

ÚZEMNÍ PLÁN OVČÁRY



Úplné znění po změnách č.1 a č.2



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Ovčáry byla spolufinancována
z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva
pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního
plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Ovčáry

Datum nabytí účinnosti:

Pořadové číslo poslední změny

2

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední
osoby pořizovatele:

Josef Hromada,
starosta obce

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace: Územní plán Ovčáry – úplné znění po změnách č.1 a č.2

Objednatel: Obec Ovčáry
Ovčáry 41, 277 14 Dřísy

Pořizovatel: Městský úřad Neratovice
Kojetická 1028
277 11 Neratovice

Určený zastupitel: Josef Hromada

Projektant: Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Obsah:

1	Vymezení zastavěného území	4
2	Základní koncepce rozvoje území obce	4
3	Urbanistická koncepce	4
3.1	Urbanistická koncepce	4
3.2	Podmínka plánovací smlouvy (PS)	5
3.3	Podmínka ochranné a izolační zeleně (ZO) a hlukové studie (HS)	5
3.4	Podmínky pro záplavové území (Q)	5
3.5	Podmínka komunikace (K)	5
3.6	Bilance ploch bydlení a počtu obyvatel	5
3.7	Transformační plochy	6
3.8	Systém sídelní zeleně	6
4	Koncepce veřejné infrastruktury	6
4.1	dopravní infrastruktura	6
4.2	technická infrastruktura	7
4.3	občanské vybavení	7
4.4	veřejná prostranství	7
5	Koncepce uspořádání krajiny	7
5.1	Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody	7
5.2	Územní systém ekologické stability	8
5.3	Prostupnost krajiny a rekreace	9
5.4	Ochrana před povodněmi	9
5.5	Dobývání ložisek nerostných surovin	10
6	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	10
6.1	východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití	10
6.2	obecné regulativy	10
6.3	stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích	11
7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	27
8	Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	27
9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	27
10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou	28

11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	28
12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	28
13	Stanovení pořadí provádění změn v území	28
14	Vymezení definic pojmů	28
Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části		30

Seznam použitých zkratek:

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán ve znění změn č.1a a 2
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č.12, č.13, č.14, č.15 a č.16

1 Vymezení zastavěného území

Tento územní plán vymezuje zastavěné území k datu 1.3.2026. Hranice takto vymezovaného zastavěného území je součástí výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

2 Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepcí rozvoje území obce je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, včetně kvalit estetických.

Zastavitelné plochy pro bydlení a funkci smíšenou obytnou jsou navrhovány v logické návaznosti na zastavěné území a s cílem vytvoření kompaktního tvaru zástavby (zastavění proluk a zarovnání obrysu zastavěného území). Podporována je též funkční a estetická souvislost se zastavěným územím sousední obce Nedomice.

Důsledkem minulé, současné a budoucí těžby štěrkopísku v okolní krajině jsou jámy, které s ohledem na vodní a půdní režim není vhodné zavážet. Uplatňovaným řešením je stabilizace vodních ploch, úprava břehů a jejich okolí a vytvoření přírodního rázu rekultivované krajiny s možností rekreačního a sportovního využívání.

3 Urbanistická koncepce

3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce bydlení v tradičním venkovském sídle a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Jedinou formou nové obytné zástavby budou rodinné domy na dostatečně velkých stavebních pozemcích. **Jako minimální výměra stavebního pozemku pro výstavbu nového rodinného domu je stanovena výměra 800 m².**

Urbanistická koncepce respektuje nízkopodlažní a venkovský charakter zástavby s dominantní funkcí bydlení a s vazbou do přírodního a krajinného rámce, s podporou tradičního zemědělského hospodaření a chovatelství. Pro plochy v zastavěném území a pro zastavitelné plochy jsou stanoveny vhodné regulativy pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby, s ohledem na měřítko zástavby a její charakter.

Centrum sídla se základní vybaveností se nachází excentricky v severní části zástavby, je to však logické umístění vzhledem k průtahu dopravních os, tj. silnice II/331 a železniční tratě č. 072 se zastávkou Ovčáry. Severně na toto centrum prakticky přímo navazuje zástavba sousední obce Nedomice, jejíž školská vybavenost (mateřská škola a 1. stupeň základní školy) slouží pro obyvatele obou obcí.

