 28

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a ~~veřejně prospěšných opatření~~ 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 § 8 odst. 1 katastrálního zákona 28

9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování 29

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv, stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 30

11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 30

ÚZEMNÍ PLÁN SPOJIL

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je Změnou aktualizováno k datu 30. 6. 2024. Hranice zastavěného území je patrná z grafické části dokumentace (Hlavní výkres, Výkres základního členění).

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

Základní principy koncepce územního plánu budou směřovat k vyváženému hospodářskému a sociálnímu rozvoji obce při důsledném respektování územních podmínek a hlediska zachování příznivého životního prostředí v řešeném území.

Základní principy rozvoje obce Spojil:

• posílit prostorově-urbanistickou a funkční svébytnost obce Spojil jako historicky utvářeného samostatného sídla, ve vhodných oblastech zvýšit význam obce v rámci regionu (kultura, agroturistika aj.);

• vytvářet předpoklady pro trvalý a plnohodnotný rozvoj celého administrativního území obce vzhledem k její populační základně a hierarchii v systému osídlení;

• iniciovat kvalitativní zlepšování života v obci vymezením rozvojových lokalit umožňujících rozvoj obytné výstavby a dalších souvisejících funkcí, zkvalitňováním veřejné infrastruktury (vč. sítí TI), zlepšováním životního prostředí a krajinného zázemí obce;

• vytvářet podmínky pro rozvoj aktivit nadregionálního a regionálního charakteru a respektování prvků vyplývajících ze širších vztahů a vyšší územně plánovací dokumentace;

• zajistit bezkonfliktní rozvoj funkčních složek zastavěného a nezastavěného území s ohledem na potřeby obyvatel a v souladu s ochranou hodnot území a respektováním limitů využití území;

• vytvářet předpoklady pro nové využití opuštěných či neadekvátně využívaných objektů - včetně progresivních forem podnikání (např. agroturistika apod.);

• prostorově umožnit dostatečnou protipovodňovou ochranu obce ve snaze o soulad realizovaných opatření (prvků) s krajinným a urbánním rámcem (navržený poldr, úpravy koryta Spojilského odpadu aj.);

• chránit přírodně cenné složky přírody, zemědělský a lesní půdní fond; vytvářet podmínky pro celkové zkvalitňování extravilánové složky území (včetně realizace nového zalesnění s rekreačně-ekologickou a ochrannou funkcí);

• umožnit přirozené propojení zastavěného území a krajiny; posilovat krajinné zázemí obce a vytvářet předpoklady pro obnovu původního krajinného rázu a pro rekreační využívání krajiny v souladu s její ochranou před negativními vlivy;

• podporovat zachování historického jádra sídla (včetně jeho prostorové a funkční role), chránit a rozvíjet stávající urbanistické, historické a kulturní hodnoty;

• v zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj ploch veřejné zeleně a přírodně-rekreačního potenciálu obce jako nedílné součásti kvalitního obytného prostředí;

• vytvářet předpoklady pro posilování identifikace obyvatel s obcí a upevnění společenských vazeb, (i s využitím místního kulturně-historického potenciálu);

2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Územním plánem je stanovena nutnost ochrany a rozvoje následujících hodnot:

Hodnoty urbanistické, historické a kulturní

• dochovaná urbanistická struktura obce - respektovat prvotní urbanizační osu (SV-JZ) a historické jádro obce s nově upraveným veřejným prostranstvím; Žádoucí je pouze prostorové uzavření návsi na jižním okraji doplněním potřebné veřejné vybavenosti; Jinak prostor celé osy a jádra již podstatněji nezahušťovat nově včleňovanou zástavbou a nenarušit ho necitlivými přestavbami stávajících objektů);

• památky místního významu, které nejsou registrovány v Seznamu kulturních památek České republiky (kaplička s vedle stojícím kamenným křížem - pomníkem padlým, hodnotné původní usedlosti);

• ochrana řešeného území jako území s potenciálními archeologickými nálezy (kategorie UAN III);

• významnější prvky sídelní zeleně, jako jsou solitérní dřeviny (včetně dubu na jižním okraji zastavěného území obce navrženého k vyhlášení památným stromem + „Lípa svobody“ na návsi), aleje, zeleň extenzivních zahrad a sadů, břehové porosty vodních ploch apod.;

Hodnoty přírodní a krajinné

• ochrana ekologické kostry území - tj. významných krajinných prvků ze zákona (lesy, louky, vodní toky a plochy, údolní nivy aj.) a prvků systému ekologické stability (LBC, LBK); V řešeném území jde převážně o tok Spojilského odpadu s drobným přítokem, malý rybníček na západním okraji obce a lesní porost při hranicích katastru;

• prostupnost krajiny - respektovat stávající cestní síť v krajině, zlepšit propojení zástavby s přírodním zázemím

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

• Je nutno respektovat založenou urbanistickou strukturu obce, s výjimkou uzavření návsi v jižním sektoru (viz kap. 2.2) již dále nezahušťovat zástavbu v historickém centru, které je třeba prostorově zvýraznit a funkčně posílit;
• Je žádoucí orientovat rozvoj obytné funkce a funkcí souvisejících především do nových rozvojových lokalit SZ a SV od jádra obce ve snaze respektování historicky založenou půdorysnou strukturu a přirozený hydrologicky daný limit (nutnost poldru) na jižním okraji obce;
• Novostavby realizované na volných pozemcích v okrajových částech obce a v navazujících rozvojových plochách by měly svým měřítkem a prostorově-hmotovým řešením respektovat okolní zástavbu (viz podmínky prostorového uspořádání v kap. 6); Totéž platí i u přestaveb objektů ve stávající zástavbě;
• Většina zastavěného území obce je zařazena do funkce *plochy bydlení - venkovské (BV)*, které představuje plochy čistého bydlení ve venkovském prostředí s omezenou integrací doplňkových funkcí (jedná se zejména o plochy původní zástavby venkovského charakteru bez významnější hospodářské funkce); Nedávno zastavěným lokalitám i nově navrhovaným rozvojovým plochám bydlení je vzhledem k charakteru stávající i uvažované zástavby a její suburbánní poloze přiřazena funkce *plochy bydlení - individuální (BI);* Za účelem zvýšení kvality obytného prostředí je pro rozsáhlé zastavitelné plochy pro bydlení stanovena podmínka realizace veřejných prostranství v odpovídajícím rozsahu, přičemž tuto funkci bude plnit i plocha změny v krajině K1 vymezená na severním okraji zástavby
• ÚP reaguje na nutnost posílit funkční centrum obce při jejím jižním okraji návrhem plochy umožňující doplnění občanské vybavenosti zejména veřejného charakteru;
• V rámci zastavěného území budou doplněny (rozšířeny) plochy sportovní a plochy místních komunikací;
• Je nutno hledat takové využití zemědělského areálu (dnes hipoterapeutické farmy) při silnici na severním okraji obce, které nebude v konfliktu s blízkou obytnou zástavbou; rozsah živočišné výroby nepovolovat nad stávající kapacity, vyloučit velkokapacitní chov prasat a drůbeže; novostavby RD nepovolovat v těsném sousedství farmy, na niž dnes z jihu navazuje areál lehké průmyslové výroby. Současný zemědělský areál je navržen k rozšíření východním směrem a celý definován jako *plochy výroby –jiná (VX)* s tím, že přípustné aktivity zde musí být v souladu s žádoucím zaměřením farmy. Ideálním typem jeho využití by byla kombinace současného chovu koní s terapeutickými a agroturistickými aktivitami (i v kooperaci s blízkým kynologickým cvičištěm v SV cípu katastru);
• Je nutno podporovat přirozené propojení zastavěného území do okolní krajiny, např. ve spojitosti s obnovou některých cest, revitalizací vodotečí a přilehlých břehových porostů apod.;
• Vzhledem k integrálnímu a esteticky nerušícímu zapojení do stávající souvislé zástavby navrhujeme ponechat menší kolonii zahrádek na západním okraji obce ve funkční ploše *rekreace - zahrádkářské osady (RZ)*;
• Na poli technické infrastruktury jsou dnes vyřešeny všechny klíčové segmenty (zásobování vodou, elektřinou a plynem, odkanalizování se zaústěním do ČOV v Pardubicích) a žádná významnější koncepční investice není plánována (kromě adekvátního zasíťování rozvojových lokalit);

