

Obec Zaloňov

Zaloňov 46
551 01 Jaroměř



Územní plán obce Zaloňov

právní stav po vydání Změny č.2

Projektant:

REGIO, projektový ateliér
s.r.o.

REGIO
s.r.o.
PROJEKTOVÝ ATELIÉR
HRADEC KRÁLOVÉ

Autorský kolektiv:

Ing. arch. Jana Šejvlová, RNDr. Lukáš Zemánek, Ph.D., Pavel Kupka,
Ing. Zlata Machačová, Lucie Hostáková, Jan Harčarik, Ing. Martin Šejvl

Objednatel: Obec Zaloňov

Územní plán - vydání / nabytí účinnosti	30.5.2001 / 16.6.2001
Změna č.1 - vydání / nabytí účinnosti	11.6.2008 / 27.6.2008
Změna č.2 - vydání / nabytí účinnosti	25.2.2015 / 2.4.2015

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ZALOŇOV
PRÁVNÍ STAV PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2

ÚPD	VYDÁNÍ	NABYTÍ ÚČINNOSTI
Územní plán obce Zaloňov	30. 5. 2001	16. 6. 2001
Změna č.1 ÚP Zaloňov	11. 6. 2008	27. 6. 2008
Změna č.2 ÚP Zaloňov	25. 2. 2015	2. 4. 2015

OBSAH DOKUMENTACE

- Textová část: - závazná část ÚPO Zaloňov ve znění Změny č. 2
 - závazná část Změny č. 1 ÚPO Zaloňov
- Grafická část: - Urbanistický návrh 1:5000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000
 (v ostatních výkresech nedošlo ke změnám)

Závazná část ÚPO Zaloňov ve znění Změny č. 2

Zastavěné území se aktualizuje k datu 6. 10. 2013

§1

Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závazné části ÚPnO Zaloňov schváleného obecním zastupitelstvem dne 2000, které stanoví základní zásady stabilizace rozvoje a ochrany území.
- (2) Vyhláška stanovuje funkční a prostorové uspořádání území a umístování staveb, vymezuje územní systém ekologické stability a veřejně prospěšné stavby.
- (3) Veškerá stavební činnost v zájmovém území musí být v souladu se závaznou částí územního plánu.

§ 2

Rozsah platnosti

- (1) Vyhláška platí pro katastrální území Zaloňov, Horní Dolce, Rтынě a Vestec.
- (2) Platnost vyhlášky je stanovena do roku 2009. Případné změny závazné části schvaluje orgán, který schválil původní územně plánovací dokumentaci.
- (3) Ustanovením této vyhlášky nejsou dotčeny povinnosti vyplývající ze stavebního zákona a dalších právních předpisů.

§3

Závazné části územního plánu

Závazné části jsou:

- a) limity funkčního využití území podle § 4 - funkční regulace
- b) limity prostorového uspořádání a regulační prvky architektonického řešení podle § 5 - prostorová regulace
- c) vymezení územního systému ekologické stability podle § 6
- d) koncepce dopravy podle § 7
- e) koncepce technického vybavení podle § 8
- f) ochrana krajiny podle § 9
- g) lokalizace veřejně prospěšných staveb podle § 10
- h) opatření k ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF) dle § 11
- i) územní systém ekologické stability zpracovaný samostatně (ÚSES Zaloňov, Vestec, Rтынě - Agroprojekce Litomyšl 1996, ÚSES Horní a Dolní Dolce- Agroprojekce Litomyšl 1995) a v souladu s § 6.

§4

Funkční regulace

- (1) Funkční regulace se uplatní vždy při:
 - a) umístění stavby nebo souboru staveb
 - b) úpravě stavby, vyžadující stavební povolení
 - c) změně využití staveb
 - d) změně využití ploch, které nejsou určeny k zástavbě
- (2) Funkční regulace je obsažena v příloze č.1 této vyhlášky.

§5

Prostorová regulace

- (1) Prostorová regulace se uplatní vždy při:
 - a) umístění stavby nebo souboru staveb
 - b) úpravě existující stavby, vyžadující stavební povolení

(2) Prostorová regulace je obsažena v příloze č. 2 této vyhlášky

§6

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

(1) Veškerá stavební činnost v řešeném území musí respektovat zpracovaný **ÚSES a jeho ochranná pásma** (přiložena kopie).

(2) Pro zajištění funkčnosti navrženého systému ekologické stability jsou v plochách vymezených plánem jako biocentra a biokoridory a jejich nejbližším okolím do vzdálenosti cca 50 m stanoveny tyto závazné zásady:

- a) v plochách biokoridorů a biocenter není povolena realizace žádných staveb ani zpevněných ploch
- b) rozšiřovat plochy orné půdy není přípustné
- c) zmenšovat plochy lesů není přípustné
- d) v rámci pozemkových úprav postupně vyčleňovat plochy pro doplňování a zhušťování interakčních prvků jako součástí ÚSES
- e) omezit, nebo zcela vyloučit hnojení
- f) zamezit splachům z orné půdy
- g) luční společenstva obhospodařovat kosením až po odkvětu hlavních trav
- h) odstraňovat náletinvazivních druhů v lučních travinnobylinných společenstvech
- i) vyloučit technicistní úpravy toků a změny vodního režimu
- j) postupně vymežit ochranné pásmo ÚSES ve formě travinnobylinného společenstva podle konkrétních místních a terénních podmínek.

