

PŘÍLOHA ZMĚNY č.2

ÚZEMNÍ PLÁN DĚTENICE S VYZNAČENÍM ZMĚN

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení zastavěného území	str. 2
2. <u>Základní</u> koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	str. 2
2.1 Koncepce rozvoje území obce, hlavní cíle rozvoje	str. 2
2.2 Ochrana a rozvoj hodnot území	str. 3
3. Urbanistická koncepce včetně <u>urbanistické kompozice</u> , vymezení <u>ploch s rozdílným způsobem využití</u> , zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	str. 5
3.1 Urbanistická koncepce <u>včetně urbanistické kompozice, plochy s rozdílným způsobem využití</u>	str. 5
3.2 Vymezení systému sídelní zeleně	str. 6
3.3 Vymezení zastavitelných ploch	str. 7
3.4 Vymezení ploch přestavby	str.11
4. Koncepce veřejné infrastruktury, <u>včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</u>	str. 13
4.1 Veřejná infrastruktura a veřejná prostranství	str. 13
4.2 Doprava	str. 14
4.3 Zásobování vodou	str. 15
4.4 Odvedení a čištění odpadních vod	str. 16
4.5 Elektrorozvody	str. 16
4.6 Spoje	str. 17
4.7 Zásobování plynem a teplem	str. 17
4.8 Odpady	str. 17
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch <u>s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně</u>	str. 17
5.1 Koncepce řešení krajiny	str. 17
5.2 Protipovodňová ochrana a revitalizační opatření	str. 19
5.3 Návrh územního systému ekologické stability	str. 19
5.4 Rekreace	str. 20
5.5 Dobývání nerostů	str. 20
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě <u>stanovení</u> podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, <u>charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití</u>)	str. 20
6.1 Plochy bydlení	str. 20
6.2 Plochy smíšené obytné	str. 21
6.3 Plochy občanského vybavení	str. 22
6.4 Plochy výroby a skladování	str. 24
6.5 Plochy zeleně (plochy s jiným způsobem využití)	str. 26
6.6 Plochy veřejných prostranství	str. 27
6.7 Plochy dopravní infrastruktury	str. 28
6.8 Plochy technické infrastruktury	str. 28
6.9 Plochy vodní a vodohospodářské	str. 29
6.10 Plochy zemědělské	str. 30
6.11 Plochy lesní	str. 30
6.12 Plochy přírodní	str. 31
6.13 Plochy smíšené nezastavěného území	str. 32
<u>6.14 Plochy těžby nerostů – krajinné zóny těžby</u>	<u>str. 34</u>
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	str. 34
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a <u>veřejných prostranství</u> , pro které lze uplatnit předkupní právo	str. 35
9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je <u>rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</u>	str. 35
<u>10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona</u>	<u>str. 36</u>

I. ÚZEMNÍ PLÁN DĚTENICE

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce bylo v územním plánu vymezeno během průzkumů v terénu v souladu se zák. č. 183/2006 Sb. k datu 29. 8. 2007 a aktualizováno v době zpracování Návrhu ÚP (05/2009). Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace (Hlavní výkres, Výkres základního členění).

~~Zastavěné území bylo aktualizováno po vydání Změny č.1 k datu 12. 2. 2012.~~

Zastavěné území je aktualizováno k datu 12. 2. 2017 na základě přenesení ÚP do digitalizované mapy KN byly Změnou č. 2 vymezeny stabilizované plochy ve funkcích VL, OV a PV v souladu se skutečným stavem využití).

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

2.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

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

Základní principy rozvoje obce Dětenice:

- respektovat prostorově-urbanistickou svébytnost všech tří místních částí jako historicky utvářených samostatných sídel při současném posílení jejich funkční propojenosti; podporovat zde zachování historicky formovaných jader (včetně jejich prostorové a funkční role);
- chránit a rozvíjet stávající urbanistické, historické a kulturně-civilizační hodnoty (včetně kulturních památek, památek místního významu, stavebních a krajinných dominant apod.);
- udržet, příp. vhodně posílit význam obce v rámci regionu - zejména pak v kulturní sféře, cestovním ruchu vč. agroturistiky apod.;
- vytvářet předpoklady pro trvalý a plnohodnotný rozvoj celého administrativního území obce vzhledem k její populační základně a hierarchii v systému osídlení;
- iniciovat kvalitativní zlepšování života v obci vymezením rozvojových lokalit umožňujících rozvoj obytné výstavby a dalších souvisejících funkcí, zkvalitňováním veřejné infrastruktury (vč. sítí TI), zlepšováním životního prostředí a krajinného zázemí obce;
- vytvářet podmínky pro rozvoj aktivit nadregionálního a regionálního charakteru a respektování prvků vyplývajících ze širších vztahů a vyšší územně plánovací dokumentace;
- zajistit bezkonfliktní rozvoj funkčních složek zastavěného a nezastavěného území s ohledem na potřeby obyvatel a v souladu s ochranou hodnot území a respektováním limitů využití území;
- vytvářet předpoklady pro nové využití opuštěných či neadekvátně využívaných objektů - včetně progresivních forem podnikání (např. agroturistika apod.);
- prostorově umožnit revitalizaci žádoucích úseků vodních toků a dostatečnou ochranu území proti erozi ve snaze o soulad realizovaných opatření (prvků) s krajinným a urbánním rámcem;
- chránit přírodně cenné složky přírody, zemědělský a lesní půdní fond; vytvářet podmínky pro celkové zkvalitňování extravilánové složky území;

- posilovat ekostabilizační funkci krajinného zázemí obce, vytvářet předpoklady pro obnovu původního krajinného rázu; hledat citlivé formy hospodářského a rekreačního využívání území (vč. volné krajiny), které jsou v souladu s uchováním přírodních a kulturně-historických hodnot;
- v zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj ploch veřejné zeleně a přírodně-rekreačního potenciálu obce jako nedílné součásti kvalitního obytného prostředí;
- vytvářet předpoklady pro posilování identifikace obyvatel s obcí a upevnění společenských vazeb, (i s využitím místního kulturně-historického potenciálu);

2.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Celé území obce Dětenice je nutno rozvíjet s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot, tj. při respektování urbanistických, architektonických, kulturně-historických a přírodních kvalit řešeného území. Umisťování jednotlivých staveb je nutno podřídit prostředí, do kterého budou vsazovány, tj. musí mít přiměřené architektonické, prostorové a objemové parametry, účinky jejich provozu pak nesmí narušovat hodnoty okolního prostředí. Kromě hodnot chráněných právními předpisy a rozhodnutími příslušných orgánů je územním plánem stanovena nutnost ochrany a rozvoje následujících hodnot:

Hodnoty urbanistické, architektonické a kulturně-historické

Kromě kulturních památek, které jsou registrované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky je územním plánem navrhována ochrana následujících hodnot:

- dochovaná urbanistická struktura obce, resp. jednotlivých místních částí, s nutností respektovat sídelní svébytnost, tradiční urbanizační osy a historická jádra všech tří částí obce - vč. souvisejících ploch veřejných prostranství (v Dětenicích zejména návěs s navazujícím prostranstvím před sokolovnou a zámekem, v Osenicích návěs s požární nádrží a prostranství u kostela, v Brodku pak prostranství u hasičské zbrojnice a parková plocha mezi Starým a Novým Brodkem); Jádrové prostory místních částí již podstatněji nezahušťovat nově včleňovanou zástavbou a nenarušit je necitlivými přestavbami stávajících objektů;
- areál zámku s přilehlým parkem v Dětenicích s žádoucí širší územní ochranou (pohledové osy, předvstupní prostranství apod.);
- památky místního významu, které nejsou registrovány v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, ale tvoří nedílnou součást zdejšího hmotného kulturně-historického dědictví. Jedná se např. o:
 - osenický hřbitov s kaplí (založený r. 1855);
 - pozdně barokní fara z roku 1796 u kostela v Osenicích;
 - dva pomníky padlých - před dětenickou školou (z r. 1937) a uprostřed veřejné zelené plochy na Brodku z roku 1919;
 - socha Sv. Jana Nepomuckého mezi Novým a Starým Brodkem (navržena k vyhlášení KP);
 - poškozená socha Sv. Jana Nepomuckého na osenické návsi u požární nádrže;
 - křížek u dvou lip při cestě severně od železničního přejezdu v Dětenicích;
 - výklenková kaplička s vyobrazením Panny Marie u bývalé kovárny č.p. 136 při výjezdu z Dětenic na Brodek;
 - boží muka v linii plotů u hlavní silnice v centru Dětenic;
 - architektonicky kvalitní budova sokolovny v Dětenicích z roku 1919;
 - hasičská zbrojnice se zvoničkou v Brodku;
 - budova bývalých lázní (později hájovny) na úpatí lesního komplexu Viničky;
 - některé původní domy z 18. a 19. století (č.p. 11, 17, 136, 151 v Dětenicích, č.p. 51 v Brodku aj.);

- lokální stavební dominanty (kostel Narození Panny Marie v Osenicích, dětenický zámek s věží, Kaple Sv. Jana Nepomuckého na návsi v Dětenicích);
- ochrana řešeného území jako území s potenciálními archeologickými nálezy (kategorie UAN III);
- významnější prvky sídelní zeleně, jako jsou solitérní dřeviny (včetně dubu na jižním okraji zastavěného území obce navrženého k vyhlášení památným stromem + „Lípa svobody“ na návsi), aleje, zeleň extenzivních zahrad a sadů, břehové porosty vodních ploch apod.;
- za účelem ochrany zastavěného území a zastavitelných ploch proti emisím a hluku z dopravy se v souvislosti s provozem plánované zemědělské bioplynové stanice (dále jen BPS) stanovuje podmínka realizace dopravy z a do areálu BPS prostřednictvím komunikace vedoucí podél severovýchodní hranice zámeckého parku a ústící na silnici II/280 východně Dětenic.

Hodnoty přírodní a krajinné

Kromě chráněných území přírody dle zvláštních předpisů (Ptačí oblast Rožďalovické rybníky soustavy Natura 2000, významné krajinné prvky dané ze zákona, 2 registrované památné stromy, 2 chráněné vodní zdroje, chráněné ložiskové území Osenice, pozemky určené k plnění funkcí lesa, zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany) jsou územní plánem chráněny následující přírodní hodnoty:

- prvky systému ekologické stability (RBK č. 695 „RBC 1008 Ostrá Hůrka - RBC 1226 Křižánek“, LBC, LBK, ochranná zóna biokoridoru nadregionálního významu K68) a důležité interakční prvky;
- prostupnost krajiny - respektovat stávající cestní síť v krajině, zlepšit propojení zástavby s přírodním zázemím;
- plochy vymezené v územním plánu jako *plochy přírodní - NP a smíšené plochy nezastavěného území - NS*;
- významné prvky sídelní zeleně (parková zeleň na veřejných prostranstvích, uliční stromořadí, aleje podél silnic, solitérní a jiná vzrostlá zeleň u výrobních areálů, zahrad, hřiště apod.);
- osy důležitých pohledů a průhledů v krajině (z Dětenic na siluetu Osenic s kostelem a návrší Na Viničkách, z Brodku směrem k Novému Dvoru a nivě Hasinského potoka, rozhledy z návrší Viničky aj.);

Hodnoty civilizační

- cestní síť v krajině, dvě značené cykloturistické trasy a školní naučná stezka „Viničky“;
- občanská vybavenost veřejného charakteru, obslužnost hromadnou dopravou (autobusová a železniční), fotbalové hřiště se zázemím;
- trasa regionální železnice jako důležitý dopravně-obslužný i krajinotvorný prvek;
- Památník Foersterova rodu v Osenicích a tradice spojená s působením tohoto rodu v místě;
- prvky meliorační soustavy;

Zdravé životní podmínky

- nutnost ochrany proti emisím a hluku z dopravy - u možných zdrojů hluku (silnice II. třídy, železnice) budou stavby a zařízení vyžadující ochranu (chráněný venkovní prostor) umísťovány na základě prokázání nezasažení tímto negativním vlivem, resp. na základě návrhu opatření tento vliv minimalizující;
- nutnost ochrany proti negativním vlivům z výrobních aktivit - negativní vlivy z provozů umísťovaných v plochách výroby a smíšených plochách nesmí zasahovat do ploch stávajícího nebo navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb;
- nutnost eliminace znečištění ovzduší z nevyhovujícího lokálního vytápění (při absenci plynofikace);
- ochrana zdrojů podzemních vod i mimo vyhlášená pásma hygienické ochrany (2 vrty někdejší cihelny severně od silnice III/27947, okolí Filipína s trvajícím rizikem kontaminace apod.);

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

3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE **VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**, **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Stanovená urbanistická koncepce obce Dětenice vychází z charakteristik uvedených v odůvodnění ÚP a odráží následující zásady:

- respektovat založenou základní kostru urbanistické struktury všech tříd sídel, nepřipustit jejich postupné srůstání v jeden celek;
- respektovat přírodně daný limit v podobě lesního komplexu v jižní části a při severním okraji řešeného území; zachovat uplatnění výše uvedených krajinných a stavebních dominant;
- eliminovat negativní vliv na Ptačí oblast Rožďalovické rybníky soustavy Natura 2000 (vč. ochranného pásma) i na jiné ekologicky cenné lokality (lesní komplex Viničky, prvky ÚSES, připravovaná EVL Dymokursko aj.);
- vhodnou formou usměrnit základní architektonické aspekty rozvoje obce: Novostavby realizované na volných pozemcích v okrajových částech obce a v navazujících rozvojových plochách budou svým měřítkem a prostorově-hmotovým řešením respektovat okolní zástavbu a důležité pohledové osy v území (viz podmínky prostorového uspořádání v kap. 6 řešení ÚP); Totéž platí i u přestaveb objektů ve stávající zástavbě;
- prostorově zvýraznit a funkčně posílit přirozené centrální prostory obce formou veřejného prostranství;
- v rámci zastavěného území adekvátně doplnit (rozšířit) sportovní plochy a místní komunikace;
- umožnit vhodné využití zámeckého areálu, bývalých zemědělských statků Nový Dvůr a Filipín, hospodářského dvora v Osenicích, zastavěné části bývalé osenické cihelny a areálu někdejších Státních hmotných rezerv v Dětenicích; některé z těchto ploch již dnes vykazují rysy tzv. brownfields vč. přítomnosti ekologických zátěží (Filipín). V území se do budoucna nepočítá s kapacitní živočišnou výrobou, bývalý zemědělský areál Filipín je navržen jako *plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)* s tím, že přípustné aktivity zde musí být v souladu s blízkostí Ptačí oblasti a přírodně cenného lesního komplexu. Stejně omezení platí i pro Nový Dvůr, který je spolu se zámeckým areálem a hospodářským dvorem v Osenicích návrhem ÚP definován jako *plochy občanského vybavení - specifické (OX)*. Ideálním typem jeho využití by byla kombinace rekreačně-terapeutických a agroturistických aktivit bez negativního vlivu na okolí.
- umožnit rekultivaci dobývacího prostoru Osenice i ploch bývalých skládek a ekologických zátěží;
- podporovat přirozené propojení zastavěného území s okolní krajinou, např. formou obnovy některých cest, revitalizací vodotečí (zejména Hasinského a Dětenického potoka a odtoku z rybníka Suchánek), přilehlých břehových porostů či realizací dalších interakčních prvků;
- ~~umožnit doplnění klíčového segmentu technické infrastruktury – realizaci splaškové kanalizace s adekvátní čistící koncovkou v ČOV přímo na řešeném území;~~
- zabezpečit územní ochranu zdrojů vody v Brodce a Osenicích pro obecní vodovod a ponechat možnost využití záložních zdrojů vody (2 vrty při silnici na Prodašice);
- stanovit koncepci řešení krajiny, která je obsažena v kap. 5.1 řešení územního plánu;