Celkově pro obec Ovčáry jsou vymezovány zastavitelné plochy v následujícím rozsahu (výměra v m²):

zastavitelná plocha	typ využití	celková plocha	plocha stavebních pozemků	orientační výměra 1 pozemku	počet pozemků (RD)	poznámka - podmínka
Z1	BV, ZS, PU	38 521	29 737	991	30	PS, ZO, HS, K
Z2	BV	14 692	11 754	979	12	PS, ZO
Z3	BV	5 740	4 592	918	5	PS
Z4	BV	5 289	5 289	1 057	5	
Z5	BV	4 093	6 004	1 091	3	
Z6	BV	4 673	4 673	936	5	Q
Z7	BV	4 183	3 346	1 115	3	Q
Z8	BV	4 604	3 683	921	4	

Z9	BV, PU	6 279	4 666	666	7	
Z10	BV, PU	11 859	10 516	973	10	
Z11	BV	1 223	1 223	1 223	1	
Z12	BV	1 700	1 700	850	2	
Z13	BV	2 256	2 256	1 128	2	Q
Z14	BV	2 591	2 591	1 296	2	Q
Z15	SV	4 164	3 246	1 623	2	Q
Z16	OV	798				
Z17	OS, DS	4 160				Q
Z18	RX	79 705				vodní sporty
Z.19	DS	782				
Z.20	ZO	359				
Z.21	ZO	1 109				
Z.22	ZO	5 144				
Z.23	ZO	1 353				
			92 959			
				Poč. RD celk.	92	

Pozn.:

- PS - podmínka plánovací smlouvy
- ZO - podmínka ochranné a izolační zeleně
- HS - podmínka hlukové studie
- Q - podmínky pro záplavové území
- K - podmínka komunikace

3.2 Podmínka plánovací smlouvy (PS)

Územní plán Ovčáry vymezuje zastavitelných ploch pro bydlení kategorie BV s označením Z.1, Z.2 a Z.3, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou (PS). Tyto plochy jsou vymezeny a označeny ve výkresu základního členění území.

3.3 Podmínka ochranné a izolační zeleně (ZO) a hlukové studie (HS)

Pro zastavitelnou plochu Z.1 s využitím pro venkovské bydlení (typ plochy BV) stanovuje územní plán podmínku předchozího založení izolační a ochranné zeleně (Z.19) na návrhových plochách pro ochrannou a izolační zeleň (typ plochy ZO) vymezených podél železniční tratě. Pro tuto plochu současně platí podmínka zpracování hlukové studie, která určí podmínky splnění hygienických limitů hluku z provozu železnice vůči navrhované obytné zástavbě.

Pro zastavitelnou plochu Z.2 platí podmínka založení pásu izolační zeleně ZO (Z.22) mezi touto plochou a silnicí II/331.

3.4 Podmínky pro záplavové území (Q)

Výstavba rodinných domů v záplavovém území není přípustná. Části uvedených zastavitelných ploch, které zasahují do záplavového území, mohou být využity pouze jako obytné zahrady u rodinných domů, tj. součástí stavebních pozemků pro rodinné domy s přípustností pouze drobných nebytových staveb (např. skleníky, přístřešky, altány, sklady zahradního náčiní).

3.5 Podmínka komunikace (K)

U plochy Z.1 bude zajištěna min. šíře komunikace (veřejného prostoru) vedoucí po jejím severním okraji v min. šíři 4m a více. Uvnitř plochy Z.1 bude realizována komunikace (veřejný prostor) o min. šíři 9m.

3.6 Bilance ploch bydlení a počtu obyvatel

Z celkově navržených ploch pro bydlení kategorie BV (včetně souvisejících obslužných komunikací) a kategorie SV lze odvodit, že územní plán vytváří územní kapacitu

pro výstavbu cca 92 rodinných domů v celé obci, což je v souladu s bilancovanou potřebou, včetně zahrnutí potřebné rezervy. Odpovídá to budoucímu počtu cca 610 obyvatel v horizontu let 2030 - 2035.

3.7 Transformační plochy

Na jihozápadním okraji řešeného území je v sousedství se silnicí II/244 navržena transformační plochy T.1 na plochy typu BV. Jedná se o plochu přestavby v místě bývalé léčebny a souvisejících pozemků (v dnešní době areál brownfield).