(3) **Vymezuje se regionální biokoridor RK 1256/1 v k.ú. Rtně;**

§7

Koncepce dopravy

- (1) Obec Zaloňov přijímá koncepci dopravy uvedenou v urbanistickém návrhu ÚPnO.
- (2) Uspořádání, kategorizace a územní vazby sítě komunikací pro motorovou, pěší a cyklistickou dopravu musí odpovídat výkresu č. 2 územního plánu, kromě naznačených obslužných komunikací v návrhových lokalitách (ty mohou být závazně schváleny obcí po zpracování zastavovací studie lokality).
- (3) Plochy stanovené územním plánem pro nové komunikace nebudou dočasně využity pro jiné účely.
- (4) Stávající způsob využití ploch podle odstavce 3 zůstává do doby realizace nezměněn.
- (5) **Vymezuje se koridor DS1 pro realizaci dálnice D11 (dle ZÚR) v k.ú. Horní Dolce, ve funkčním zařazení *Plochy dopravní infrastruktury – silniční*;**
- (6) **Vymezuje se koridor DS19 pro realizaci silnice II/285 v prostoru severně od Velichovek, ve funkčním zařazení ve funkci *Plochy dopravní infrastruktury - silniční*;**

§8

Koncepce technického vybavení

- (1) Uspořádání, kategorizace a územní vazby sítě technické infrastruktury musí odpovídat výkresu č. 4 schváleného územního plánu. •
- (2) Koncepce stávajícího veřejného vodovodu napojeného z vodárenské soustavy Jaroměř a vodojemu nad Zaloňovem Nesyta zůstává zachována. Vodovod bude rozšířen do návrhových ploch.

Likvidace odpadních vod je v současné době realizována pomocí biologických septiků napojených do místních vodotečí nebo jímkami na vyvážení. Návrh územního plánu předpokládá vybudování jednotné kanalizace. Spádové poměry umožňují odvedení dešťových i splaškových vod gravitační kanalizací z naprosté části Zaloňova na dvě ČOV, ve Vestci rovněž gravitační kanalizací při využití části stávající kanalizace na jednu ČOV, ve Rtni je nutno vzhledem ke konfiguraci terénu uvažovat se třemi ČOV, v Horních Dolcích se likvidace

splaškových vod uvažuje pomocí jímek na vyvážení, event. biologických septiků

Do doby vybudování veřejné kanalizace napojené na ČOV budou odpadní vody u jednotlivých novostaveb likvidovány pomocí žump na vyvážení a jednotlivě posuzovány vodohospodářskými orgány. Větší lokality s rozsáhlejší výstavbou budou podmíněny realizací kanalizace.

- (3) Elektrorozvody budou napojeny na stávající vrchní síť systému VN-35 kV. Pro navrhovanou výstavbu se předpokládá vybudování 3 nových trafostanic, úprava 4 stávajících (výměna trafo za výkonnější) a vybudování příslušných kabelových rozvodů 1 kV z nových TS a ze stáv. upravených TS.
- (4) Rozvody plynu se ve vlastní obci nenacházejí. Je třeba zpracovat generel event. plynofikace celé oblasti a ekonomicky ji vyhodnotit. Jako nejvýhodnější se jeví napojení na středotlaký rozvod z Velichovek přes blízkou obec Litič, event. připojení i dalších obcí této oblasti. Technicky je rovněž možné připojit obec přes regulační stanici na vysokotlaký rozvod v blízkosti obce Zaloňov
- (5) Vytápění bytové zástavby i občanské vybavenosti je uvažováno lokálními zdroji. Pokud nebude realizována plynofikace bude vhodné v co nejširší míře vytápění na propanbutan (individuální nádrže), ekologické způsoby vytápění pomocí kotlů na spalování dřeva, slámy apod., ev. elektrické vytápění či alternativní zdroje energie.
- (6) V Zaloňově je ve stávající době provedena nová kabelizace v zemi s kapacitní rezervou. Zaloňov, Vestec a Horní Dolce jsou napojeny na telefonní ústřednu v Jaroměři, Rtyně na ústřednu ve Velichovkách.
- (7) Vymezuje se koridor vrchního vedení ZVN 2x110 kV TR Neznášov – Jaroměř – Česká Skalice - TR Náchod – TE3p v k.ú. Horní Dolce, k.ú. Zaloňov a k.ú. Rtyně,;
- (8) Vymezuje se koridor VTL plynovodu pro připojení regulační stanice včetně VTL/STL regulační stanice Zaloňov (TP9 + TR9) v k.ú. Zaloňov;

§9

Ochrana krajiny

- (2) Volná krajina nebude mimo sady a zahrady oplocována.