V souladu s platnými předpisy (Vyhláška č. 501/2006 Sb., §3, odst. 4) urbanistická koncepce obsahuje následující **plochy s rozdílným způsobem využití**. Jejich hlavní, přípustné, podmíněné přípustné a nepřípustné využití je stanoveno v kapitole č. 6 Návrhu ÚP:

- *Plochy bydlení - v bytových domech (BH)* - stabilizované plochy bydlení byly vymezeny z důvodu

ochrany stávajících objektů a menších souborů hromadného bydlení v Dětenicích a Osenicích;

- *Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)* - stabilizované plochy s převahou bydlení v rodinných domech (vč. těch s hospodářským zázemím), doplněné obslužnou sférou a nerušící výrobní činností tvoří ve všech třech místních částech Dětenic převážnou část zastavěného území. Byly vymezeny z důvodu ochrany tradičního venkovského bydlení doplněného o další obvyklé nerušící funkce. Rozvojové plochy jsou logicky situovány v návaznosti na plochy stabilizované, zejména v okrajových polohách a prolukách.
- *Plochy občanského vybavení* jsou navrženy zejména za účelem ochrany *ploch občanského vybavení - veřejné infrastruktury (OV)*; samostatně jsou vymezeny i významnější objekty a areály obchodu a služeb - *komerční zařízení malá a střední (OM)*, *tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)* a *hřbitovy (OH)*; jako *plochy občanského vybavení - se specifickým využitím (OX)* jsou navrženy 3 přestavbové lokality v Dětenicích, Osenicích a na Novém Dvoře (viz výše), přičemž žádoucím typem jejich využití je kombinace rekreačně-terapeutických a agroturistických aktivit bez negativního vlivu na okolí.
- *Plochy výroby a skladování (drobná a řemeslná výroba - VD, lehký průmysl - VL, zemědělská výroba - VZ a plochy výroby a skladování - se specifickým využitím - zahradnictví - VX)* jsou vymezeny za účelem ponechání dostatečné možnosti vhodných ekonomických aktivit na řešeném území plochy určené pro výrobní aktivity různého charakteru. Nerušící výrobu je možno situovat v sousedství obytné zástavby a dalších klidových funkcí. U ploch pro rozvoj lehkého průmyslu je v návrhu preferováno využití stávajících areálů s tímto nebo obdobným charakterem (část plochy bývalé cihelny, hospodářský dvůr Filipín a okolí).
- *Plochy zeleně (zeleň - na veřejných prostranstvích - ZV, zeleň - soukromá a vyhrazená - ZS)* jsou v územním plánu obsaženy proto, aby bylo možno vymezit systém sídelní zeleně a podmínky pro jeho využití, zejména z důvodu jeho ochrany před nežádoucím zastavěním a z důvodu zkvalitnění obytného prostředí;
- *Plochy veřejných prostranství (PV)* jsou vymezeny z důvodu nutnosti zajištění vymezení podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem;
- *Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS* (silnice II. třídy, silnice III. třídy, místní komunikace, pěší komunikace) a *železniční - DZ* se vymezují z důvodu ochrany a rozvoje dopravního obslužného systému jakožto součásti veřejné vybavenosti; V ÚP je nově navržena 1 místní a 1 pěší komunikace;
- *Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI)* - se vymezují z důvodu ochrany a rozvoje vybavení území technickou infrastrukturou jakožto součásti veřejné vybavenosti; **Plošně je v ÚP nově navržena ČOV;**

Změnou č.1 se definuje následující plocha s rozdílným způsobem využití:

- ~~***Plochy technické infrastruktury – stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO) – do této funkční plochy se zařazuje zastavitelná plocha určená pro realizaci zemědělské bioplynové stanice a související stavby a zařízení; v lokalitě Z1.a.***~~
- ***Plochy technické infrastruktury – stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO) – jedná se o stabilizovanou plochu bioplynové stanice na severovýchodním okraji Dětenic;***

3.2 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně je tvořena následujícími funkčními plochami vymezenými v zastavěném území a zastavitelných plochách (podmínky využití viz kap. 6.5): *Plochy zeleně (ZV, ZS)*:

- ***zeleň - na veřejných prostranstvích - ZV*** - ve všech místních částech jsou vymezeny plochy stabilizované (stávající) menšího rozsahu;
- ***zeleň - soukromá a vyhrazená - ZS*** jsou vymezeny pouze plochy stabilizované;

Mimo funkční plochy je systém sídelní zeleně tvořen:

- Zelení, která je v územním plánu zahrnuta do jiných funkčních ploch. Ta je tvořena zelení veřejně přístupnou, zelení soukromou (např. zahrady obytných celků, sídlištní zeleň, zeleň v rámci areálů občanské vybavenosti, hřbitovní zeleň apod.), zelení solitérní a liniovou (uliční aleje, stromořadí podél silnic, doprovodná a břehová zeleň - tj. stávající interakční prvky zeleně pronikající do zemědělské a urbanizovaných segmentů krajiny podél cest a vodních toků) apod.;

Kromě respektování stávajících funkčních ploch zeleně jsou nově navrženy i další prvky zeleně:

- *Ochranná a izolační zeleň* je vymezena kolem bývalých a současných areálů výroby - Nového Dvora, Filipína a u bývalých zemědělských objektů (dnes lehký průmysl, resp. autodoprava) na JZ okraji Dětenic. Tato převážně liniová zeleň by měla pohledově odclonit a zčásti eliminovat i případné jiné negativní vlivy uvedených areálů (hluk, prašnost aj.);
- *Zeleň v rámci navržených interakčních prvků v krajině* (coby doplnění ÚSES);

Pro ochranu sídelní zeleně jsou stanoveny následující principy:

- budou respektovány stávající plochy zeleně;
- plochy zeleně budou realizovány v rámci jiných funkčních ploch, zejména pak v rámci nových rozvojových lokalit v podobě zeleně veřejně přístupné (v rámci ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanské vybavenosti) a zeleně izolační (zejména po obvodu výrobních areálů - podmínky stanoveny v kap. 3.3 a 3.4);

3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Níže uvedené zastavitelné plochy jsou vymezeny v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a prioritně v něm vyplňují proluky. V rámci zastavitelných ploch je nutno respektovat limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů a rozhodnutí. V řešeném území byly územním plánem vymezeny následující zastavitelné plochy:

Pořadové číslo	Označení plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území / část obce
<i>Plochy smíšené obytné - venkovské - SV</i>			
Z1a	SV	Západní část největší rozvojové lokality navržené v obci na jižním okraji zástavby Dětenic. Jde o žádoucí a urbanisticky logické doplnění půdorysu v lokalitě mezi stávající obytnou zástavbou a fotbalovým hřištěm. - požadavek zpracování územní studie (společně pro Z1a, Z1b); - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví; - nutno řešit napojení na nadřazenou komunikační síť a na síť technické infrastruktury, vymezení ploch veřejných prostranství (min. 3000 m ² - tj. i pro potřeby plochy Z1b) a případně i ploch pro umístění občanské vybavenosti; - nutno řešit systém vnitřní dopravní obsluhy v rámci navazující dokumentace; - při hmotovém řešení je nezbytné zohlednit vliv na panorama zámeckého areálu;	Dětenice/Dětenice
Z1b	SV	Východní (menší) část největší rozvojové lokality navržené v obci na jižním okraji zástavby Dětenic. Jde o žádoucí a urbanisticky logické doplnění půdorysu v lokalitě mezi stávající obytnou zástavbou a fotbalovým hřištěm. - požadavek zpracování územní studie (společně pro Z1a, Z1b); - podmínky využití stejné jako u lokality Z1a;	Dětenice/Dětenice

Z2	SV	Lokalita navržená na JZ okraji Dětenic k doplnění zástavby podél silnic III/27947 a III/27523. - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví; - respektovat stávající vzrostlou zeleň (zejména sad v JV části);	Dětenice/Dětenice
Z3	SV	Menší lokalita na západním okraji Dětenic navržená k symetrickému doplnění stávající zástavby na protější straně silnice II/280 směrem k Osenicím. - nutný průkaz splnění hygienických limitů hluku pro chráněné prostory; - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví;	Dětenice/Dětenice
Z4	SV	Menší lokalita na SV okraji Dětenic u nádraží navržená jako logické zakončení zástavby. - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví;	Dětenice/Dětenice
Z6	SV	Třetí největší rozvojová lokalita navržená v obci na východním okraji zástavby Osenic s přirozeným limitem na východní hraně lokality (OP elektrického vedení a železniční tratě). - požadavek zpracování územní studie; - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví; - nutno řešit napojení na nadřazenou komunikační síť a na síť technické infrastruktury, vymezení ploch veřejných prostranství, systém vnitřní dopravní obsluhy a případně i ploch pro umístění občanské vybavenosti; - při hmotovém řešení je nezbytné zohlednit vliv na panoramaticky cenný průhled od Dětenic směrem k osenickému kostelu;	Osenice/Osenice
Z7	SV	Malá lokalita vyplňující proluku zastavěného území mezi osenickým hostincem a RD jižně od silnice II/280. - nutný průkaz splnění hygienických limitů hluku pro chráněné prostory; - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví; - nutnost respektovat blízkost památkově chráněných objektů na protější straně silnice (kostela, bývalá sýpka);	Osenice/Osenice
Z8	SV	Malá lokalita přirozeně zakončující zástavbu na západním okraji Osenic severně od silnice II/280 při výjezdu ze vsi. - nutný průkaz splnění hygienických limitů hluku pro chráněné prostory; - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví; - nutnost respektovat blízkost památkově chráněných objektů na stejné straně silnice (bývalá sýpka v těsném sousedství, kostela v pohledové ose směr Dětenice);	Osenice/Osenice
Z9	SV	Středně velká lokalita logicky vyplňující proluku zastavěného území mezi tzv. Novým a tzv. Starým Brodkem na západním okraji této místní části, s dobrou stávající dopravní obslužností (zpevněná komunikace vedoucí k Filipínu). - požadavek zpracování územní studie; - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví; - nutnost respektovat cenný průhled směrem k nivě Hasinského potoka a dále na panorama Osenic;	Brodek/Brodek
Z10a	SV	Západní část největší rozvojové lokality navržené na JV okraji č.o. Brodek v návaznosti na stávající RD a v sousedství navrhované sportovní plochy. - požadavek zpracování územní studie (společně se Z10b,c); - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví; - respektovat polohu v na hranici Ptačí oblasti Natura 2000 a v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru; - realizace lokality souvisí s výstavbou nové komunikace napojené na silnici III/27523 (viz lokalita Z10c);	Brodek/Brodek
Z10b	SV	Východní část největší rozvojové lokality navržené na JV okraji č.o. Brodek. - požadavek zpracování územní studie (společně se Z10a,c); - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví; - respektovat polohu v na hranici Ptačí oblasti Natura 2000 a v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru; - realizace lokality souvisí s výstavbou nové komunikace napojené na silnici III/27523 (viz lokalita Z10c);	Brodek/Brodek

Z11	SV	Malá lokalita vyplňující proluku zastavěného území mezi tzv. Novým a tzv. Starým Brodekem na východním okraji této místní části při silnici III/27523 (tzn. s dobrou stávající dopravní obslužností). - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví; - žádoucí respektovat cenný průhled směrem k Novému Dvoru;	Brodek/Brodek
<u>ZII.1</u>	<u>SV</u>	<u>Malá lokalita vyplňující proluku zastavěného území na jihozápadním okraji zastavěného území Dětenic.</u> - <u>výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví;</u> - <u>dopravní obsluha přes plochy stabilizované;</u>	<u>Dětenice/Dětenice</u>
<u>ZII.2</u>	<u>SV</u>	<u>Zastavitelná plocha malého rozsahu v pokračování zástavby na severozápadním okraji Dětenic při silnici na Osenice.</u> - <u>výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví;</u> - <u>min. výměra pozemku pro umístění RD – 700 m²;</u> - <u>dopravní obsluha z navazujících komunikací;</u> - <u>v další fázi řízení bude doloženo nepřekročení platných hygienických limitů hluku z dopravy na stávající silnici č. III/280;</u>	<u>Dětenice/Dětenice</u>
Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS			
Z14	OS	Sportovní plocha navrhovaná na jižním okraji č.o. Brodek v místě stávajícího neformálního sportoviště přírodního charakteru, v sousedství současné i navrhované obytné zástavby. - respektovat polohu v na hranici Ptačí oblasti Natura 2000 a v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru; - výšková regulace zástavby – 1 nadzemní podlaží; - v ploše nebudou realizovány žádné stavby kromě staveb nezbytného zázemí pro sportovní aktivity; - max. koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,2;	Brodek/Brodek
Plochy výroby a skladování - se specifickým využitím - VX			
Z12	VX	Rozvojová plocha specifické výroby rozšiřující stávající areál zahradnictví severně od jádra Dětenic. - min. koeficient zastoupení zeleně v rámci plochy 0,2 (včetně zeleně pěstované pro zahradnické účely); - podél severního a západního obvodu plochy žádoucí vysadit pás izolační zeleně; - výšková regulace zástavby - max. 1 nadzemní podlaží + podkroví; výška skleníků max. 5 m k nejvyššímu bodu zastřešení; - nenarušit odtokové poměry Dětenického potoka tvořícího spolu se čtvercovou nádrží západní hranici lokality;	Dětenice/Dětenice
Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS			
Z10c	DS	Místní komunikace nezbytná pro obsluhu navržených lokalit Z10a, Z10b na JV okraji Brodku; - požadavek zpracování územní studie (společně se Z10a,b); - respektovat polohu na hranici Ptačí oblasti Natura 2000 a v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru;	Brodek/Brodek
<u>ZII.3</u>	<u>DS</u>	- <u>Chodník z Dětenic do Osenic</u>	<u>Dětenice/Dětenice</u>
Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě – TI			
Z13	TI	Plocha pro navrhovanou společnou čistírnu odpadních vod na jihovýchodním okraji Dětenic.	Dětenice/Dětenice