3.8 Systém sídelní zeleně

V nezbytném rozsahu je vymezen systém sídelní zeleně, který je vytvářen plochami v kategoriích ZS - zeleň sídelní ostatní, ZZ - zeleň zahradní a sadová a ZO – zeleň ochranná a izolační. Použití kategorií ZS a ZO je zdůvodněno v kap. 22.3.

4 Koncepce veřejné infrastruktury

4.1 dopravní infrastruktura

Osu silniční dopravní infrastruktury tvoří silnice II/331 Stará Boleslav - Mělník, procházející severní částí zástavby obce. Západní částí řešeného území prochází silnice II/244 ve směru Kostelec nad Labem – Všetaty. Silniční síť doplňuje silnice III. třídy III/24420 z Ovčár přes Nedomice do Všetat. Hlavním problémem silniční dopravy je značná intenzita provozu na silnici II/331 při průjezdu obcí s vysokým podílem těžké dopravy. Vzhledem k územním podmínkám (zástavba, železniční trať, vodní plochy a těžba) však není možné tento problém vyřešit návrhem silničního obchvatu sídla. Obchvat není navržen ani v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Ke snížení intenzity provozu by mohlo dojít až po zlepšení kvality a po přeložkách trasy tzv. aglomeračního okruhu (silnice II/101), který vede paralelně na opačném (levém) břehu Labe.

Dopravní (zejména bezpečnostní) a hygienické problémy průtahu silnice II/331 je třeba řešit zejména regulačními a bezpečnostními prvky (omezení rychlosti, signalizovaný přechod, stavební úpravy na křižovatkách, chodníky) a opatřeními ke snížení hlukové zátěže (tichý asfalt, výměna oken, izolační zelené pásy v místech navrhované zástavby).

Obcí prochází dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať č. 072 Lysá n. L. – Děčín s intenzivním provozem zejména nákladní dopravy. U chráněného železničního přejezdu se nachází zastávka osobní dopravy Ovčáry, sloužící též pro obyvatele sousední obce Nedomice. Při průchodu zastavěným územím vytváří tato trať značnou hlukovou zátěž. Opatřeními ke zmírnění této zátěže mohou být pouze účinné protihlukové stěny a výměna oken. Nová zástavba v ploše Z.1 je navržena za pásem izolační zeleně, jehož součástí by měla být rovněž protihluková stěna umístěná co nejbližší železničního tělesa.

V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje navrhuje územní plán koridor pro modernizaci železniční trati č.072 Kolín – Lysá nad Labem – Liběchov. V územním plánu je koridor vymezen jako koridor nad plochami s rozdílným využitím s označením CNZ.D322. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržený, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umísťování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro kterou byl koridor vymezen. Koridor je zároveň vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.D322.

Územní plán řeší několik krátkých nových úseků místních komunikací ke zpřístupnění a obsluze rozvojových obytných ploch.

Při východním okraji zástavby je navrženo prodloužení místní komunikace od silnice II/331 až ke hřišti, kde je též navrženo rozšíření a úprava plochy pro parkování (plocha Z.19). Tato komunikace je navržena jako veřejně prospěšná stavba.

Dále je třeba upravit (rozšířit, event. s výhybnami) účelovou komunikaci v lese od silnice II/244 k obytné zástavbě u jezera Kopa a předat a přeřadit tuto komunikaci do sítě veřejných místních komunikací.

4.2 technická infrastruktura

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je budována a dimenzována s ohledem na plánovaný rozvoj. V rozvojových plochách budou postupně rozšiřovány sítě veřejného vodovodu a tlakové kanalizace, rozvody elektrické energie, veřejného osvětlení a telekomunikací.

Koncepce zásobování elektrickou energií vychází ze stávající elektrorozvodné sítě VN 22 kV s trafostanicemi 22/0,4 kV, které budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány a překládány liniové rozvody VN a doplňovány nové trafostanice. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou tyto nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

Likvidace komunálního odpadu, včetně sběru a zpracování tříděného a nebezpečného odpadu, je řešena na základě smlouvy s odbornou firmou, která odpad sváží, zpracovává a likviduje mimo území obce Ovčáry.

4.3 občanské vybavení

Občanskou vybavenost komunálního charakteru tvoří Obecní úřad a hasičská zbrojnice. Charakter veřejné vybavenosti obecně prospěšného typu má stávající fotbalové hřiště, kde územním plánem je navrženo jeho nové zpřístupnění ve směru od silnice II/331, včetně dostatečně kapacitní parkovací plochy. V sousedství hřiště na obecním pozemku parc. č. 182/10 je navrhována plocha pro rozvoj souvisejícího veřejného občanského vybavení (plocha Z.17 – typ plochy OV).