• Návrh územního plánu reaguje na rozvojové potřeby vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace

Koncepce sídelní zeleně je tvořena**:**
• stávajícími plochami zeleně veřejně přístupné (ve Spojilu nejsou samostatně vymezeny, ale jsou součástí jiných funkčních ploch - např. centrální návesní prostor, uliční stromořadí, okolí rybníčku a jiné drobné plochy zeleně);
• zelení soukromou - zejména zahrad a sadů u individuální zástavby, které jsou součástí funkčních ploch *Plochy bydlení – venkovské (BV)* a *Bydlení individuální BI*;
• *plochou ochranné a izolační zeleně (ZO)* - kolem hipoterapeutické farmy;
• zelení přirozeného charakteru v těsné návaznosti na zastavěné území - především lesní, popř. liniová zeleň na okraji zástavby a prvky zeleně pronikající do krajiny podél cestní sítě a vodních toků;
• uplatnění veřejné zeleně umožňují stanovené podmínky využití pro plochy obytné a plochy občanské vybavenosti (včetně sportovních ploch). Konkrétní umístění a rozsah ploch veřejné zeleně zde bude stanoven v navazujících dokumentacích.
• součástí systému sídelní zeleně s funkcí veřejného prostranství bude mít je navržená plocha změny v krajině K1 zařazená ve funkčním využití NS

Koncepce řešení krajiny je obsažena v kap. č. 5.

3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, zejména vyplňují proluky zastavěného území. V řešeném území byly vymezeny následující zastavitelné plochy:

Pořadové číslo	**Charakteristika**
funkční zařazení: bydlení individuální - BI	
Z.1a, b, c, d	Jde o části rozvojové lokality v SV sektoru obce, vzájemně oddělené obslužnou komunikací Z1e (vedenou jako *PU*). Na tuto lokalitu, ležící východně od hlavní komunikace v prostoru mezi stávající zástavbou na jihu a západě, areálem lehké výroby na severu a sportovištěm na východě, již byla zpracována územní studie a je známa kostra dopravní obsluhy s veřejným prostranstvím (Z1e). Pro tyto obytné plochy bude jako plocha veřejného prostranství sloužit plocha změny v krajině K1.
Z.2	Menší rozvojová lokalita na severním okraji obce je na východě zčásti ohraničena hlavní příjezdovou komunikací, na západě tokem Spojilského odpadu, na severu nezpevněnou komunikací a na jihu stávající zástavbou. Tvoří funkční celek se sousední lokalitou Z3, pro lokalitu **je nutno zpracovat územní studii**, ve které **bude respektován lokální biokoridor LBK 3**. Lokalita je částečně dotčena aktivní zónou záplavového území, **výstavba v této části lokality Z2 je proto podmíněna realizací protipovodňových opatření.**
Z.3	Pás navržené obytné výstavby v SZ sektoru obce mezi plánovaným zalesněním na západě a Spojilským odpadem na východě. Tato největší lokalita rozvoje obytné funkce v SV cípu navazuje na lokalitu Z3. Pro **lokalitu je nutno zpracovat upřesňující územní studii, v rámci které budou vymezeny plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 4500 m2.** Do této plochy nebudou započítány plochy komunikací. V **ÚS bude respektován LBK 3**, podél Spojilského odpadu (zleva po toku) správce toku požaduje vyčlenit nezastavitelný a neoplocený pás cca 10 m od břehové hrany. Lokalita je významně dotčena aktivní zónou

	záplavového území, **výstavba je zde proto podmíněna realizací protipovodňových opatření.**
Z.9a	Jde o novou rozvojovou lokalitu městského a příměstského bydlení v SV části obce. Plocha bude dopravně obsloužena stávající komunikací, od SZ novou dopravní plochou Z9b a napojena na stávající TI. Pro tuto obytnou plochu bude jako plocha veřejného prostranství sloužit plocha změny v krajině K1. Pro plochu Z.9a je schválena územní studie, která slouží jako podklad pro rozhodování v území. Požaduje se vytvořit podmínky pro prostupnost území pomocí pozemních komunikací (propojení mezi ulicí Okružní na pozemku parc.č. 157/192 a lesem ve směru cca Z-V a propojení dvou ploch OS občanské vybavení sport na pozemcích parc.č. 158 a 157/50 podél lesa a propojení mezi ulicí U Lesa a plochy OS občanské vybavení sport na pozemku parc.č. 157/50, v obou případech ve směru cca S-J). K volnému přístupu a příjezdu na plochu změny v krajině K1 slouží pozemní komunikace na pozemku parc.č. 568/5, 157/192, 157/52 a 157/50 v k.ú. Spojil. Podmínkou využití lokality je zajištění odvodu dešťových vod ze zpevněných ploch mimo povodí Spojilského potoka
Z.10	Plocha na východním okraji katastru mezi navrženou obytnou zástavbou (na západě) a smíšeným nezastavěným území (na východě) plynule navazuje na navrženou obytnou zástavbu. Plocha je vymezena jako plocha bydlení individuální. Podmínka využití území: Výstavbou nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů v území z důvodu malé kapacity koryta níže v povodí.
Z.11	Plocha na jižním okraji zastavěného území určená pro stavbu 1 RD. Plocha je vymezena jako plocha bydlení individuální. Pro lokalitu je nutno realizovat příjezdovou komunikaci. Podmínka využití území: Výstavbou nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů v území z důvodu malé kapacity koryta níže v povodí.
funkční zařazení: veřejná prostranství - všeobecná - PU	
Z.1e	Jde o rozvětvenou místní komunikaci s navrženým okružním veřejným prostranstvím obsluhující lokality Z1a, b, c, d (SV sektor obce).
funkční zařazení: občanské vybavení – veřejné - OV	
Z.4a, Z.4b	Plochy navržené pro občanskou vybavenost přednostně veřejného charakteru leží při severní hranici katastru, západně od hlavní komunikace a východně od toku Spojilského odpadu. Navazují na rozvojové plochy bydlení Z2 a Z3, umožňují nejen umístění služeb pro přilehlou zástavbu, ale i prvků celoobecního (příp. i vyššího) významu s potřebou kapacitnějších parkovacích ploch apod. Z tohoto důvodu je poloha lokality výhodná, neboť její dopravní obsluha nebude zatěžovat centrum obce. Lokalita je částečně dotčena aktivní zónou záplavového území, **výstavba v této části lokality Z.3 je proto podmíněna realizací protipovodňových opatření.** **Je nutno respektovat lokální biokoridor LBK 3.**
funkční zařazení: výroba jiná - VX	
Z.5	Navržená plocha pro rozvoj agroturistických služeb v návaznosti na stávající areál téže funkce. V lokalitě Z5 bude vedena místní komunikace v koridoru vymezeném v grafické části ÚP.
Z.6	Plocha navržená v SV sektoru obce pro rozvoj agroturistiky a souvisejících činností bezprostředně navazuje na stávající areál hipoterapeutické farmy (vč. přestavbové plochy P.2 na jejím východním okraji).