Změnou č.1 se doplňují následující zastavitelné plochy:

Pořadové číslo	Označení plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území / část obce
Plochy výroby a skladování - lehký průmysl – VL			
Zl.a1	VL	Tato zastavitelná plocha rozšiřuje stávající areál VL při silnici III. třídy, přitom dochází ke změně původní funkce Plochy zemědělské – NZ, - v lokalitě Zl.a1 nebudou umístěny stavby, které by výškově převyšovaly stávající objekty v areálu Oseva UNI - max. koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,6;	Dětenice/Dětenice
Plochy technické infrastruktury – stavby a zařízení pro nakládání s odpady – TO			
Zl.a	TO	Jedná se o zastavitelnou plochu umožňující realizaci zemědělské bioplynové stanice severovýchodně zámeckého areálu, přitom dochází ke změně původní funkce Plochy zemědělské – NZ, Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba – VZ a plochy „dopravní infrastruktury – silniční – DS. — podmínkou využití lokality je její dopravní napojení prostřednictvím místní komunikace vedoucí podél zámeckého parku a napojení přímo na silnici II/280 mimo zastavěné území Dětenice — v části lokality Zl.a přiléhající k zastavěnému území nebudou umístěny stavby, které by výškově převyšovaly stávající objekty v areálu Oseva UNI, resp. jejich výška nepřesáhne 8,5m od stávajícího terénu — v lokalitě vybíhající do zemědělských ploch nebudou umísťovány nadzemní objekty (výjma silážních žlabů, které budou po obvodu ozeleněny), je zde možno zpevňovat plochy pro účely skladování rostlinných produktů a hnojiv ze zemědělské produkce (hnůj, kejda, digestát aj.) — po obvodu areálu BPS bude zřízen pás izolační zeleně za účelem přirozenějšího zapojení do krajinného rámce	Dětenice/Dětenice
Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední - OM			
Zl.b	OM	Zastavitelná plocha navazující na zámecký areál bude sloužit k rozšíření služeb souvisejících s provozem zámku, zejména pro ubytování a k realizaci, dále zde bude umístěno parkoviště pro návštěvníky zámku, u lokality dochází ke změně využití z původní funkce Plochy zemědělské – NZ, - prověření územní studií jako podmínka pro rozhodování, v rámci územní studie budou v lokalitě navrženy významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 1500 m ² (do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace a parkoviště), lokalita bude řešena tak, aby nedocházelo k pohybu pěších (tj. návštěvníků) po vozovce přilehlé silnice II. třídy číslo 280 - podél severovýchodní hranice lokality bude zřízen pás zeleně v min. šíři 15m, který bude nezastavitelný, pás zeleně v min. šíři 20m bude rovněž zřízen při hranici se zámeckým parkem jako přechodový pás mezi parkem a novou zástavbou - podmínkou využití lokality je realizace zachytné parkovací plochy pro návštěvníky zámku o min. kapacitě 180 parkovacích míst pro osobní automobily a 10 autobusů - z dopravního hlediska bude lokalita na silnici II/280 napojena pouze jedním společným sjezdem a výjezdem, resp. odděleně jedním sjezdem a jedním výjezdem - výšková regulace zástavby - 1 nadzemní podlaží + podkrovní; - max. koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,6	Dětenice/Dětenice

Plochy dopravní infrastruktury - silniční – DS			
Zl.c	DS	Tato plocha je navržena za účelem zlepšení napojení místní komunikace (sloužící zejména pro obsluhu plánované BPS na silnici II/280) v odpovídajících parametrech; dochází ke změně původní funkce <i>Plochy zemědělské – NZ</i> ,	Dětenice/Dětenice

3.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

V rámci ploch přestavby budou respektovány limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů a rozhodnutí. V řešeném území byly vymezeny následující přestavbové plochy:

Pořadové číslo	Označení plochy s rozdílným způsobem využití	Základní charakteristika a podmínky využití plochy	Katastrální území / část obce
Plochy smíšené obytné - venkovské - SV			
P1	SV	Malá lokalita SV od středu Dětenic vpravo od zpevněné komunikace mířící k nádraží. Jde o logické doplnění zástavby k protější řadě RD s dobrou dopravní dostupností. - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví; -	Dětenice/Dětenice
P2	SV	Větší přestavbová lokalita mezi jádrem Dětenic a nádražím v těsné blízkosti lokality P1 (s obdobnými parametry). Jde o logické doplnění okolní zástavby RD (vč. 1 stávajícího objektu drobné výroby) s dobrou dopravní dostupností. - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví <u>Změnou č. 2 byla zastavěná část lokality převedena do ploch stabilizovaných</u>	Dětenice/Dětenice
Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím - OX			
P3	OX	Rozsáhlá přestavbová plocha pokrývající hospodářské zázemí zámeckého areálu na SV okraji Dětenic s žádoucím využitím pro agroturistickou, rekreační nebo terapeutickou funkci. - respektovat polohu v sousedství vlastního zámku a cenného zámeckého parku (obojí pod památkovou ochranou); - výšková regulace zástavby: u nových staveb 2 nadzemní podlaží + podkroví, u stávajících staveb budou zachovány základní prostorové parametry (výška, sklon střechy), nejsou přípustné nástavby výrazně pozměňující původní hmotové působení objektu; - v ploše nebudou realizovány žádné stavby pro velkokapacitní chovy hospodářských zvířat (kromě těch sloužících případně agroturistické funkci s kapacitou nerušící okolí); - v ploše nebudou realizovány stavby pro trvalé bydlení, s výjimkou služebních bytů či bydlení majitelů a správců;	Dětenice/Dětenice