§10

Veřejně prospěšné stavby a opatření

- a) RK 1256/1 - založení prvků ÚSES - regionální biokoridor RK 1256/1
- b) DS1 - dopravní infrastruktura - dálnice D11
- c) DS 19 - dopravní infrastruktura - silnice II/285
- d) TE3p - technická infrastruktura - vrchní vedení 2 x 110 kV
- e) TR9 - technická infrastruktura - VTL/STL regulační stanice
- f) TP9 - technická infrastruktura - VTL plynovod

§11

Ostatní limity využití území a další omezení

- (1) Při užívání území musí být dodržovány podmínky ochranných a hygienických pásem:
 - a) dálnic, komunikací I, II a III. třídy
 - b) rozvodů el. energie
 - c) VTL plynovodů
 - d) vodovodů
 - e) dálkového kabelu
 - f) PHO vodních zdrojů
 - g) vodních toků
- (2) Ochranná pásma zemědělských areálů (zejména UNIAGRO Zaloňov, areál ve Rtyni) nebyla oficiálně vyhlášena. V rámci ÚPn byla projektantem PHO vypočtena podle platného "Metodického návodu". Výpočet byl proveden na stávající kapacity v areálech. Vypočtená PHO zasahují pouze do blízké stávající obytné zástavby, a proto je vhodné provést opatření k jeho snížení.
- (3) Plochy staveb a areálů kulturních památek, chráněných podle zákona č. 20/87 Sb. o státní

památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vymezené ke dni schválení územního plánu jsou neměnné.

- (4) Dosavadní využití území a ploch, které neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle schváleného územního plánu, je možné jen v případě, že nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření podle ustanovení § 87 a § 102 odst. 3 Stavebního zákona.

§ 12

Zvláštní ustanovení

- (1) Stavební rozvoj obce na nových plochách označovaných jako "Území zastavitelná" musí být přednostně uskutečňován formou výstavby izolovaných rodinných domů.
- (2) Nová skupinová bytová výstavba (zejména výhledové lokality č. 5, 11, 12 a 16) a občanská výstavba (v lokalitě č. 15) budou podmíněny realizací kanalizace napojené na ČOV. Do doby vybudování veřejné kanalizace napojené na ČOV budou odpadní vody u dílčích novostaveb likvidovány pomocí biologických septiků a žump na vyvážení a jednotlivě posuzovány vodohospodářskými orgány.

§ 13

Závěrečná ustanovení

- (1) Změny a doplňky územního plánu pořizuje Obecní úřad Zaloňov.
- (2) Dokumentace územního plánu obce Zaloňov je uložena na Obecním úřadě v Zaloňově, stavebním úřadě v Jaroměři a referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu v Náchodě.

§ 14

Platnost vyhlášky

- (1) Tato vyhláška platí do odvolání.
- (2) Odvolání platnosti této vyhlášky je možné pouze na základě rozhodnutí Obecního zastupitelstva v Zaloňově, v případě schválení změn a doplňků závazných částí tohoto územního plánu nebo po schválení nového územního plánu, přičemž v obou případech musí být současně schválena vyhláška nová.
- (3) Dříve zpracované územně plánovací dokumenty pro dotčené území obce Zaloňov jsou účinností této vyhlášky závazně nahrazeny tímto územním plánem.

§ 15

Účinnost vyhlášky

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne 14. 5. 2000

Příloha č. 1 FUNKČNÍ REGULACE

§ 1

Plán funkčního využití území

- (1) Plán funkčního využití území je vyhotoven v měřítku 1 : 5 000 pod číslem výkresu 3 a zahrnuje celé území, v jehož obvodu platí závazné části funkční regulace.

§ 2

Základní ustanovení plánu funkčního využití

- (1) Území obce je rozděleno do tři základních kategorií:

- a) území současně zastavěná
- b) území zastavitelná
- c) území nezastavitelná

- (2) Území současně zastavěné je území vyznačené ve výkresu komplexního urbanistického návrhu (výkr. č. 2) v souladu s § 139a, odst. 2 Stavebního zákona.
- (3) Území zastavitelné je území, vhodné k zastavění vymezené schváleným územním plánem obce.
- (4) Nezastavitelné území je území, v jehož rámci je nutno pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebního povolení pořídit, projednat a schválit změnu územního plánu, výjimečně prokázat nenarušení zásad pro využití území dle územního plánu obce.
- (5) Území nezastavitelné náleží do ploch, které jsou v územním plánu označeny jako neurbanizované území a zahrnují zejména tyto plochy:
 - a) orná
 - b) louky, sady, zahrady, pastviny
 - c) lesy
 - d) vodní plochy a toky
 - e) veřejné parkové plochy
 - f) ostatní plochy zeleně mimo zastavěné území
- (6) Nově navrhované, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení uvedené podle § 3 jsou v jednotlivých plochách nepřipustné, jestliže svým účelem odporují charakteristice dominantních, vhodných nebo výjimečně přípustných staveb a zařízení.
- (7) V případě pochybnosti o zařazení navrhované stavby podle předchozího odstavce rozhodne stavební úřad po projednání v obecním zastupitelstvu.

§3

Podrobná specifikace funkční regulace v územích zastavěných a zastavitelných

1. OBYTNÉ ÚZEMÍ VENKOVSKÉHO TYPU SMÍŠENÉ - zóna 6.1; 1a

A - slouží:

pro bydlení se zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného domácího zvířectva a omezeným chovem zemědělského zvířectva a s odpovídající občanskou a technickou vybaveností a dopravou

B - funkční využití:

dominantní:

1) rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného domácího a omezeným počtem zemědělského zvířectva

vhodné:

- 1) obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby nevýrobního charakteru a drobné provozovny sloužící k uspokojování denní potřeby obyvatel území
- 2) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 3) stavby pro individuální rekreaci vyjma rekreačních chat
- 4) nezbytné plochy technického vybavení
- 5) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové
- 6) dopravní plochy a zařízení
- 7) zeleň liniová a plošná, vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 8) zařízení hasičská

výjimečně přípustné:

- 1) zařízení kulturní, sociální, správní, administrativní, zdravotnická, církevní, sportovní a školská pro obsluhu území
- 2) malá ubytovací zařízení do 10 lůžek
- 3) nerušící zařízení drobné výroby průmyslové i zemědělské
- 4) zahradnictví

- 5) stavby pro spoje a pošty
- 6) zahrádkářské kolonie

V tomto území nejsou přípustné :

- stavby, které svým využitím narušují funkci bydlení
- objekty výrobní a skladovací, které by rušily nad přípustnou mez okolní bytovou zástavbu nebo zasahovaly svým ochranným pásmem do vymezeného prostoru této funkce (stávající stavby, které svým využitím narušují bydlení budou postupně odstraňovány, přestavovány nebo bude změněno jejich funkční využití)

nově se vymezuje následující zastavitelná plocha:

- **lokality ZII/1 – zastavitelná plocha ve funkčním využití „obytné území venkovského typu smíšené“ v k.ú. Vestec u Jaroměře, přitom dochází ke změně původní funkční plochy zóna neurbanizovaného území;**
- **pro plochu ZII/1 „Obytné území venkovského typu smíšené“ platí funkční a prostorová regulace uvedená v Příloze č. 1 „Funkční regulace“ a v Příloze č. 2 „Prostorová regulace“ Obecně závazné vyhlášky č. 1 o závazných částech územního plánu obce Zaloňov vč. Horních Dolců, Rtyně a Vestce ze dne 27. 4. 2000;**

2. CENTRÁLNÍ ZÓNA - zóna č.2

A - slouží:

občanské vybavenosti, bydlení a zařízení drobné výroby a služeb, jež nemají negativní vliv na okolí.

B - funkční využití:

dominantní:

1) objekty občanské vybavenosti vhodné:

- 1) rodinné domy se zahradami
- 2) obchodní, správní, administrativní budovy
- 3) služby, veřejné stravování a ubytování
- 4) kulturní, sociální, zdravotnické, výchovné, sportovní a církevní zařízení
- 5) jiná zařízení služeb řemesel nerušící okolí
- 6) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 7) nezbytné plochy technického vybavení
- 8) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 9) zeleň liniová a plošná, vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)

výjimečně přípustné:

- 1) zařízení drobné výroby nerušící nad míru přípustnou
- 2) chov domácích zvířat

3. ZÓNA DROBNÉ VÝROBY, ŘEMESEL A SKLADŮ A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - zóna č.3

A - slouží:

pro umístění areálů drobné výroby, řemesel a skladů a ploch technického vybavení, které nejsou realizovatelné v jiných územích.

B - funkční využití:

dominantní:

1) plochy technického vybavení

vhodné:

- 1) odstavná místa a garáže
- 2) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové

- 3) zeleň liniová a plošná vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 4) stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací

výjimečně přípustné:

- 1) byty služební a majitelů zařízení

4. PLOCHY AREÁLŮ ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY - zóna č.4

A - slouží:

pro zařízení zemědělské výroby

B - funkční využití:

zemědělské areály rostlinné i živočišné výroby

dominantní:

- 1) budovy a plochy určené bezprostředně pro příslušnou zemědělskou výrobu

vhodné:

- 1) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 2) nezbytné plochy souvisejícího technického vybavení
- 3) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 4) zeleň liniová a plošná vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)

výjimečně přípustné:

- 1) služební byty
- 2) doplňková zařízení obchodu a služeb související s dominantní funkcí
- 3) zařízení střední a drobné výroby, pokud nebudou narušeny hygienicko-veterinární předpisy

nepřípustné:

- 1) byty nad rámec běžných provozních zařízení

5. SPECIFICKÉ ZÓNY - zóna č.5a, 5b; 5c; 5d 5a) zóna zahrádkářských kolonií

A - slouží:

pro plochy zahrádkářských kolonií B - funkční

využití:

dominantní:

- 1) plochy zahrádkářských kolonií vhodné:

- 1) zahrádkářské chaty
- 2) společné sociální či technické vybavení
- 3) pěší komunikace
- 4) sady odpovídající současnému charakteru
- 5) zeleň liniová a plošná (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 6) vodní plochy a toky

výjimečně přípustné:

- 1) trasy liniové tech. vybavenosti

5b) zóna hřbitova A - slouží:

výhradně pro plochy hřbitovů a jejich vybavení

5c) zóna veřejné zeleně

A - slouží:

pro plochy veřejné zeleně

B - funkční využití:

dominantní:

1) plochy veřejné zeleně a parků vhodné:

- 1) pěší a cyklistické komunikace
- 2) drobná architektura a vybavení
- 3) pěší komunikace
- 4) zeleň liniová a plošná (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 5) vodní plochy a toky
- 6) sady odpovídající současnému charakteru

výjimečně přípustné:

- 1) trasy liniové tech. vybavenosti

5d) zóna rekreačních a sportovních ploch

A - slouží:

rekreačním a sportovním zařízením

B - funkční využití:

dominantní:

1) areály a plochy rekreační a sportovní vhodné:

- 1) sportovní zařízení a vybavení
- 2) kempinky
- 3) letní stanové tábory a tábořiště
- 4) koupaliště a víceúčelové nádrže využitelné pro rekreaci
- 5) vybavení sociální a hygienické výše uvedených areálů
- 6) přírodní kulturní a poznávací areály
- 7) nezbytné plochy tech. vybavení
- 8) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 9) zeleň liniová a plošná vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)

výjimečně přípustné:

- 1) veřejné stravování pro obsluhu území
- 2) byty služební a majitelů zařízení

6. ZÓNA NEURBANIZOVANÉHO ÚZEMÍ - zóna č.6

A - slouží:

pro zemědělské, lesní a krajinářské plochy, vodní toky a plochy, rekreaci a pobyt v přírodě

B - funkční využití: dominantní:

- 1) zemědělsky a lesnický využívané plochy, zeleň krajinná, liniová a užitková vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)

vhodné:

- 1) vodní plochy a toky
- 2) ovocné sady odpovídající současnému charakteru
- 3) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové a železniční
- 4) nezbytné plochy tech. vybavení

výjimečně přípustné:

- 1) dopravní zařízení
- 2) služební byty

3) sportovní a rekreační plochy
informační, propagační a reklamní stavby

7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ

hlavní využití:

- silniční stavby

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení liniové silniční dopravy (dálnice, silnice, místní obslužné a účelové komunikace)
- komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy
- plochy zeleně na dopravních plochách (ostrůvky, rabátka apod.)
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území před nebezpečím eroze, záplav a před negativními účinky hluku

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Příloha č. 2 PROSTOROVÁ REGULACE

§ 1

Základní ustanovení

(1) Území je z hlediska prostorové regulace členěno na dvě základní kategorie:

- a) území zastavěné ke dni účinnosti této vyhlášky
- b) území zastavitelné, ležící v plochách rozvojových příležitostí dle výkresu č. 2

§ 2

Společná ustanovení

- (1) Pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo pro vydání stavebního povolení je nezbytný soulad příslušné dokumentace s limity prostorového uspořádání a regulačními prvky architektonického řešení podle § 3.
- (2) Všechny dále uvedené údaje jsou závazné, pokud v textu není výslovně uvedeno jinak.
- (3) Pokud v následujícím textu nejsou některé položky nebo parametry prostorové regulace uvedeny, má se za to, že tímto územním plánem nejsou definovány.

§ 3

Závazná ustanovení pro jednotlivá území a specifikované lokality

(1)

UZEMÍ ZASTAVĚNÉ KE DNI ÚČINNOSTI TETO VYHLÁŠKY kromě rozvojových ploch popsaných v odstavci 2.

Společná ustanovení pro území

b) výškové řešení (počet nadzemních podlaží, výška římsy, výška hřebene střechy) nových staveb, nástaveb a přístaveb musí respektovat základní výškové parametry okolí.

(2)

UZEMÍ ZASTAVITELNÉ - LOKALITY ROZVOJOVÝCH PŘÍLEŽITOSTÍ

Společná i specifická ustanovení pro území:

1. OBYTNÉ ÚZEMÍ VENKOVSKÉHO TYPU SMÍŠENÉ - zóna 5.1; 1a

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech a základní občanskou vybavenost.

- c) výška zástavby - jedno nadzemní podlaží + využití podkroví
- e) vzdálenost hnojišť a objektů (výběhu) pro chov hospodářského zvířectva ve vzdálenosti minimálně 10 m od hranic souseda a 15 m od oken obytných místností.

Pro zařízení občanské vybavenosti dále platí:

- a) umístování provozoven je v přízemí rodinných domů přípustné
- b) maximální výška hřebene střechy hlavního objektu obchodní vybaveností je 10 m.

Pro zónu č. 1a dále platí:

- a) výška zástavby - max. dvě nadzemní podlaží + využití podkroví
- b) min. 50 % užitkové plochy objektů musí být pro účely občanské vybavenosti

2. CENTRÁLNÍ ZÓNA - zóna č. 2

Slouží občanské vybavenosti, bydlení a zařízení řemesel, služeb, event. výroby, jež nemají negativní vliv na okolí.

Pro zástavbu platí tyto zásady:

- a) u novostaveb musí min. 50% užitkové plochy tvořit občanská vybavenost
- c) výška zástavby do dvou nadzemních podlaží + využití podkroví
- d) maximální výška hřebene je 12 m

3. ZÓNA DROBNÉ VÝROBY, ŘEMESEL A SKLADŮ A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - zóna č. 3

Území je určeno pro objekty výroby, řemesel a skladů a zařízení technického vybavení, které není možno situovat přímo do obytného území.