funkční zařazení: doprava – silniční - DS	
Z.9b	Vymezená plocha dopravy silniční Z9b v budoucnu dopravně obslouží nově vymezenou plochu Z9a individuálního bydlení v SV části obce a i stabilizovanou plochu sportu v severní části Spojila, rovněž umožní prostup do volné krajiny.

3.3. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

V řešeném území byly vymezeny následující přestavbové plochy:

Pořadové číslo	**Charakteristika**
funkční zařazení: občanské vybavení – veřejné - OV	
P.1	Plocha přestavby vymezená na dosud nezastavěné ploše v jižním sektoru návsi pro doplnění občanského vybavení. Vzhledem k umístění v historickém jádru obce je zde nutno respektovat charakter okolní zástavby v korespondenci s veřejným prostorem na návsi a okrajovým pásem architektonicky citlivě řešených nových obytných domů.
funkční zařazení: občanské vybavení jiné - OX	
P.3	Plocha přestavby vymezená na pozemku rodinného domu v centrální části návsi pro doplnění občanského vybavení.
funkční zařazení: výroba jiná - VX	
P.2	Přestavbová plocha navržená v SV sektoru obce pro rozvoj agroturistiky a souvisejících činností bezprostředně navazuje na již zastavěnou část stávajícího areálu hipoterapeutické farmy. Je určena zejména k umístění krajinářsko-ekologicky nerušivých staveb menších rozměrů (parkur apod.), které bezprostředně souvisí se žádoucí agroturistickou funkcí areálu farmy.
funkční zařazení: doprava – silniční - DS	
P.4	Vymezená plocha dopravy silniční slouží pro obsluhu plochy Z11.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1. OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Součástí veřejné infrastruktury jsou plochy občanské vybavenosti pro vzdělávání, zdravotnictví, sociální péči, zařízení církevní a administrativní pro správu obce. Tyto plochy je nutno ve struktuře obce hájit a přednostně využívat pro veřejné účely - jsou vymezeny pod funkčním označením ***občanské vybavení veřejné - OV***. Komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s tímto zájmem a v návaznosti na něj (např. zajištění kulturního vyžití obyvatel obce, služby související a doplňkové apod.).

Pod touto funkcí je v územním plánu vymezen stávající objekt Obecního úřadu. Vzhledem k tomu, že se obec rychle rozrůstá, je nutné pro možné rozšíření nabídky občanské vybavenosti veřejného charakteru do budoucna rezervovat rozvojové plochy. Územním plánem je pro tuto funkci vymezena přestavbová plocha prostorově uzavírající jižní segment návsi s označením P.1 a P.3 a rozvojová lokality Z4a a Z4b na severozápadě obce.

Nová zařízení veřejné infrastruktury je ve smyslu návrhu územního plánu možné zřizovat (jako přípustná funkce) ve stabilizovaných funkčních plochách bydlení - *Bydlení – venkovské (BV) a Bydlení individuální (BI).* Samostatně jsou vymezeny plochy pro rozvoj tělovýchovných a sportovních zařízení.

Jako veřejná prostranství jsou vymezeny plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci. Veřejná prostranství zahrnují i plochy veřejné zeleně.

Pro zastavitelné plochy Z.2, Z.8, Z.9a a Z.10 bude funkci veřejného prostranství plnit plocha změny v krajině K.1 vymezená ve funkci MU.

4.2. DOPRAVA

Na příjezdové silnici III. třídy nejsou navrhovány žádné výrazné úpravy, pouze se doporučuje v rámci oprav a udržovacích prací zlepšovat kvalitu krytu a odtok srážkové vody z vozovky. Z důvodu bezpečnosti provozu je též nutno v místech, kde to je technicky možné, vytvářet u autobusových zastávek zastávkové pruhy. Tam, kde to umožňují šířkové a jiné parametry komunikace, navrhujeme alespoň po jedné její straně doplnění chodníků.

Pro jednotlivé nově navržené rozvojové lokality budou zřízeny, resp. prodlouženy místní komunikace, které naváží na stávající dopravní systém. Způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby jednotlivých, zejména rozsáhlejších lokalit zástavby, vedení komunikací uvnitř zastavovaných lokalit bude odvislé od konkrétního zastavovacího plánu a provedené parcelace. Místní komunikace v rámci jednotlivých rozvojových lokalit budou předmětem řešení navazujících dokumentací. V územním plánu je na základě již zpracované územní studie pro obsluhu obytné rozvojové lokality nově navržena jedna místní komunikace (Z.1e) se zdůrazněnou funkcí veřejného prostranství (PU), a dále koridor pro propojku místních komunikací v rámci lokality Z.5.

Navržen je koridor pro přeložku silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice (CNZ.D66). Koridor pro přeložku silnice I/2 je vymezen zejména pro stavbu hlavní s tím, že některé stavby vedlejší mohou být umístěny i mimo vymezený koridor. V koridoru je nepřípustné provádět změny v území a povolovat stavby, které by znemožnily nebo ztížily umístění a realizaci rozšíření a přeložky silnice I/2.“

4.3. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou se nemění, obec bude i nadále zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Pardubice. Uvažovanou zástavbu v rámci rozvojových ploch v obci bude možno napojit na stávající vodovodní síť, počítá se pouze s propojením novým řadem na stávající řad v prostoru Staročernsko.

Zákres vodovodních řadů je nutno chápat jako schematické vyjádření koncepce zásobování vodou, bez vztahu k jednotlivým pozemkovým parcelám. V rámci koncepčního řešení tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých stávajících vedení a realizace tras nových (konkretizace tras jednotlivých řadů není součástí koncepce zásobování vodou).