Občanské vybavení komerčního typu (obchody a služby) lze realizovat za předpokladu splnění obecně závazných podmínek podle potřeb a konkrétních individuálních záměrů v plochách SV (plochy smíšené obytné venkovské) a v plochách pro bydlení.

4.4 veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství. Součástí veřejných prostranství jsou místní komunikace. Dále jsou vymezeny plochy sídelní zeleně ZS (zeleň sídelní ostatní), ZZ (zeleň zahradní a sadová – není součástí veřejných prostranství) a ZO (zeleň ochranná a izolační). Základní charakteristikou veřejných prostranství je jejich trvalá veřejná přístupnost, bez ohledu na vlastnické vztahy k pozemkům.

5 Koncepce uspořádání krajiny

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody

Řešení krajiny vychází z principu ochrany a podpory jejích přírodních a estetických hodnot, např. lužních lesů. Do značné míry izolované přírodní prvky jsou v návrhu propojeny biokoridory, jejichž systém je koordinován v nadmístním měřítku. Koncepce uspořádání krajiny je založena na stabilizaci stávajících a vymezení nových ploch ekologicky stabilní a přírodě blízké zeleně. Stabilní zeleň představují zejména lesy, plochy smíšené krajinné s převažující funkcí přírodní a plochy přírodní (biocentra). Podmínky využití těchto ploch jsou uvedeny v kap. 6.3.

Vymezení a případné založení (nefunkční části) systému ekologické stability zajišťuje uchování a reprodukci přírodního bohatství a příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny.

Velká část území je zatížena již realizovanou, probíhající nebo do budoucna plánovanou těžbou z tzv. prognózních zdrojů štěrkopísku. Jejím důsledkem v krajině jsou vytěžené jámy, které s ohledem na vodní a půdní režim je nepřipustné zavážet. Uplatňovaným řešením je stabilizace vodních ploch, úprava břehů a jejich okolí a vytvoření přírodního rázu rekultivované krajiny s možností rekreačního a sportovního využívání.

5.2 Územní systém ekologické stability

Územní plán respektuje zásady ochrany životního prostředí, včetně platného územního systému ekologické stability (prvky ÚSES, interakční prvky, památné a významné stromy).

Tzv. okresní generel (OG) ÚSES Mělník – sever byl vypracován Ing. Morávkovou v roce 1998. Tento generel byl zapracován do dosud platného územního plánu obce Ovčáry a je podkladem pro vymezení ÚSES v rámci nového ÚP.

Z nadregionálního a regionálního ÚSES na řešené území nezasahuje žádný prvek.

Z lokálního systému ekologické stability byly převzaty z výše uvedeného okresního generelu a původního územního plánu obce všechny prvky, tj. lokální biocentrum LBC.164 a lokální biokoridor LBK.95 ve dvou částech.

Z hlediska typů ploch se LBK vyskytují na plochách MU.p (smíšené – krajinné – přírodní priority), biocentrum se vymezuje jako plocha NP (plocha přírodní).

Tabulky prvků:

PRVEK:	Lokální biocentrum					
Pořadové číslo:	LBC 164		k.ú. Ovčáry, Chrást			
Název:	Remíz u Klokoče					
Skupina typů geobiocénů:	2BC4, 2B4			Velikost:	8 ha	
Funkčnost:	funkční	Existenční stav:	vymezené			
Reprezentativnost:	reprezentativní	Biogeografická poloha:	centrální			
Popis:	Z části je biocentrum tvořeno podmáčenou loukou zcela zarostlou rákosem a ostricí, na louku navazuje zbytek lužního lesa a olšiny s uměle sníženou hladinou podzemní vody.					
Cílový stav:						
Návrh opatření:	Zachovat mokřadní společenstva a stromový porost uprostřed zemědělské krajiny. Provést asanační probírku dřevin, případně jejich doplnění. Občasné kosení louky.					
Výměra v ÚP:	1,4 ha					