P4	OX	Rozsáhlá přestavbová plocha v centru Osenic, velikostně srovnatelná s P3, zahrnující hospodářský dvůr včetně památkově chráněné sýpky s žádoucím využitím pro agroturistickou, rekreační či terapeutickou funkci (popř. jejich kombinaci), s přípustnou funkcí trvalého bydlení. - respektovat polohu v sousedství osenického Kostela Narození Panny Marie a přítomnost cenné sýpky (oba objekty památkově chráněné); - výšková regulace zástavby: u nových staveb 2 nadzemní podlaží + podkroví, u stávajících staveb budou zachovány základní prostorové parametry (výška, sklon střechy), nejsou přípustné nástavby výrazně pozměňující původní hmotové působení objektu; - v ploše nebudou realizovány žádné stavby pro velkokapacitní chovy hospodářských zvířat (kromě těch sloužících případně agroturistické funkci s kapacitou nerušící okolí); - půdorysné řešení plochy by již nemělo být dále zahušťováno, žádoucí je maximální zachování zeleně v rámci plochy; - parkování pro potřeby lokality P4 bude řešeno v rámci této přestavbové plochy;	Osenice/Osenice
P6	OX	Nejrozsáhlejší přestavbová plocha na řešeném území cca 1 km východně od Brodku, zahrnující bývalou hospodářskou usedlost Nový Dvůr a přilehlé pozemky. Žádoucím využitím areálu je agroturistická, rekreační či terapeutická funkce (popř. jejich kombinace). - respektovat polohu na hranici Ptačí oblasti Rožďalovické rybníky soustavy Natura 2000 a v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru; - výšková regulace zástavby: u nových staveb 2 nadzemní podlaží + podkroví, u stávajících staveb budou zachovány základní prostorové parametry (výška, sklon střechy), nejsou přípustné nástavby výrazně pozměňující původní hmotové působení objektu; - v ploše nebudou realizovány žádné stavby pro velkokapacitní chovy hospodářských zvířat (kromě těch sloužících případně agroturistické funkci s kapacitou nerušící okolí); - v ploše nebudou realizovány stavby pro trvalé bydlení, s výjimkou služebních bytů či bydlení majitelů a správců; - navrhované využití je podmíněno napojením na veřejný obecní vodovod a veřejnou kanalizaci se zaústěním do obecní čistírny odpadních vod; - parkování pro potřeby lokality P6 bude řešeno v rámci této přestavbové plochy;	Brodek/Brodek
Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - VL			
P5a	VL	Severnější z dvojice přestavbových ploch cca 500 m západně od Brodku, zahrnující bývalý hospodářský dvůr Filipín a přilehlé pozemky. Žádoucím využitím areálu jsou výrobní aktivity nerušícího charakteru. - respektovat polohu na hranici Ptačí oblasti Rožďalovické rybníky soustavy Natura 2000 a v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru; - nelze zde umístit provoz, který by svým negativním vlivem zasáhl přírodní hodnotu území nebo dále zhoršil kontaminaci podzemních vod (lokalita P5a a její okolí spadá do plochy určené k asanaci - právě kvůli trvajícím ohrožením spodních vod průsaky z živočišné výroby a jejich pozůstatků); - výšková regulace zástavby: u nových staveb a přestaveb 2 nadzemní podlaží při respektování krajinného rázu; u historické budovy dvora budou zachovány základní prostorové parametry (výška, sklon střechy) bez přípustnosti nástavby; výška římsy u objektů pro skladování max. 6 m; - min. koeficient zastoupení zeleně v rámci plochy 0,25; - podél západního a východního obvodu plochy zřídit pás izolační zeleně; - navrhované využití je podmíněno napojením na veřejný obecní vodovod a veřejnou kanalizaci se zaústěním do obecní čistírny odpadních vod;	Brodek/Brodek

P5b	VL	Jižnější z dvojice přestavbových ploch cca 500 m západně od Brodku, zahrnující objekty bývalého velkokapacitního chovu prasat a přilehlé pozemky. Žádoucím využitím areálu jsou výrobní aktivity nerušícího charakteru. - respektovat polohu na hranici Ptačí oblasti Rožďalovické rybníky soustavy Natura 2000 a v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru; - nelze zde umístit provoz, který by svým negativním vlivem zasáhl přírodní hodnotu území nebo dále zhoršil kontaminaci podzemních vod (lokalita P5b a její okolí spadá do plochy určené k asanaci - právě kvůli trvajícím ohrožením spodních vod průsaky z živočišné výroby a jejich pozůstatků); - výšková regulace zástavby: u nových staveb a přestaveb 2 nadzemní podlaží při respektování krajinného rázu; výška římsy u objektů pro skladování max. 6 m; - min. koeficient zastoupení zeleně v rámci plochy 0,30; - podél západního a východního obvodu plochy zřídit pás izolační zeleně; - navrhované využití je podmíněno napojením na veřejný obecní vodovod a veřejnou kanalizaci se zaústěním do obecní ČOV;	Brodek/Brodek
-----	----	--	---------------

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

4.1 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

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

Pod touto funkcí jsou v územním plánu samostatně vymezeny plochy zahrnující v Dětenicích stávající sídlo obecního úřadu, areál školy se sokolovnou a poštu, v Osenicích pak kostel s farou, Památník Foersterova rodu a sousední obecní turistickou ubytovnu hotelového typu (bývalé zdravotní středisko). Vzhledem ke stabilizované populační situaci a dostatečnému zastoupení stávajících ploch OV není tato funkce dále posilována v rámci navrhovaných rozvojových lokalit. Malé plochy občanské vybavenosti výše popsaného charakteru jsou místy též součástí *ploch smíšených obytných venkovských* - SV (drobný obecní objekt v Brodce) nebo *ploch veřejných prostranství* - PV (Kaple Sv. Jana Nepomuckého na dětenické návsi, hasičské zbrojnice na návších v Brodce a Osenicích). I v těchto případech je nutná jejich ochrana.

Nová zařízení veřejné infrastruktury je ve smyslu návrhu územního plánu možné zřizovat jako přípustnou funkci i ve stabilizovaných funkčních plochách bydlení.

Mimo občanské vybavení veřejného charakteru jsou územním plánem vymezeny následující plochy občanského vybavení:

Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední - OM (prodejny, hostince, restaurace);

Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - OS (hřiště v Dětenicích a Brodce - návrh);

Plochy občanského vybavení - hřbitovy - OH (hřbitov v Osenicích);

Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím - OX (jako přestavbové plochy v Dětenicích, Osenicích a Brodce - Novém Dvoře);

Plochy občanského vybavení stabilizované i návrhové budou respektovány v souladu s jejich hlavním, resp. přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Jako **Plochy veřejných prostranství - PV** jsou územním plánem funkčně vymezeny plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci - tedy návesní a uliční prostory v zastavěném území obce a jednotlivých místních částí. Uvnitř těchto funkčních ploch je nutná ochrana stávající zeleně, mimo hlavní dopravní tahy je u PV nutná zejména podpora funkce obytných ulic. Zvláštní důraz je nutno klást na úpravy veřejných prostranství zejména v urbanisticky hodnotných a pohledově exponovaných lokalitách.

V rámci rozvojových lokalit budou v územních studiích a navazujících dokumentacích navrhovány dostatečné plochy veřejných prostranství pro obsluhu řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou, rovněž budou navrhována veřejná prostranství za účelem uspokojení pohody bydlení obyvatel jednotlivých obytných celků. V lokalitě Z1a bude vymezena plocha veřejných prostranství o minimální výměře 3000 m² (bez pozemních komunikací), která bude sloužit i pro potřeby sousední rozvojové lokality Z1b.

4.2 DOPRAVA

Doprava silniční

Na průtahu hlavní silnice II. třídy č. 280 se navrhuje v rámci oprav a udržovacích prací zlepšovat kvalitu krytu a odtok srážkové vody z vozovky. Z důvodu bezpečnosti provozu je též nutno v místech, kde to je technicky možné, vytvářet u autobusových zastávek zastávkové pruhy. Výstavba chodníku je navržena a již připravena podél jedné strany silnice II/280 v úseku z centra Dětenic až k železničnímu přejezdu u Osenic a v navazujícím úseku podél silnice III. třídy č. 27947 od křižovatky v centru obce na okraj zástavby směr Prodašice. Navržena je také realizace bezpečného pěšího (příp. i cyklistického) spojení Dětenic s Brodkem jednostranně podél silnice III/27523.

V rámci zastavitelných ploch (nově navržených rozvojových lokalit) budou v souladu s příslušnými předpisy a normami dle účelu dané komunikace umisťovány komunikace, resp. prodlouženy místní komunikace, které naváží na stávající dopravní systém. Způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby jednotlivých, zejména rozsáhlejších lokalit zástavby. Vedení komunikací uvnitř zastavovaných lokalit bude odvislé od konkrétního zastavovacího plánu a provedené parcelace. Místní komunikace v rámci jednotlivých rozvojových lokalit budou předmětem řešení navazujících dokumentací. Kromě plochy Z10c nejsou v rámci územního plánu v obci samostatně navrženy místní komunikace, jejich případné doplnění v rozvojových lokalitách musí vycházet z podrobnější územní studie (je-li v ÚP požadována).