Zásobování požární vodou

„Dodávka požární vody bude zajištěna z místního rybníčku na Z okraji obce.“

Nouzové zásobení obyvatelstva pitnou vodou v krizových situacích

Náhradní zásobování pitnou vodou bude realizováno z jiného vodovodu (Pardubice, Sezemice), při vyřazení celého vodovodu dovozem vody v cisternách a vodou balenou. Voda u objektů s vlastními studnami bude použita jako užitková.

4.4. ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V návrhu i výhledu bude zachován stávající systém oddílného odkanalizování s odčerpáním odpadních vod do kanalizace Pardubic. Pro nové plochy zástavby bude realizována oddílná kanalizace. Dešťová kanalizace bude vyústěna do Spojilského odpadu.

Zákres kanalizačních řadů je nutno chápat jako schematické vyjádření koncepce zásobování vodou, bez vztahu k jednotlivým pozemkovým parcelám. V rámci koncepčního řešení tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých stávajících vedení a realizace tras nových (konkretizace tras jednotlivých řadů není součástí koncepce zásobování vodou).

4.5. ELEKTROROZVODY, SPOJE

Způsob napájení obce Spojil zůstane i nadále nezměněn, tj. vrchním primérním rozvodným systémem 35 kV.

Výhledový požadovaný výkon pro distribuci bude zajištěn ze stávajících trafostanic, které se přezbrojí a osadí větším transformátorem. Pro západní rozvojové lokality Z.2 a Z.3 bude nutno vzhledem ke vzdálenosti vybudovat novou trafostanici označenou „T1“.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby.

4.6. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

Návrhové lokality v obci budou napojeny na stávající plynovodní rozvody. Objekty, kde majitelé plynofikaci odmítnou, je nutné vytápět jiným ekologicky šetrným způsobem, jako je např. elektřina - nejlépe v kombinaci s akumulací, tepelné čerpadlo, propan-butan, dřevo, biomasa, sluneční energie apod. Je nutné omezit používání fosilních paliv s vyšším obsahem síry a nespalitelných látek, které při spalování znečisťují přízemní vrstvu atmosféry.

Souběžně s uvedenými hlavními způsoby získávání energie pro vytápění je doporučeno, například pro předehřev teplé užitkové vody, využívat i sluneční energii (pomocí solárních kolektorů), popř. další alternativní zdroje energie.

Zákres plynovodních řadů je nutno chápat jako schematické vyjádření koncepce zásobování plynem, bez vztahu k jednotlivým pozemkovým parcelám. V rámci koncepčního řešení tak nejsou vyloučeny změny tras jednotlivých stávajících vedení a realizace tras nových (konkretizace tras jednotlivých řadů není součástí koncepce zásobování plynem).

4.7. ODPADY

Není navrhována změna koncepce likvidace odpadů v obci.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.

5.1. KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY

Neurbanizované území obce je rozděleno na následující krajinné funkční plochy, pro které jsou stanoveny regulativy pro využití území:

• ***Plochy zemědělské a trvalé travní porosty (AP)*** - plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci zemědělskou, které nejsou limitovány jinými funkcemi. V území tvoří jižní polovinu řešeného území, která je charakterizována plochami zemědělské půdy s intenzívním charakterem hospodaření s absencí trvalých travních porostů.

• ***Plochy lesní všeobecné (LU)*** - tvořené v řešeném území stávajícími plochami malého rozsahu podél severní hranice řešeného území, zejména se však jedná o významné návrhy zalesnění mající za účel odclonění obce od zástavby pardubického sídliště Dubiny a logistické zóny u Černé za Bory.

• ***Plochy přírodní všeobecné (NU)*** - plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci lesní produkce, které nejsou limitovány jinými funkcemi. V území situovány zejména podél lokálního biokoridoru.

• ***Plochy smíšené nezastavěného území (MU)*** - plochy s polyfunkčním využitím území, kde jsou zastoupeny funkce zemědělská a rekreační. Jedná se o nezastavěné plochy mezi zástavbou Spojila a lesem na severním okraji řešeného území, kde bude v budoucnu posilována funkce rekreačního využívání krajiny např. v návaznosti na agroturistický areál. Pro tuto funkci je vymezena plocha změny v krajině K1.

• ***Plochy vodní a vodních toků (WT)*** v řešeném území jsou zastoupeny drobnějšími vodními toky v zastavěném území a rybníčkem na západním okraji obce.

Prostupnost krajiny

Z hlediska prostupnosti krajiny neobsahuje územní plán výraznější návrhy, cestní síť v krajině je v podstatě zachována ve své historické podobě a je na dobré úrovni.

Protierozní opatření

Realizace protipovodňových opatření (poldr, úprava koryta Spojilského odpadu) a nové rozsáhlé zalesnění by měly výrazně přispět také k ochraně půdy proti erozi. Za účelem zlepšení odtokových poměrů a zabránění zaplavování zástavby na západním okraji Spojila, budou v rámci plochy K.1 realizována příslušná opatření ke zdržení vody v krajině, max. koeficient zastavění 0,30.

Další navrhovaná opatření

• příklon k extenzívnímu hospodaření na zemědělských pozemcích, zejména v nivách vodotečí, ochranné zatravnění pozemků - zejména ve vazbě na zastavěné území;

• obnova tradice solitérních stromů v krajině a doplnění mimolesní zeleně (interakční prvky) dřevinami přirozeného charakteru;

5.2. NÁVRH SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územní plán vymezil s upřesněním skladebné prvky ÚSES lokálního významu - plochy biocentra a trasu biokoridoru, které je nutno respektovat

Budou respektovány interakční prvky v podobě liniových prvků v území (polní cesty, drobné vodoteče, meze a pod).

Prvky ÚSES byly vymezeny jako ***Plochy přírodní všeobecné – NU***.

Systém ekologické stability je na řešeném území zastoupen pouze prvky lokálního významu (zakresleny v hlavním výkrese):

- prvky lokálního systému ekologické stability krajiny
- biocentrum „U sídliště“
- biokoridor LBK 3

5.3. REKREACE

Územní plán nenavrhuje samostatné plochy pro rekreační zařízení. Tato je možno umisťovat stejně jako objekty rodinné rekreace v plochách obytné zástavby venkovské v souladu s podmínkami využití.

Vzhledem k integrálnímu a esteticky nerušícímu zapojení do stávající souvislé zástavby ÚP stabilizuje menší kolonii zahrádek na západním okraji obce ve funkční ploše *rekreace - zahrádkářské osady (RZ).*

5. 4. DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro dobývání nerostů.

6. 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 UMÍSŤOVÁNÍ 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ

Řešené území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využitím, pro něž jsou stanoveny podmínky využití, kterým musí odpovídat zejména umisťování staveb a změny staveb, realizace opatření a další způsoby využití území.

Při umisťování a změnách staveb, realizaci opatření a dalších způsobech využití je nutno zároveň uplatňovat limity využití.