Pro zástavbu platí následující zásady:

- b) výška zástavby do jednoho nadzemního podlaží + podkroví v šikmé střeše
- c) maximální výška hřebene je 10 m
- e) alespoň 30 % celkové plošné výměry pozemků bude ozeleněno
- f) veškeré plochy pro odstavování a parkování motorových vozidel budou umístěny na jednotlivých pozemcích
- h) pásmo hygienické ochrany je dáno hranicemi pozemku
- i) je nepřípustné instalovat technologii, která by vyžadovala zvětšení pásma hygienické ochrany

4. PLOCHY AREÁLŮ ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY - zóna č. 4

Území je určeno pro zařízení zemědělské výroby

Pro zástavbu platí následující zásady:

- b) výškové zónování: jednopodlažní + šikmé zastřešení
- c) maximální výška hřebene je 12 m
- e) alespoň 30 % celkové plošné výměry pozemků bude ozeleněno
- f) veškeré plochy pro odstavování a parkování motorových vozidel budou umístěny na jednotlivých pozemcích
- h) pásmo hygienické ochrany by nemělo zasahovat do okolní obytné zástavby
- i) je nepřípustné instalovat technologii, měnit počet či druh chovaných hospodářských zvířat tak, že by úprava znamenala zvětšení pásma hygienické ochrany
- j) vliv zemědělské výroby na životní prostředí bude vyhodnocován s tím, že budou následně realizována opatření na zlepšení životního prostředí

5. SPECIFICKÉ ZÓNY - zóna č. 5a; 5b; 5c; 5d

5a) zóna zahrádkářských kolonií

Slouží jako plochy zahrádkářských kolonií mimo plochu smíšené obytné zóny.

Pro eventuální zástavbu platí následující zásady:

- a) maximální výška zástavby jedno podlaží + využití podkroví,
- b) odstupy jednotlivých staveb musí být min. 10 m

5b) zóna hřbitova

Slouží výhradně pro plochy hřbitovů a jejich vybavení.

Eventuální stavby do jednoho podlaží a se šikmou střechou.

5c) zóna veřejné zeleně

Slouží pro plochy veřejné zeleně a parků

Není přípustná žádná výstavba kromě drobné architektury a vybavení, pěších a cyklistických komunikací a výjimečně přípustných tras liniové technické vybavenosti.

5d) zóna rekreačních a sportovních ploch

Slouží jako plochy s rekreačním a sportovním zařízením a s vysokou i nízkou zelení.

Pro eventuální zástavbu platí následující zásady:

- b) maximální výška zástavby jedno podlaží + využití podkroví,
- c) max. výška hřebene je 10 m
- d) alespoň 30% celkové plošné výměry pozemků bude ozeleněno
- e) případné oplocení pozemku vč. vstupu na pozemky bude řešeno jednotně a adekvátně vůči okolí (výškové řešení a použité materiály budou příbuzné)

6. ZÓNA NEURBANIZOVANÉHO ÚZEMÍ - zóna č. 6

Jedná se o území, jež slouží jako zemědělské, lesní a krajinářské plochy, vodní toky a plochy a pro rekreaci a pobyt v přírodě.

Pro území platí následující zásady:

- a) není přípustná žádná výstavba, kromě liniových staveb dopravních a technického vybavení, a výjimečně přípustných dopravních zařízení a služebních bytů a informačních, reklamních a propagačních staveb,
- b) v prostoru prvků ÚSES nelze umísťovat žádné stavby ani zpevněné plochy.

Závazná část Změny č.1ÚPO Zaloňov

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce bylo vymezeno v rámci zpracování Územního plánu obce (dále jen ÚPO) Zaloňov, který byl dokončen v roce 2000.

Řešené území Změny č. 1 Územního plánu obce Zaloňov (dále jen Změny č. 1) tvoří šest drobných lokalit rozmístěných po katastrálních územích Zaloňov, Vestec u Jaroměře a Horní Dolce.

Jedná se o tyto pozemky :

K.ú. Vestec u Jaroměře

lokalita č. 25 - p.č. 148/1 (část) (dle katastru nemovitostí), celková rozloha cca 0,37 ha.

lokalita č. 28 - p.č. 3/2 (část) (dle katastru nemovitostí), celková rozloha cca 0,28 ha.

K.ú. Zaloňov

lokalita č. 27 - p.č. 116 (dle katastru nemovitostí), celková rozloha 0,242 ha.

lokalita č. 34 - p.č. 398/1 a 398/2 (dle katastru nemovitostí), celková rozloha 0,1511 ha.

K.ú. Horní Dolce

lokalita č. 29a a 29b - p.č. 2861 a 2859/2 (části) (dle katastru nemovitostí), celková rozloha cca 0,825 ha.

Lokality Změny č. 1 jsou vyznačeny v grafické části v mapových podkladech (1 : 5 000).

b) koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Základním cílem Změny č. 1 je reagovat na aktuální požadavky obce a občanů a uvést územně plánovací dokumentaci do souladu s aktuálními podmínkami a požadavky na využití území. Proto Změna č. 1 navrhuje rozšíření ploch pro výstavbu rodinného bydlení. Jedná se o dílčí části území obce v bezprostřední návaznosti na stávající zastavěné území a Změna č. 1 zásadně neovlivní rozvoj obce.

Zastupitelstvo obce Zaloňov rozhodlo o pořízení Změny č. 1 dne 21.6. 2006 v souladu s § 31 odst. 2 dříve platného stavebního zákona.

Navrhovaná Změna č. 1 je podrobně popsána dále v textové části pod bodem c) a její rozsah zakreslen ve výkresové části.

Celková koncepce rozvoje řešeného území stanovená v původním územním plánu zůstává zachována, jedná se o změnu jeho šesti jednotlivých částí – vymezení nového zastavitelného území. Předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana a rozvoj hodnot území se Změnou č. 1 nemění.