- budou respektovány stávající a navržené plochy a zařízení pro **Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS** a jejich ochranná pásma;
- budou respektovány **Plochy veřejných prostranství - PV** (místní obslužné komunikace včetně zklidněných pro obsluhu zejména obytných zón);
- **Změnou č.1 se vymezuje lokalita Z1.c, která umožní zlepšení parametrů napojení místní komunikace sloužící zejména pro obsluhu **plánované** BPS na silnici II/280;**

Doprava v klidu

Ve smíšených obytných zónách bude parkování a odstavování vozidel řešeno buď v rámci územních studií a navazujících dokumentací (u zastavitelných a přestavbových ploch) nebo projektově (u ploch stabilizovaných - při deficitu).

Parkování pro potřeby návrhových lokalit P4 a P6 bude řešeno uvnitř těchto přestavbových ploch.

Změnou č.1 se doplňuje koncepce dopravy v klidu následujícím způsobem: v lokalitě Z1.b vymezené Změnou č. 1 bude realizováno parkoviště pro návštěvníky zámeckého areálu;

Doprava nemotorová vč. cyklistické, cykloturistika

Vzhledem k vedení obou cyklotras převážně po komunikacích III. třídy a kvůli omezených

šířkovým parametrům uvnitř zástavby ÚP nepočítá s realizací cyklostezky na samostatném tělese. Tato možnost by však měla být prověřena v případě stavby navrhovaného pěšího spojení Dětenic s Brodkem.

Pěší doprava

Realizace nových chodníků je již připravena a ÚP s ní počítá (jednostranně podél silnice II/280 z centra Dětenic k železničnímu přejezdu u Osenic a v navazujícím úseku podél silnice III. třídy č. 27947 od křižovatky v centru obce na okraj zástavby směr Prodašice). Vzhledem k nové výstavbě a předpokládanému nárůstu provozu je žádoucí doplnit chodníky i v dalších exponovaných úsecích (zejména podél silnice III. tříd do Brodku) a v rozvojových lokalitách obytné zástavby.

Doprava hromadná

- budou respektovány zastávky hromadné dopravy vč. dvou železničních zastávek;

Doprava železniční

- budou respektovány zařízení a **Plochy dopravní infrastruktury železniční - DZ** i jejich ochranná pásma;

4.3 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou se nemění, obec bude i nadále zásobována pitnou vodou ze sdružené vodovodní sítě Brodek - Dětenice - Osenice. Uvažovanou zástavbu v rámci rozvojových ploch v obci bude možno napojit na stávající vodovodní síť. Tlakové poměry v síti se výrazně nezmění, i nadále budou určovány hladinami vody ve vodojemu a redukcemi tlaku obou tlakových pásem.

Počítá se s napojením obce Rokytňany na vodovodní systém obce Dětenice (v Osenicích).

Rozvody vody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny pokud možno v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu. V rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu budou stávající i nové vodovodní řady v maximální možné míře zaokružovány.

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

Je zajištěna ochrana zdrojů podzemní vody pro obecní vodovod (prameniště Viničky, vrt Brodek) a dalších zdrojů podzemní vody použitelných jako rezerva (2 bývalé vrty cihelny aj.).

Zásobování požární vodou

Stávající sdružený vodovod obce Dětenice slouží i pro zajištění požární ochrany zásobeného území. Kapacita zdrojů i profily hlavních řadů zajišťují v současné době pro běžnou zástavbu dodávku požární vody v potřebném tlaku prostřednictvím požárních hydrantů na síti. Dimenze hlavních řadů zajišťuje v současné době pro běžnou zástavbu dodávku požární vody v potřebném tlaku. Nezbytná akumulace požární vody je zajištěna ve vodojemu Viničky, ve všech třech částech obce je k dispozici také požární nádrž.

Nouzové zásobení obyvatelstva pitnou vodou v krizových situacích

Při kolapsu vodovodního systému bude pitná voda do obce dovážena cisternami s doplněním dodávky balené vody. Voda u objektů s vlastními studnami bude použita jako užitková.

4.4 ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Územním plánem je navrhováno:

- ~~— Vybudovat stokovou síť splaškové kanalizace ve všech částech obce; Veškeré splaškové vody budou gravitačními stokami a pomocí čerpacích stanic (2 v Brodku, 1 v Dětenicích a 1 v Osenicích) dopravovány do společné čistírny odpadních vod na jihovýchodním okraji Dětenic s vypouštěním vyčištěných vod do Dětenického potoka. Současná nesouvislá dešťová kanalizace bude pak sloužit pouze k odvádění dešťových vod a bude postupně opravována a rozšiřována.~~
- ~~— U zastavitelných ploch řešit v maximální míře oddílnou kanalizaci (dle možnosti odvedení dešťových vod) a dešťové vody uvádět v maximální míře do vsaku;~~
- ~~— Kolem budoucí ČOV je v ÚP navrženo OP s poloměrem cca 50 m (bude upřesněno dle skutečných parametrů ČOV);~~

~~Do vybudování oddílné kanalizace s centrální ČOV budou objekty v navržených lokalitách, které nelze napojit na stávající kanalizační stoky ústící do vodotečí, odpadní vody likvidovat individuálně.~~

Ve všech částech obce je realizována stoková síť splaškové kanalizace s čistící koncovkou – ČOV na jihovýchodním okraji Dětenic.

Veškeré nové objekty budou napojeny na veřejnou kanalizaci s centrální ČOV, pokud je to technicky možné. V ostatních případech bude likvidace odpadních vod zajištěna individuálně v souladu s platnou legislativou.

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

4.5 ELEKTROROZVODY

Způsob napájení obce zůstane i nadále nezměněn, tj. vrchním primérním rozvodným systémem 35 kV. Zajištění výkonu v této lince se vymyká náplni územního plánu.

Výhledový požadovaný výkon pro distribuci bude zajištěn ze stávajících trafostanic, které se dle potřeby přezbrojí a osadí větším transformátorem. Pro nové lokality v jihovýchodní části Dětenic bude nutno postavit novou vrchní trafostanici označenou T1. Pro nové lokality na severovýchodním okraji Dětenic bude nutno vzhledem ke vzdálenosti nejbližší stávající trafostanici postavit novou trafostanici označenou T2, která současně posílí zásobování stávající zástavby. Pro návrhovou lokalitu na východním okraji Osenic bude nutno postavit novou trafostanici označenou T3. Vzhledem k nevýhodné pozici stávající trafostanice na severním okraji Brodku je nutno pro návrhové lokality na JV okraji Brodku postavit novou trafostanici označenou T4. Tato trafostanice posílí i zásobování stávající zástavby v jižní části území. Výhledový požadovaný výkon pro distribuci bude touto úpravou zajištěn.

Tyto nové trafostanice budou vrchním primérním vedením napojeny na stávající kmenové vedení. Nová zástavba musí respektovat ochranná pásma stávajících i navrhovaných primérních vedení. K trafostanicím je nutno vybudovat příjezdové komunikace. Nové elektrorozvody NN v zastavěném území je žádoucí přednostně realizovat jako kabelové.

Je nutno respektovat ochranná pásma elektrorozvodů a elektrických zařízení.