6.1 PLOCHY BYDLENÍ

Bydlení venkovské - BV

jsou využívány zejména pro bydlení v rodinných domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti.

hlavní využití:

- stavby RD s obytnými nebo hospodářskými zahradami. Na pozemcích RD lze umístit stavby stanovené v prováděcí vyhlášce stavebního zákona
- zahrady se zemědělskými stavbami převážně pro samozásobení
- veřejná prostranství se stavbami dopravní a technické infrastruktury, veřejnou zelení, dětskými hřišti s parkovacími a odstavnými stáními - vše místního významu, sloužící především pro danou lokalitu

přípustné využití:

- stavby pro individuální rekreaci
- stavby občanského vybavení místního charakteru - stavby pro sociální služby, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, maloobchodní prodej, veřejné ubytování (charakteru penzion) a stravování, služby nevýrobního charakteru, tělovýchovu a sport (pouze sportoviště lokálního významu pro danou lokalitu nebo jako součást areálu)
- stavby drobné sakrální architektury, bazény, zeleň veřejná a ochranná

podmíněné využití:

- stavby občanského vybavení - výrobních služeb ve vlastních areálech, pokud nevyžadují frekventovanou dopravní obsluhu a u nichž negativní účinky (prašnost, hlučnost, vibrace, zápach) včetně zastínění pozemků a staveb nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech

nepřípustné využití:

- bytové domy
- objekty výroby průmyslové, pily, autolakovny a autokarosářství
- stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
- stavby a zařízení služeb mající charakter výroby, u nichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překročí limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou vybavenost u nichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, otřesy, vibrace, prach, znečišťování vod a pozemních komunikací) překročí limity uvedené v příslušných předpisech
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže

podmínky prostorového uspořádání:

- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména:
- při umístění na pozemku
- sklonem a tvarem střechy
- podlažnost nových a přestavovaných objektů: max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví), maximální výška stavby (od upraveného terénu k hřebenu střechy) bude 9 m, přestavby stávajících staveb dvoupodlažních a s rovnou střechou posoudí stavební úřad

- zastavěnost pozemku (stavby + zpevněné plochy) max. 40 %, je dána podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní, stavbami doplňkovými (altán, pergola, bazén, terasa, skleník apod.) a zpevněnými plochami (vjezdy, terasy, chodníky) k ploše jednotlivého navrženého zastavitelného území
- objekty drobných doplňkových staveb musí být kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými výrazovými prostředky
- při dělení pozemků ve stávající zástavbě nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 800 m2
- při dělení pozemku ve stávající zástavbě nesmí při stavbě rodinného dvojdomu pro každou polovinu dvojdomu vzniknout pozemek menší jak 700 m2
- pi dělení pozemku ve stávající zástavbě nesmí při stavbě rodinného domu s více bytovými jednotkami vzniknout pozemek menší jak 600 m2 pro každou bytovou jednotku

Bydlení individuální - BI

Jde o plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

hlavní využití:

- stavby RD s obytnými zahradami. Na pozemcích RD lze umístit stavby stanovené v prováděcí vyhlášce stavebního zákona
- veřejná prostranství se stavbami dopravní a technické infrastruktury, veřejnou zelení, dětskými hřišti s parkovacími a odstavnými stáními - vše místního významu, sloužící především pro danou lokalitu

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro obchod a nevýrobní služby místního významu
- stavby a zařízení pro veřejné stravování místního významu
- stavby a zařízení ubytovací typu penzion
- stavby a zařízení zdravotnická a sociální péče místního významu
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby a zařízení pro sport jako doplňková funkce k funkci obytné
- místní obslužné a účelové komunikace a komunikace pro pěší a cyklisty
- parkovací plochy, garáže
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, drobná architektura, malé vodní nádrže, bazény

podmíněné využití:

- řadové domy o 2 nadzemních podlažích + podkroví pouze ve stabilizované ploše v centru obce

nepřípustné využití:

- bytové domy
- objekty výroby průmyslové a zemědělské, řemeslná výroba
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou vybavenost s negativními dopady na životní a obytné prostředí
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže

podmínky prostorového uspořádání:

- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména:
- při umístění na pozemku
- sklonem a tvarem střechy
- orientací hřebene střechy
- podlažnost nových a přestavovaných objektů: max. 2 nadzemní podlaží (1. NP + podkroví), maximální výška stavby (od upraveného terénu k hřebenu střechy) bude 9 m, přestavby stávajících staveb dvoupodlažních a s rovnou střechou posoudí stavební úřad
- zastavěnost pozemku (stavby + zpevněné plochy) max. 40 %, je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní, stavbami doplňkovými (altán, pergola, bazén, terasa, skleník apod.) a zpevněnými plochami (vjezdy, terasy, chodníky) k ploše jednotlivého navrženého zastavitelného území
- objekty drobných doplňkových staveb musí být kultivovaným doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými výrazovými prostředky
- velikost pozemků rodinných domů v rozvojových lokalitách bude min. 1000 m2
- při dělení pozemků ve stávající zástavbě nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 800 m2
- velikost pozemku pro stavbu rodinného dvojdomu v rozvojových lokalitách bude minimálně 850 m2 pro každou polovinu dvojdomu.
- velikost pozemku rodinného domu s více bytovými jednotkami v rozvojových lokalitách bude odpovídat minimálně ploše 600 m2 pro každou bytovou jednotku.
- při dělení pozemku ve stávající zástavbě nesmí při stavbě rodinného dvojdomu pro každou polovinu dvojdomu vzniknout pozemek menší jak 700 m2.
- při dělení pozemku ve stávající zástavbě nesmí při stavbě rodinného domu s více bytovými jednotkami vzniknout pozemek menší jak 600 m2 pro každou bytovou jednotku

Bydlení hromadné - BH

Jde o plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

hlavní využití:
- bytové domy do 2 nadzemních podlaží

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro sport jako funkce doplňková k funkci obytné
- místní obslužné a účelové komunikace a komunikace pro pěší a cyklisty
- parkovací plochy, garáže
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně, zahrady

nepřípustné využití:

- bytové domy nad 2 nadzemní podlaží
- rodinné domy, stavby individuální rekreace
- objekty výroby průmyslové a zemědělské

podmínky prostorového uspořádání

- stavby včetně nástaveb mohou být max. dvoupodlažní + využité podkroví, architektonické řešení bude maximálně přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby

6.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení veřejné - OV

Zahrnuje pozemky staveb a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury a malých komerčních zařízení s převážně místním rozsahem působnosti.

hlavní využití:

- stavby a zařízení vzdělávací
- stavby a zařízení kulturně společenská
- stavby a zařízení správní a ochranu obyvatel (HZS, SDH)
- stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální péči
- stavby a zařízení veřejné správy, pošt

přípustné využití:

- sportovní stavby a zařízení jako součást areálů občanské vybavenosti
- stavby a zařízení ubytovací a stravovací
- stavby a zařízení pro obchod a služby
- komunikace, parkoviště a garáže vše pro dopravní obsluhu příslušné plochy
- stavby technické infrastruktury pro obsluhu příslušné plochy
- zeleň veřejná a ochranná

nepřípustné využití:

- služby výrobní
- stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu (včetně lehkého průmyslu)
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže
- velkokapacitní stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály
- stavby pro skladování a zpracování odpadu
- stavby dopravní a technické infrastruktury s negativními dopady na životní prostředí

podmínky prostorového uspořádání

- stavby včetně nástaveb mohou být max. dvoupodlažní + využité podkroví. Architektonické řešení bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby.