PRVEK:	Lokální biokoridor					
Pořadové číslo:	LBK 95		k.ú.	Křenek, Ovčáry, Nedomice		
Název:	Na mokřinách					
Skupina typů geobiocénů:	2C4, 2AB3, 2BC4, 2BC5		Velikost:			
Funkčnost:	částečně funkční	Existenční stav:	v ÚP vymezený			
Popis:	BK částečně funkční, spojuje remíz u Klokoče s LBC Mokřad u Nedomic a s RBC Slepé rameno Labe, Trasa je vedena převážně podél vodotečí s charakterem hlubokých drenážních příkopů.					
Cílový stav:						
Návrh opatření:	Založit v nefunkční části, zvýraznit biokoridor v krajině vhodnou výsadbou stromů a keřů, i s ohledem na možnost vytvoření přirozeného krytu pro ptactvo a zvěř. Louky nepravidelně kosit.					
Výměra v ÚP:	8,6 ha					

Do řešeného území obce Ovčáry zasahuje registrovaný významný krajinný prvek (VKP) 97 „U Mostu – Ovčáry“ vedoucí od mostu přes slepé rameno Labe u Kostelce n. L. podél bezejmenné svodnice až téměř ke středu obytné zástavby v Ovčárech. VKP je vymezen přes trasu částečně funkčního lokálního biokoridoru (LBK) 95. Významný krajinný prvek je zakreslen v koordinačním výkresu.

5.3 Prostupnost krajiny a rekreace

Prostupnost krajiny je zajištěna pomocí silnic III. třídy, účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek. Rekreční využití ve volné krajině je zaměřeno na podporu pěší turistiky a cykloturistiky. Nejvýznamnějším záměrem z hlediska územního plánu je vymezení plochy Z.18 rekreační jiné - RX pro vodní sporty a vodní plochy pro rybářské využití, po vytěžení zásob štěrkopísku v rámci rekultivace území. Dále územní plán stabilizuje pěší a cyklistické cesty (s možností účelové zemědělské dopravy) ve směru na Křenek (jižně kolem Křeneckého jezera) a Kostelec n. Lab. Ve směru na Dřísy je pěší a cyklistická cesta vedena podél hranice s obcí Nedomice. Pro cyklistickou dopravu účelovou i rekreační lze využít silnici III. třídy č. 24420 do Nedomic a Všetat. Silnice II. třídy, tj. II/331 a II/244 jsou vzhledem k vysoké intenzitě dopravy a značnému podílu těžké dopravy pro cyklistickou dopravu nevhodné.

V rámci zastavěného území je stabilizována plocha parčíku u železničního přejezdu a navržena nová plocha veřejné zeleně v prostoru za tratí (v souvislosti s rozvojem plochy Z.1).

5.4 Ochrana před povodněmi

Do jižní části řešeného území obce Ovčáry zasahuje záplavové území řeky Labe (viz koordinační výkres – hranice záplavového území Q₁₀₀). Na okraji jezera Křenek, které zasahuje do jihovýchodní části řešeného území, se v nepatrné míře vyskytuje okraj aktivní záplavové zóny řeky Labe (Q_{az}).

Hranice záplavového území Q₁₀₀, zobrazená v koordinačním výkresu, byla v průběhu zpracování územního plánu aktualizována na základě nového vymezení záplavového území řeky Labe na území Středočeského kraje vyhlášeného opatřením KÚ ze dne 25. 5. 2015 s účinností 11. 6. 2015. Dle tohoto vymezení záplavové území zasahuje okrajově do stávajících ploch obytné zástavby (plocha SV v centru obce jižně od bezejmenné svodnice) a do ploch zastavitelných (Z.6, Z.7, Z.13, Z.14, Z.15 a Z.17). Výstavba rodinných domů v záplavovém území není přípustná. Části uvedených zastavitelných ploch, které jsou součástí záplavového území, mohou být využity pouze jako obytné zahrady u rodinných domů, tj. součástí stavebních pozemků pro rodinné domy s přípustností pouze drobných nebytových staveb (např. skleníky, přístřešky, altány, sklady zahradního náčiní).

V území aktivní zóny (Q_{az}) nejsou žádné stavby ani úpravy navrhovány.

5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se vyskytují pouze plochy nevyhrazeného nerostu šterkopísku, které byly v minulosti částečně vytěženy (jezero Křenek, jezero Kopa) a v současnosti probíhá těžba mezi jezerem Kopa a silnicí II/331 v rámci výstavby rekreačního areálu. Zde by po rekultivaci měl vzniknout areál specifické rekreace s využitím pro vodní sporty. Do budoucna nelze připustit těžbu v bližších vzdálenostech ke stávající a navrhované obytné zástavbě. Možnosti těžby v nezastavěném území jsou regulovány územním plánem s použitím §122 odst.1 stavebního zákona v kap. 6.3 pro plochy typu AU, MU.p, MU.z, NU a NU. V koordinacním výkresu jsou vyznačeny plochy prognózního zdroje Ovčáry u Dřís a nevyhrazených ložisek Záryby – Křenek a Ovčáry u Dřís – Křenek.