Změna č. 1 se přímo nedotýká nemovitých kulturních památek ani území památkově chráněných ve smyslu zákona o státní památkové péči. Celé správní území obce Zaloňov je územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví. Zemní zásahy v rámci staveb a terénních úprav mohou narušit archeologické situace. Z tohoto hlediska je nutné při veškeré výstavbě splnit zákonnou oznamovací povinnost stavebníka ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 zákona ČNR č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, již v době přípravy stavby oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Výstavbou nesmí být poškozeny prvky lidové architektury (jako např. křížky apod.).

V řešeném území Změny č. 1 se nenachází dobývací prostor, chráněné ložiskové území (CHLÚ), ložisko nerostných surovin, území s předpokládaným výskytem ložiska (prognózní zdroj) ani plocha pro jejich technické zabezpečení. Rovněž se zde nevyskytuje radiometricky anomální území, poddolované území, území ohrožené sesuvem ani jiná svahová deformace. Před zahájením vlastní výstavby je v lokalitách nutné provést radonový průzkum.

Dle stanoviska MěÚ Jaroměř, OŽP se řešené území nachází v pásmu hygienické ochrany 2. stupně, vnějším, určeném pro ochranu zdrojů podzemních vod, využívaných pro zásobování obyvatelstva pitnou vodou z Východočeské křídly, čemuž je třeba přizpůsobit zejména režimy hospodaření v celém území a dodržovat veškeré podmínky v něm stanovené.

c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch

Návrh Změny č. 1 nemění urbanistickou koncepci územního plánu a jeho regulativy, ani nemá vliv na širší vztahy. Změna č. 1 řeší návrh šesti drobnějších ploch pro obytnou zástavbu. Změna č. 1 reaguje na aktuální požadavky obce a občanů a je v souladu s koncepcí původního územního plánu.

Předmětem Změny č. 1 je návrh šesti nových ploch pro obytnou zástavbu.

Navržené plochy respektují založenou urbanistickou strukturu obce a dotvářejí detaily koncepce územního plánu. Navrhované lokality rozšiřují zastavitelné území obce v přímé návaznosti na stávající zástavbu.

lokality	navrhované využití	orientač. počet RD	rozloha
č. 25	bytová výstavba venkov. typu smíšená	4	3 700 m ²
č. 27	bytová výstavba venkov. typu smíšená	2	2 420 m ²
č. 28	bytová výstavba venkov. typu smíšená	3	2 800 m ²
č. 29a a 29b	bytová výstavba venkov. typu smíšená	8	8 250 m ²
č. 34	bytová výstavba venkov. typu smíšená	1	1 511 m ²
Celkem		18	18 681 m ²

Z hlediska dopravní koncepce původního územního plánu nedochází ke změně, dopravní kostra zůstává zachována, navrhované lokality budou napojeny na stávající místní komunikace. Dopravní řešení v rámci vlastních lokalit bude navrženo po konkretizování požadavků na výstavbu v rámci urbanistického řešení (event. zastavovací studie) lokalit. Počet navrhovaných objektů vychází z předpokladu cca 1000 m² na parcelu.

Koncepce členění funkčních ploch v k.ú. obce se nemění. Dochází pouze k doplnění dílčích lokalit.

Změna č. 1 řeší následující **lokality s nárokem na vznik nového zastavitelného území** :

K.ú. Vestec u Jaroměře

- **lokality č. 25** – část p.č. 148/1 (dle KN), celková rozloha cca 0,37 ha, v návaznosti na zastavěné území obce, východně od lokality č. 28, původní neurbanizované (nezastavitelné) území navržené Změnou č. 1 k bytové výstavbě, lokalita bude změněna ze zóny neurbanizovaného území na zónu obytného území venkovského typu smíšenou
- **lokality č. 28** – část p.č. 3/2 (dle KN), celková rozloha cca 0,28 ha, v návaznosti na zastavěné území obce, západně od lokality č. 25, původní neurbanizované (nezastavitelné) území navržené Změnou č. 1 k bytové výstavbě, lokalita bude změněna ze zóny neurbanizovaného území na zónu obytného území venkovského typu smíšenou

K.ú. Zaloňov

- **lokality č. 27** - p.č. 116 (dle KN), celková rozloha 0,242 ha, v návaznosti na zastavěné území obce, východně od lokality č. 34, původní neurbanizované (nezastavitelné) území navržené Změnou č.1 k bytové výstavbě, lokalita bude změněna ze zóny neurbanizovaného území na zónu obytného území venkovského typu smíšenou
- **lokality č. 34** - p.č. 398/1 a 398/2 (dle KN), celková rozloha 0,1511 ha, v návaznosti na zastavěné území obce, západně od lokality č. 27, původní neurbanizované (nezastavitelné) území navržené Změnou č. 1 k bytové výstavbě, lokalita bude změněna ze zóny neurbanizovaného území na zónu obytného území venkovského typu smíšenou, koordinace s rozsahem PHO zemědělského areálu není nutná, PHO nebylo vyhlášeno, zákres PHO v hlavním výkrese byl zrušen; nepředpokládá se překročení hlukových limitů dle platných směrnic pro obytnou zástavbu z blízkého zemědělského areálu, dle informace o aktuálním stavu v době zpracování Změny č. 1 je možno za zdroj hluku považovat pouze větrání stájí (modernizované v posledních letech) a pojezdění zemědělských strojů pro obsluhu areálu.