Občanské vybavení – sport - OS

Jedná se o plochy sportovních areálů s možností sezónního a celoročního využití ke sportovním účelům převážně místního významu.

hlavní využití:

- sportovní plochy a zařízení krytá a nekrytá

- tribuny, hlediště, sociální zařízení
- stavby a zařízení pro relaxaci rehabilitaci
- zeleň veřejná, pobytové louky

přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování jako součást sportovního areálu, klubovny
- stavby a zařízení provozního vybavení a administrativy sportovního areálu
- komunikace a parkoviště pro dopravní obsluhu příslušné plochy (včetně parkovišť návštěvníků)
- stavby technické infrastruktury pro sportovní areál
- dětská hřiště
- vodní plochy
- stavby a zařízení vzdělávací
- stavby a zařízení kulturně společenská
- stavby a zařízení správní a ochranu obyvatel (HZS, SDH)
- stavby a zařízení veřejné správy, pošt

nepřípustné využití:

- služby mající charakter výroby
- stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu
- velkokapacitní stavby a zařízení pro obchod, nákupní centra, zábavní střediska
- stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou vybavenost s negativními dopady na životní a obytné prostředí
- čerpací stanice pohonných hmot

podmínky prostorového uspořádání:

- stavby včetně nástaveb mohou být max. dvoupodlažní + využité podkroví. Architektonické řešení bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby.
- v rámci stabilizované plochy OS na severovýchodním okraji k.ú. Spojil je stanoven maximální koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,25

Občanské vybavení jiné - OX

Zahrnuje pozemky staveb a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury a individuální ho bydlení.
hlavní využití:

- stavby a zařízení vzdělávací
- stavby a zařízení kulturně společenská
- stavby a zařízení správní a ochranu obyvatel (HZS, SDH)
- stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální péči
- stavby a zařízení veřejné správy, pošt

přípustné využití:

- stavby RD s obytnými zahradami
- komunikace, parkoviště a garáže vše pro dopravní obsluhu příslušné plochy
- stavby technické infrastruktury pro obsluhu příslušné plochy
- zeleň veřejná a ochranná

nepřípustné využití:

- služby výrobní
- stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu (včetně lehkého průmyslu)
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže
- velkokapacitní stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály
- stavby pro skladování a zpracování odpadu
- stavby dopravní a technické infrastruktury s negativními dopady na životní prostředí

podmínky prostorového uspořádání

- stavby včetně nástaveb mohou být max. dvoupodlažní + využité podkroví. Architektonické řešení bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby.

6. 3 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Výroba jiná - VX

Slouží umístění staveb a zařízení převážně zemědělské výroby a služeb s ní spojených, staveb pro skladování a servis, kde negativní důsledky provozu nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů.

hlavní využití:

- stavby a zařízení zemědělského zaměření (pro chov hospodářského zvířectva, pro přípravu a skladování krmiv a steliva, propěstování rostlin, skladování a úpravu produktů rostlinné a živočišné výroby lokální produkce

- stavby a zařízení pro agroturistiku a hipoterapii (sportovní plochy, stravovací a odpočinková zařízení pro nepobytovou rekreaci, včetně provozního zařízení areálu)

- stavby a zařízení pro odstavování nákladní a zemědělské techniky sloužící k obsluze řešeného území

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské služby
- stavby a zařízení veterinární péče
- příslušné účelové komunikace, místní obslužné komunikace, pěší komunikace
- odstavné a parkovací plochy a garáže určené pro obsluhu řešeného území
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- zeleň veřejná a ochranná

podmíněně přípustné využití:

- FVE pokud se jedná o zařízení stávající

nepřípustné využití:

- velkokapacitní chov prasat a drůbeže

- stavby a zařízení průmyslové výroby
- rodinné a bytové domy
- skládky odpadů
- stavby ubytovacích zařízení, stavby pro rodinnou rekreaci - netýká se staveb, u nichž bylo povolovací řízení dle stavebního zákona zahájeno přede dnem 19. 4 2023 (schválení zprávy o uplatňování Zastupitelstvem obce Spojil)

podmínky prostorového uspořádání:

- v rámci rozvojových lokalit **P2**, **Z5** a **Z6** koeficient zastavění včetně zpevněných ploch max. 0,5.
- max. výška stavby může činit 10 m od upraveného terénu po hřeben střechy nebo nejvyšší bod římsy.

Výroba lehká – VL

Plochy určené pro umisťování staveb a zařízení lehké výroby, jejíž případný negativní vliv nepřekračuje hranice vlastního areálu. Výroba je umístěna většinou v uzavřených areálech s omezeným stykem s veřejností.

hlavní využití

- stavby a zařízení výroby a výrobních služeb
- stavby a zařízení výrobních služeb - servisy, opravny, řemeslné výrobny
- stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiálem

přípustné využití:

- stavby a zařízení administrativní, obchodní, stravovací sloužící pro obsluhu daného areálu
- stavby a zařízení zemědělské výroby - posklizňové úpravy nebo skladování
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury areálů
- stavby pro parkování a odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků
- stavby pro parkování a odstavování služebních, nákladních a speciálních vozidel
- veřejná a ochranná zeleň
- byty (popř. umístěné v rodinném domě) majitelů nebo správců
- stavby a zařízení velkoobchodních skladů

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení zemědělského charakteru (mimo velkokapacitní chovy hospodářského zvířectva), pouze v přímé prostorové a funkční návaznosti na provoz sousedících ploch pro hipoterapii a agroturistiku, po obvodu areálu či jednotlivých staveb bude vysazena izolační zeleň za účelem zapojení do krajinného prostředí a odstínění areálu od nedaleké lokality bydlení.

nepřípustné využití:

- stavby a zařízení těžké průmyslové výroby
- stavby a zařízení výroby nebo služeb, jejíž negativní vlivy překračují hranice vlastního areálu
- stavby a zařízení zemědělské výroby - pro chov dobytka a související stavby (jímky, silážní žlaby apod.)

- stavby a zařízení občanské vybavenosti všech skupin, s výjimkou zařízení administrativních, obchodních, stravovacích, hygienických a sociálních sloužících pro obsluhu daného areálu
- skládky odpadů, vrakoviště
- stavby pro skladování, třídění a zpracování odpadu
- čerpací stanice pohonných hmot

podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění včetně zpevněných ploch max. 0,75
- maximální výška stavby může činit 7 m od upraveného terénu po výšku římsy;

6.4. PLOCHY REKREACE

Rekreace – zahrádkářské osady - RZ

Jedná se o plochy zahrádkových osad.

hlavní využití:

- zahrady, zahrádkářské chaty

přípustné využití:

- zařízení a plochy pro sport jako funkce doplňková k funkčnímu využití hlavnímu
- parkovací plochy výhradně pro obsluhu funkční plochy
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území

nepřípustné využití

- jiné než hlavní a přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění včetně zpevněných ploch max. 0,15.
- maximální výška stavby může činit 4 m od upraveného terénu po hřeben střechy nebo nejvyší bod římsy.