6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití ze stavebního zákona.

6.2 obecné regulativy

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití. Mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Podmínkou umístění hlavních staveb ve všech zastavitelných plochách s výjimkou „vzdálených“ ploch Z.13, Z.14 a Z.18 je jejich napojení na veřejnou kanalizaci. Současně s tím je podmínkou dostatečná kapacita ČOV. Likvidaci odpadních vod z nových staveb v uvedených zastavitelných plochách nelze ani dočasně nebo provizorně řešit jiným způsobem.

Pro každý nový rodinný dům musí být zajištěna kapacita alespoň dvou odstavných stání pro osobní automobily, které budou umístěny v integrované nebo samostatně stojící garáži, pod přístřeškem nebo na otevřené zpevněné ploše, a to na vlastním pozemku stavebníka. K odstavným stáním a garážím musí být zajištěn příjezd a přístup z veřejné komunikace po zpevněných plochách, které budou součástí vlastního pozemku stavebníka.

V celém řešeném území obce Ovčáry se nepřipouští stavby bytových domů a ubytoven ani změny v užívání stávajících staveb pro tyto účely.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy;
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
- výstavba vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren;
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice);
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

6.3 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

BV	bydlení venkovské
-----------	-------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- doprovodné stavby související s bydlením
- rodinná rekreace
- veřejná občanská vybavenost za východním okrají plochy Z.10
- nerušící obslužné funkce místního významu o výměře menší než 1 000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- výroba a skladování
- umísťování mobilních výrobních funkcí staveb pro obytné a rekreační účely

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 25%
- 60% pro stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu o jedné bytové jednotce, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m² (nevztahuje se na stavební pozemky oddělené pro výstavbu rodinných domů, před nabytím účinnosti územního plánu - 22.11.2017)
- min. 1500 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu o dvou bytových jednotkách, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²
- min. 2200 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu o třech bytových jednotkách, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²

SV	smíšené obytné venkovské
-----------	--------------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení
- nerušící výroba (včetně zemědělské výroby) a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- doprovodné stavby související s bydlením
- rodinná rekreace
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením

nepřípustné využití

- umístování mobilních výrobků plnících funkci staveb pro obytné a rekreační účely

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 10m pro střechy šikmé
- 8m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- min. 800 m² pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) nesmí klesnout pod 700 m²

OV	občanské vybavení veřejné	
-----------	---------------------------	--

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- převážně nekomerční občanská vybavenost, sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s občanským vybavením
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 60%

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

OS	občanské vybavení sport
-----------	-------------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- plochy, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport s vyloučením sportů motoristických a sportů provozovaných se zvířaty
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s daným typem občanského vybavení
- obchodní (komerční) vybavenost a služby doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- bydlení s výjimkou bytu správce
- rekreace
- výroba a skladování
- ustájení zvířat

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 20%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

RX	rekreace jiná	
-----------	---------------	--

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- vodní plocha s využitím pro rekreaci a vodní sporty
- pěší cesty
- solitérní a izolační zeleň

přípustné využití

- příslušné služby a zařízení – např. klub, stravování, provozní objekt
- příslušné obslužné komunikace a parkoviště

nepřípustné využití

- individuální (rodinná) rekreace
- ubytování s výjimkou bytu správce
- tábořiště a kemp
- ostatní nesouvisející činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanoveno
- umísťování staveb není možné ve vzdálenosti menší než 25m od lesního pozemku

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- není stanoveno

DS	doprava silniční
-----------	------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- silnice II. a III. třídy a místní komunikace, které nejsou zahrnuty do jiných ploch (např. veřejných prostranství)
- doprovodné stavební konstrukce a vybavenost silnic, terénní úpravy (násypy, zářezy)
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

DD	doprava drážní
-----------	----------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, zařízení pro železniční dopravu
- zeleň ochranná (izolační) a doprovodná

přípustné využití

- technická infrastruktura
- pěší stezky a cyklostezky

nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- výroba a skladování
- občanské vybavení