K.ú. Horní Dolce

- **lokality č. 29a a 29b** – části p.č. 2861 a 2859/2 (dle KN), celková rozloha cca 0,825 ha, v návaznosti na zastavěné území obce, původní neurbanizované (nezastavitelné) území navržené Změnou č.1 k bytové výstavbě, lokalita bude změněna ze zóny neurbanizovaného území na zónu obytného území venkovského typu smíšenou, přitom bude respektováno ochranné pásmo VN (2 x 10 m), ochranné pásmo Doleckého potoka (2 x 6 m) a navržený lokální biokoridor BK10 podél tohoto toku, v části 29b může při výskytu přirozené povodně být pozemek zaplaven vodou, což je třeba zohlednit při navrhování konkrétních staveb na pozemku v dalších stupních dokumentace

d) koncepte veřejné infrastruktury

Doprava

V řešení dopravy v obci nedochází ve srovnání s původním územním plánem k zásadním změnám. Lokality Změny č. 1 budou dopravně napojeny na stávající místní obslužné komunikace, neboť přímo navazují na stávající zástavbu a jedná se o jednotlivé stavební parcely. Dopravní řešení bude navrženo s ohledem na minimalizaci počtu vjezdů a křižovatek na místních komunikacích.

U návrhu a realizace přístupových komunikací je nutno počítat s příslušnými rozhledovými poměry a přijatelnými profily.

Technické vybavení

Navrhované lokality budou napojeny na stávající inženýrské sítě v obci (případně jednoduché odbočky) formou jednotlivých přípojek. Budou respektována ochranná pásma veškerých inženýrských sítí.

- vodovod

V řešení vodovodu v obci nedochází ve srovnání s původním územním plánem k zásadním změnám. Pro navrhované lokality se předpokládá přímé napojení nebo jednoduché odbočky ze stávajícího vodovodu v obci.

- kanalizace

V řešení kanalizace v obci nedochází ve srovnání s původním územním plánem k zásadním změnám. Pro navrhované lokality se předpokládá přímé napojení nebo jednoduché odbočky na plánované kanalizace a ČOV v obci.

Do doby komplexního odkanalizování obce a čištění odpadních vod na ČOV bude řešení likvidace splaškových vod v obci posuzováno individuálně vodohospodářskými orgány a splaškové vody likvidovány v malých čistírnách odpadních vod nebo jímkách na vyvážení.

- elektro

V řešení elektrorozvodů a trafostanic v obci nedochází ve srovnání s původním územním plánem k zásadním změnám. Pro navrhované lokality se předpokládá napojení na stávající elektrorozvody v obci.

- plynovod

Obec není plynofikována.

- spoje

V řešení telefonních rozvodů v obci a umístění digitální telefonní ústředny v Jaroměři nedochází ve srovnání s původním územním plánem ke změnám.

Likvidace odpadů

V řešení likvidace odpadů v obci nedochází ve srovnání s původním územním plánem k zásadním změnám.

e) koncepte uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Na koncepci uspořádání krajiny nemá navrhovaná Změna č. 1 svým rozsahem žádný vliv. Návrh územního systému ekologické stability uvedená změna rovněž neovlivní. V případě budoucích staveb a úprav je třeba respektovat mimolesní zeleň, na kterou se vztahuje § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Navrhované lokality nejsou ohroženy erozí.

Záplavové území nebylo v řešeném území stanoveno ani vyhlášeno. Dle informace obce a s ohledem na konfiguraci terénu nejsou navrhované lokality Změny č. 1 ohroženy povodněmi. Pouze u lokality 29b může být při výskytu přirozené povodně pozemek zaplaven vodou, což je třeba zohlednit při navrhování konkrétních staveb na pozemku v dalším v dalších stupních projektové dokumentace.

V lokalitě č. 29b je respektován navržený lokální biokoridor BK10 podél Doleckého potoka (tzn. min. šířka 10 m po obou stranách Doleckého potoka). Plochy, které jsou dle ÚSES navrženy k trvalému zatravnění z pohledu vodní eroze, jsou plně respektovány a jsou zakresleny ve výkresu předpokládaných záborů ZPF.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu

Koncepce členění funkčních ploch a podmínky jejich využití v řešeném území se nemění.

Navrhované lokality nezasahují do ochranného pásma lesa (50 m).

Ostatní limity zůstávají v platnosti a jsou uvedeny v původním územním plánu.

Podmínky prostorového uspořádání zástavby v navrhovaných lokalitách nejsou stanoveny. Návrh objektů by měl odpovídat charakteru zástavby v obci, a to jak hmotovým uspořádáním, tak vlastním ztvárněním staveb.

Navrhovaná Změna č. 1 neovlivní krajinný ráz řešeného území.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby

Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §101 a §170 stavebního zákona) nebyly ve Změně č. 1 navrženy.

V navrhovaných lokalitách Změny č. 1 se nenachází plochy ani objekty k asanaci.

Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Změna č. 1 nemění koncepci civilní ochrany v platném územním plánu. Požadavky z hlediska ochrany obyvatelstva v oblasti územního plánování jsou stanoveny vyhláškou MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, § 18, 19, 20 a 21, a v případě navrhování a výstavby stálých tlakově odolných úkrytů platnou normou ČSN 73 9010, vydanou v červnu 2005.

Zásobování požární vodou pro uvažovanou zástavbu bude v souladu s platnou normou ČSN 73 0873 z požárních hydrantů na stávajícím vodovodu.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Navrhovaná Změna č. 1 nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.