6.5 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství všeobecná – PU

Jedná se o plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci. Většinou zahrnují významnější plochy veřejné zeleně. V rámci ÚP jsou plochy systému veřejné zeleně na veřejných prostranstvích vymezeny samostatně (jako plochy označené indexem ZV); další součást ploch veřejných prostranství tvoří plochy místních a účelových komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty a drobné zpevněné plochy (PV). Součástí ploch ZV mohou

být dopravní napojení jednotlivých staveb nebo pozemků.

hlavní využití:

- travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové úpravy), drobné vodní plochy, stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem veřejných prostranství, tedy jako stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost prostranství jako prostoru veřejného
- pěší a cyklistické komunikace
- stavby technické infrastruktury pro vybavení dané lokality
- místní obslužné komunikace a stávající silnice III. třídy

přípustné využití:

- dětská hřiště, izolovaná hřiště pro míčové hry
- vodní plochy a toky
- drobné zpevněné plochy

podmíněné využití:

- stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem veřejných prostranství, tedy jako stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost prostranství jako prostoru veřejného
- liniové stavby technické infrastruktury místního nebo nadmístního významu, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy ZV prokáže jako neúměrně finančně náročné
- umístění nádob pro třídění odpadu, pokud není nad přípustnou míru narušeno životní prostředí a hygienické podmínky v okolí

nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, garáže, služby a výrobu zemědělského a nezemědělského charakteru
- skládky odpadů

6. 6. PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Zeleň - ochranná a izolační - ZO

jsou plochy utvářené zelení specifického účelu, slouží zejména k oddělení funkčních ploch, které by mohly být ve vzájemném konfliktu.

hlavní využití:

- zeleň specifická a izolační v podobě skupinové zeleně

přípustné využití:

- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území

podmíněné využití:

- není stanoveno

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

6.7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura – doprava silniční - DS

jsou plochy a koridory silniční dopravy, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství.

přípustné využití:

- liniové stavby dopravy silniční (silnice I., II., III., třídy, místní obslužné a účelové komunikace)
- komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy
- odstavné a parkovací plochy, řadové garáže
- plochy zeleně na dopravních plochách (ostrůvky, rabátka apod.)
- nezbytné stavby a zařízení technického vybavení

podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

nepřípustné využití:

- rodinné a bytové domy
- stavby a zařízení občanské vybavenosti
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci
- stavby a zařízení průmyslové výroby, výrobních služeb, zemědělské výroby

podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

6. 8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická infrastruktura všeobecná – TU

Jedná se o plochy areálů veřejné technické infrastruktury.

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zásobování vodou
- stavby a zařízení pro zásobování energiemi
- stavby a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace

- stavby a zařízení pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod
- stavby a zařízení sloužící k nakládání s odpady
- stavby a zařízení provozního, technického a technologického vybavení
- odstavné a parkovací plochy a garáže

nepřípustné využití

- jiné, než je stanoveno v přípustném využití

6. 9. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Plochy vodní a vodních toků – WT

jsou vodní toky a plochy, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské.

hlavní využití:

- vodní toky a plochy přírodní, upravené nebo uměle vybudované sloužící vodnímu hospodářství, ekologické stabilizaci, rekreaci a sportu, vodní dopravě, hospodářskému využití (chov ryb a ostatních vodních živočichů, výroba energií)
- technické stavby a zařízení pro obsluhu a ochranu území (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, energetická zařízení aj.)

přípustné využití:

- chov ryb a vodních živočichů
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury související s přeložkou silnice I/2 (vedlejší stavby)

podmíněné využití:

- není stanoveno

nepřípustné využití:

- veškeré stavby nesouvisející s hlavní a přípustným využitím
- stavby a zařízení s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území
- skládky odpadu

6. 10 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Pole a trvalé travní porosty – AP

jsou tvořeny pozemky ZPF mimo zastavěné území a zastavitelné plochy; převážně se jedná o ornou půdu, louky a pastviny; zahrnuty jsou také drobné plochy krajinné zeleně.

hlavní využití:

- orná půda, trvalé travní porosty, sady

přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky, ohrady pro hospodářská zvířata)
- dopravní plochy nutné pro obhospodařování pozemků
- stavby a zařízení sloužící k ochraně území (protipovodňová opatření - poldry, travnaté průlehy, odvodňovací příkopy, ochranné opěrné nebo zárubní zdi)
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, drobné vodní plochy)
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury související s přeložkou silnice I/2 (vedlejší stavby)

podmíněné využití:

- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, liniová zařízení technické infrastruktury, zalesnění, revitalizace vodotečí - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF

nepřípustné využití:

- stavby a činnosti, které nesouvisí s přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

6. 11. PLOCHY LESNÍ

Lesní všeobecné – LU

Plochy s převažující funkcí lesní produkce a výrazným zastoupením mimoprodukčních funkcí - rekreačních, ekologických, přírodních a krajinotvorných.

hlavní využití:

- lesní porosty pro hospodářské a rekreační využití, pro ekologickou stabilizaci krajiny, pro funkci izolační
- zařízení a dopravní plochy nutné k obhospodařování lesa a pro plnění funkcí lesa (lesnické účelové komunikace, hrazení bystřin a strží, odvodnění lesní půdy a malé vodní plochy)

přípustné využití:

- malé vodní plochy a toky
- cyklotrasy a lyžařské běžecké trasy s konkrétním umístěním na lesních cestách.
- nezbytné stavby a zařízení technického vybavení a stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení příslušných právních předpisů

- stávající plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury související s přeložkou silnice I/2 (vedlejší stavby)

nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

6. 12. PLOCHY PŘÍRODNÍ

Přírodní všeobecné – NU

Jsou vymezeny pro zajištění ochrany a žádoucího vývoje prvků územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území, jejichž kategorie stanoví zákon (ÚSES, VKP). Jsou jednotlivě evidovány a chráněny na základě zvláštních předpisů.

hlavní využití:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy a toky, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů a organismů - fauny a flóry
- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny

přípustné využití:

- zásahy a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny
- turistika po vyznačených cestách, naučné stezky
- obhospodařování zemědělských pozemků, obhospodařování zemědělských pozemků s dlouhodobým cílem ponechat zemědělské půdě pouze mimoprodukční funkce nebo hospodařit šetrným způsobem k přírodním danostem (např. formou biozemědělství)
- produkce dřeva při nenarušení mimoprodukčních funkcí lesa
- výstavba nezbytně nutných účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků
- výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- úprava vodních toků a vodních ploch přírodě blízkým způsobem.