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

VL	výroba lehká
-----------	--------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- výrobní areály lehkého průmyslu za podmínky, že negativní vlivy nad přípustnou mez (např. z hlediska hygienických norem a předpisů) nepřekračují hranice areálu
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním
- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití
- bydlení ve stávajícím objektu

nepřípustné využití

- rekreace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12m pro střechy šikmé
- 9m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

VZ	výroba zemědělská a lesnická
-----------	------------------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- výrobní areály živočišné výroby

přípustné využití

- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s výrobou a skladováním

- občanská vybavenost doplňkového charakteru vůči hlavnímu využití

nepřípustné využití

- rekreace
- bydlení

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

maximální výška zástavby

- 7m pro střechy šikmé
- 6m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

TU	technická infrastruktura všeobecná
-----------	------------------------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- stavby a zařízení technické infrastruktury

přípustné využití

- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství
- nezbytná dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

ZS	zeleň sídelní ostatní
-----------	-----------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené
- drobné vodní plochy a toky
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

ZZ	zeleň zahradní a sadová
-----------	-------------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy veřejně nepřístupné nebo omezeně přístupné zeleně v sídlech rekreačního nebo produkčního charakteru
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 5%

minimální koeficient zeleně

- 80%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

ZO	zeleně ochranná a izolační
-----------	----------------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- významné plochy nebo pásy sídelní nebo extravilánové zeleně sloužící především pro využití izolační funkce zeleně při tlumení negativních účinků jiných činností a provozů
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- protihlukové valy a stěny
- drobné stavby související s údržbou a užíváním zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §122 odst.1 stavebního zákona

- kromě pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno
- je vyloučeno umísťovat zemědělské stavby s výjimkou staveb pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště) a přístřešků pro letní ustájení hospodářských zvířat nad 20m² a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

WT	vodní a vodních toků
-----------	----------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- vodní plochy a koryta vodních toků, jiné vodohospodářské využití

přípustné využití

- drobné stavby související s údržbou a užíváním vodních ploch a toků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §122 odst. 1 stavebního zákona

- kromě staveb uvedených v přípustném využití, pěších stezek a cyklostezek je vyloučeno
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny druhy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

AU	zemědělská všeobecné
-----------	----------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (dle §122 odst. 1 stavebního zákona)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §122 odst. 1 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat zemědělské stavby s výjimkou staveb pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště) a přístřešků pro letní ustájení hospodářských zvířat nad 20m² a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro střechy šikmé
- 4m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

LU	lesní všeobecné
-----------	-----------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby a zařízení lesního hospodářství (dle §122 odst. 1 stavebního zákona)

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §122 odst. 1 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro střechy šikmé
- 4m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

MU.p	smíšené krajinné – přírodní priority
-------------	--------------------------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- zemědělský půdní fond (ZPF)
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby sloužící pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zlepšení využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. pěší a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §122 odst. 5 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat zemědělské stavby s výjimkou staveb pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště) a přístřešků pro letní ustájení hospodářských zvířat nad 20m² a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro střechy šikmé
- 4m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

MU.z	smíšené krajinné – zemědělství extenzivní
-------------	---

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

hlavní využití (převažující účel)

- zemědělský půdní fond (ZPF) včetně mimoprodukční funkce
- ekologické formy hospodaření
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby sloužící pro zemědělství a údržbu pozemků
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §122 odst. 1 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat zemědělské stavby s výjimkou staveb pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště) a přístřešků pro letní ustájení hospodářských zvířat nad 20m² a výšky více než 4m nad niveletou přilehlého terénu
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro střechy šikmé
- 4m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

MU.r	smíšené krajinné – rekreace nepobytová
-------------	--

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- nepobytová rekreace
- ekologické formy hospodaření na zemědělských nebo lesních pozemcích
- prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- stavby a zařízení sloužící pro nepobytovou rekreaci a turistický ruch, např. informační centra, naučné stezky, malá otevřená sportoviště, vzdělávací a herní prvky, přírodní koupaliště se zázeminami
- informační centra, doplňkové služby
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle §122 odst. 1 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví
- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro střechy šikmé
- 4m pro střechy ploché

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

PU	veřejná prostranství všeobecná
-----------	--------------------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí
- zeleň veřejná, ochranná (izolační)
- veřejné komunikace

přípustné využití

- dětská hřiště a malá sportoviště
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- není stanovena

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

NU	přírodní všeobecné
-----------	--------------------

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**hlavní využití (převažující účel)**

- chráněná území přírody
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), zejména biocentra
- ostatní prvky krajinné zeleně
- drobné vodní plochy a toky

přípustné využití

- drobné stavby sloužící pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro

zlepšení využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. pěší a cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

nepřípustné využití

- využití kolidující s hlavním nebo přípustným využitím

umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 122 odst. 1 stavebního zákona

- je vyloučeno umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů a dále rozšiřování stávajících areálů těžeben nad rámec povolených a již těžených záměrů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanovena

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 4m pro všechny typy střech

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

- není stanoveno

7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Územní plán Ovčáry stanovuje veřejně prospěšné stavby, v následujícím rozsahu (viz též výkres veřejně prospěšných staveb):

VD.1	místní komunikace ke hřišti a parkoviště
VD.D322	koridor modernizace železniční trati č.072 Kolín – Lysá nad Labem - Liběchov

8 Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Územní plán kompenzační opatření nestanovuje.

9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán Ovčáry vymezuje 7 ploch územních rezerv R.1 až R.7, z toho 6 ploch pro možné budoucí využití typu BV (bydlení venkovské), včetně souvisejících návrhů ploch veřejných prostranství s využitím PU a jednu plochu pro možné budoucí využití typu ZS (zeleň sídelní ostatní), která souvisí s územní rezervou R6 (BV). V těchto plochách je zakázáno takové využití nebo umístění staveb, které by mohlo znemožnit nebo výrazně zkomplikovat budoucí možné využití těchto ploch jako ploch pro bydlení (např. ukládání sítí technické infrastruktury, zalesňování apod.).

Využitelnost ploch územních rezerv pro možné budoucí využití je podmíněna změnou územního plánu, která převede plochy rezerv do ploch zastavitelných. Prověření potřebnosti těchto ploch pro bydlení bude provedeno v rámci následných zpráv o uplatňování územního plánu, kde bude sledováno skutečné tempo využívání vymezených zastavitelných ploch, případně nemožnost využití těchto zastavitelných ploch, která může být důvodem pro převedení ploch územních rezerv do ploch zastavitelných.

10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Územní plán Ovčáry vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení kategorie BV s označením Z.1 (PS.1), Z.2 (PS.2) a Z.3 (PS.3), ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.

Plánovací smlouva musí řešit podmínky připojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně podmínek pro její rozšíření nebo zkapacitnění.

U plochy Z.1 bude zajištěna min. šíře komunikace (veřejného prostoru) vedoucí po jejím severním okraji v min. šíři 4m a více. Uvnitř plochy Z1 bude realizována komunikace (veřejný prostor) o min. šíři 9m.

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy je stanovena do 30.6.2032.

11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán Ovčáry nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územní plán Ovčáry nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

13 Stanovení pořadí provádění změn v území

Územní plán Ovčáry nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci).

Pro zastavitelnou plochu Z.1 s využitím pro bydlení venkovské (typ plochy BV) stanovuje územní plán podmínku předchozího založení izolační a ochranné zeleně na návrhových plochách pro ochrannou a izolační zeleň (typ plochy ZO) vymezených podél železniční tratě. Pro tuto plochu současně platí podmínka zpracování hlukové studie, která určí podmínky splnění hygienických limitů hluku z provozu železnice vůči navrhované obytné zástavbě.

Pro zastavitelnou plochu Z.2 platí podmínka založení pásu izolační zeleně ZO mezi touto plochou a silnicí II/331.

14 Vymezení definic pojmů

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

plocha -

je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem (vyjma veřejných prostranství) a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu;

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích;

zastavěná plocha stavby -

je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny;

zastavěná plocha stavebního pozemku -

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

u stavebních pozemků v zastavěném území, které jsou součástí ploch typu OV, BV nebo SV a které byly zastavěny prokazatelně před 31.12.2015, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených před datem 31.12.2015, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně;

zpevněné plochy -

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnňovacích dlaždic;

minimální koeficient zeleně -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální výška zástavby –

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

střecha šikmá –

je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

střecha plochá –

je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

koridor dopravní a technické infrastruktury -

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech

souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

nerušící funkce –

jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavebách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích

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

Výroková část obsahuje 33 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb a opatření.