podmíněně přípustné využití:

- stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez možnosti zvyšování intenzity (kapacity, koncentrace apod.),
- zalesnění, zemědělský a lesní půdní fond je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- přípustné využití a změny využití území jsou podmíněny dodržením podmínek, které stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

nepřípustné využití:

- využití, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím, zejména umisťování staveb pro individuální a hromadnou rekreaci, zřizování zahrádkových osad a chat
- zřizování hřišť a sportovních zařízení
- oplocování pozemků s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny a mimoprodukčních funkcí lesa
- zásahy vyvolávající změny vodního režimu, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody nebo lesa stanoveném příslušnými orgány
- změny kultur pozemků na ornou, zahrady a sady
- scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny
- skládky odpadu včetně řízeného skladování odpadů
- terénní úpravy, kterými se mění vzhled prostředí a vodní poměry
- výstavba nových účelových komunikací, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny

6.13. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Smíšené nezastavěného území - MU

hlavní využití:

- nezbytně nutná opatření a výstavba pro zemědělskou produkci, oplocení výběhů, rekreační využívání krajiny bez možnosti výstavby;

přípustné využití:

- pozemky orné půdy, trvalých travních porostů
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, drobné interakční prvky a vodní plochy)
- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury (vč.protipovodňových, protierozních a revitalizačních opatření)
- komunikace pro pěší a cyklisty za účelem zprostupnění krajiny;
- stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízkém provedení (informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) - pokud neznemožňují obhospodařování pozemků;

podmíněně přípustné využití:

- stávající způsob využití produkčního charakteru, avšak bez možnosti zvyšování intenzity tohoto využití (kapacita, koncentrace apod.)

nepřípustné využití:

- využití, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím, zejména umisťování staveb pro individuální a hromadnou rekreaci, zřizování zahrádkových osad a chat
- skládky odpadu včetně řízeného skladování odpadů
- terénní úpravy, kterými se podstatně mění vzhled prostředí a vodní poměry
- výstavba nových účelových komunikací, pokud to není v zájmu ochrany přírody a ochrany a prostupnosti krajiny a obhospodařování zemědělských pozemků

podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V ÚZEMÍ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č. 2 ÚP vymezuje území s prvky regulačního plánu (dále jen ÚPRP). Území ÚPRP je vymezeno ve výkresech č. 1. Výkres základního členění území.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu:

- v zastavěném území v plochách bydlení, občanského vybavebí, výroby a v zastavitelných plochách pro bydlení, občanské vybavení, výrobu stanovení uliční čáry min. 7 m od hranice veřejného prostoru pro stavby hlavní v první řadě a min.5 m pro její stavby vedlejší,
- v zastavitelných plochách pro bydlení, občanské vybavení a výrobu stanovení minimální šíře veřejného prostranství na 10m,
- v zastavitelných plochách pro bydlení, občanské vybavení a výrobu stanovení minimální šíře veřejné pozemní dvoupruhové komunikace na 6m,

7. 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

Územním plánem jsou stanoveny **veřejně prospěšné stavby.**

VPD.1 - přeložka silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice

Územním plánem je podle § 170 stavebního zákona stanoveno **veřejně prospěšné opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami:**

WK.1 - poldr jižně od zastavěného území obce Spojil

8. 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 § 8 ODST. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územním plánem je stanoveno předkupní právo ve prospěch Obce Spojil pro **veřejně prospěšné opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami –**

WK.1 - poldr jižně od zastavěného území obce Spojil, a to na níže uvedených pozemcích KN (vše v k.ú. Spojil):

Předkupní právo ve prospěch Obce Spojil pro stavbu hráze poldru, nezbytné terénní úpravy a jiná opatření související s realizací poldru se týká těchto pozemků:

Orná půda: 247, 528/2;

Vodní plochy: 808/2, 808/41;
Předkupní právo ve prospěch Obce Spojil pro nezbytné terénní úpravy a jiná opatření související s realizací poldru se týká těchto pozemků:
Orná půda: 252, 253, 258, 259, 264, 265, 268, 270, 276/9, 276/4, 276/5, 276/6, 282/1, 283/2, 283/3, 284/2, 286, 288, 294, 299, 300, 305/1, 305/2, 308, 309, 315, 318, 324, 276/7, 331, 336, 337/9, 337/8, 337/7, 337/6, 337/5, 416, 421/3, 421/2, 449/2, 449/3, 450, 463/2, 463/3, 463/11, 463/4, 463/5, 463/1, 463/6, 463/7, 463/9, 463/10, 469, 470, 475, 476, 481, 482, 487, 493, 496, 503, 504/1, 504/2, 507, 514, 525/2, 524/9, 524/8, 524/7, 524/6, 524/5, 524/10, 524/4, 524/3, 524/2, 524/1, 526/2, 527/2, 527/3, 523/1, 523/3, 522, 521, 520, 519/1, 518/1, 517, 516, 509, 508, 499, 498, 491, 490, 484, 479, 478, 473, 472, 467, 461/10, 461/9, 461/7, 461/1, 462/6, 462/7, 462/9;

Vodní plochy: 808/42, 808/3, 808/4, 808/5, 808/6, 808/7, 808/8, 808/9, 808/44, 808/10, 808/11, 808/12, 808/13, 808/14, 808/16, 808/17, 808/18, 808/18, 808/19, 808/20, 808/21, 808/22, 808/23, 808/24, 808/25, 808/26, 808/27, 808/28, 808/29, 808/30, 808/31, 808/32, 808/33, 808/43, 808/34, 808/35, 808/36, 808/37, 808/38,808/39, 808/40, 513/1, 513/2, 513/3, 513/4, 513/5, 513/6, 513/7, 513/8, 513/9, 513/10, 513/11, 513/12, 513/13, 513/14, 513/15, 513/16, 513/17, 513/18, 513/19, 513/20, 513/21, 513/22, 513/25, 513/23, 513/24;

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Pro prověření způsobu využití **územní studií** jsou navrženy rozvojové lokality:

- **Z.2**
- **Z.3**

Územní studie bude řešit minimálně vymezení veřejných prostranství (v min. rozsahu 4500 m2, do této plochy nebudou započítány plochy komunikací), plochy pro umístění komunikací a sítí technické vybavenosti a podmínky pro vymezení stavebních pozemků a základní prostorové podmínky pro umístění a řešení stavebních objektů.

V územní studii bude respektován lokální biokoridor LBK 3, podél Spojilského odpadu u lokality Z3 (zleva po toku) správce toku požaduje vyčlenit nezastavitelný a neoplocený pás cca 10 m od břehové hrany.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV, STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Řešení Územního plánu Spojil – úplné znění po vydání Změny č. 2 má 29 stran formátu A4.

Obsah grafické části Územního plánu Spojil – úplné znění po vydání Změny č. 2:

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres VPS, VPO a asanací	1 : 5 000
Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
Koordinační výkres	1 : 5 000