Zákres navržených trafostanic v ÚP včetně navrhovaného napojení na stávající el. vedení je nutno chápat jako schematický, konkrétní lokalizaci elektrických zařízení je nutno upřesnit na základě podrobnějších projektových dokumentací.

Změnou č.1 se koncepce doplňuje následujícím způsobem:

- ~~— změnou je vymezena lokalita pro realizaci zemědělské bioplynové stanice, jejímž produktem bude mimo jiné výroba elektrické energie. Ta bude dodávána jednak do elektrické sítě, jednak bude využívána pro zásobování zámeckého areálu;~~

Na severovýchodním okraji Dětenic je realizována bioplynová stanice.

4.6 SPOJE

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

4.7 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

Žádná ze tří místních částí obce Dětenice není plynofikována. Stávající objekty i zástavbu v navrhovaných lokalitách je žádoucí vytápět ekologicky šetrným způsobem (např. elektřina - nejlépe v kombinaci s akumulací, tepelné čerpadlo, propan-butan, dřevo, biomasa, sluneční energie apod.). Je nutné omezit používání fosilních paliv s vyšším obsahem síry a nespalitelných látek, které při spalování znečišťují přízemní vrstvu atmosféry.

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

Změnou č.1 se koncepce doplňuje následujícím způsobem:

~~–změnou je vymezena lokalita pro realizaci zemědělské bioplynové stanice, která bude mimo jiné produkovat teplo. Teplo z BPS bude využíváno k vytápění zámeckého areálu a dalších objektů v obci;~~

Na severovýchodním okraji Dětenic je realizována bioplynová stanice.

4.8 ODPADY

Není navrhována změna koncepce likvidace odpadů v obci. V obci nebude založena žádná skládka. Pozůstatky po dvou nelegálních skládkách odpadu (SZ od železničního přejezdu v Dětenicích a v Osenicích východně od hřbitova) a znečištěná plocha bývalého hnojiště západně od rybníka Suchánek při silnici na Prodašice jsou navrženy jako plochy k asanaci. Územní plán umožňuje i rekultivaci plochy dříve připravované skládky v lokalitě Vlkov a její přeměnu na sad (při severní hranici řešeného území na k.ú. Osenice v sousedství LBC 11 a RBK 695).

Sběrné dvory bude možno umisťovat v rámci ploch výroby a ploch technické infrastruktury, lokalizace případné kompostárny je možná na plochách průmyslové výroby za podmínky umístění bez přímé návaznosti na plochy bydlení. Shromažďovací plochy pro tříděný odpad je možno umisťovat v rámci jednotlivých funkčních ploch jako technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území.

Změnou č.1 se koncepce doplňuje následujícím způsobem:

~~–změnou je vymezena lokalita pro realizaci zemědělské bioplynové stanice;~~

Na severovýchodním okraji Dětenic je realizována bioplynová stanice.

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

5.1 KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY

Neurbanizované území obce je rozděleno na následující krajinné funkční plochy, pro které jsou stanoveny podmínky využití v kap. 6.:

- **Plochy zemědělské (NZ)** - plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci zemědělskou, které nejsou limitovány jinými funkcemi. V řešeném území zabírají malou část západního, prakticky celý východní pás extravilánu a dílčí prostory mezi zastavěným územím zastoupených sídel. Jde o plochy zemědělské půdy s převážně intenzivním charakterem hospodaření a absencí trvalých travních porostů.
- **Plochy lesní (NL)** - plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci lesní produkce, které nejsou limitovány jinými funkcemi. V řešeném území jsou představovány souvislým lesním komplexem na jihu a jihozápadě (k.ú. Brodek a Dětenice) spadajícím do Ptačí oblast soustavy Natura 2000, v k.ú. Osenice pak jde o část zalesněného návrší Na Viničkách bez prvků ÚSES, která nebyla zařazena do Ploch přírodních (NP).
- **Plochy přírodní (NP)** - tvořené stávající i navrhovanou kostrou ekologické stability území, zde představovanou prvky územního systému ekologické stability regionálního (RBK č. 695) a lokálního charakteru (LBK, LBC). Jedná se o nejcennější prvky přírody, kde je jednoznačně nad všechny ostatní zájmy postaven právě zájem ochrany přírody a krajiny.
 - v ÚP je navržena Evropsky významná lokalita Dymokursko soustavy NATURA 2000, která je na řešeném území ve značném územním přesahu se stávající Ptačí oblastí Rožďalovické rybníky;
 - územním plánem je respektována hranice ochranného pásma biokoridoru nadregionálního významu, která je vedena v jižní části řešeného území, převážně v k.ú. Brodek (severně od zastavěného území Brodku a lokalit Nový Dvůr, Filipín a Ohrada;
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS)** - plochy, kde žádná funkce není výrazně dominantní a přírodní ekosystémy jsou v rovnocenném postavení s hospodářským využíváním. V územním plánu tyto plochy zahrnují zejména plochy niv vodních toků v návaznosti na prvky územního systému ekologické stability. V řešeném území jsou ve smíšených plochách zastoupeny následující funkce:
 - p - funkce přírodní** - ochrana prvků krajiny doplňující chráněná území (podle zákona o ochraně přírody a krajiny) a prvky vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území s nutností posílení krajinotvorné funkce;
 - z - zemědělská** - nezbytně nutná opatření a zařízení pro zemědělskou produkci;
 - v - vodohospodářská** - nezbytně nutná opatření v rámci ochranných pásem vodních zdrojů (vodárenský vrt Brodek, prameniště Viničky) a v území se zvýšeným vodohospodářským a hydrologickým významem (záložní vodárenské vrty, oblast kolem rybníka Suchánek apod.);
- **Plochy smíšené nezastavěného území – rekultivace (NSx) – jedná se o funkci, která je vymezena na ploše zaniklé těžby v Osenicích jako plocha změny v krajině K1**
Pro plochu K1 jsou stanoveny následující podmínky využití: veškeré návrhy a rekultivační zásahy budou zhodnoceny ve vztahu k výskytu zvláště chráněných druhů živočichů. V případě jakékoli změny využití tohoto území bude požadováno podrobné biologické hodnocení v souladu s §67 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění.
- **Plochy vodní a vodohospodářské (W)** v řešeném území jsou zastoupeny Hasinským, Kozodířským, Dětenickým, Osenickým, Rokytňanským a Bahenským potokem, drobnějšími vodními toky a stávajícími i navrhovanými vodními plochami (Pilský rybník, Čejkův rybník, rybník Suchánek, 4 lesní rybníčky Z a SZ od Pilského rybníka - Kolčánek, Klobouček a dva bezejmenné, dvojice rybníků na Hasinském potoce u Ohrady, 3 požární nádrže a k obnově navržený rybníček u bývalé cihelny v Osenicích).

Prostupnost krajiny

Z hlediska prostupnosti krajiny neobsahuje územní plán výraznější návrhy, cestní síť v krajině je v podstatě zachována ve své historické podobě. Prostupnost krajiny je žádoucí zvýšit obnovou většiny účelových komunikací - vesměs jde o rehabilitaci zaniklých polních cest, jejichž parcely jsou nadále zaneseny v katastru nemovitostí a jsou proto uvedeny v územním plánu jako stav. Kromě významu pro dopravní obsluhu území a rekreační využití má obnova cest také významný dopad na ochranu zemědělské půdy proti vodní a větrné erozi. Aspekt protierozních opatření musí být promítnut do technického řešení cest - jejich odvodnění bude provedeno zatravněnými příkopy s výsadbami.

Protierozní opatření

Realizace protipovodňových a revitalizačních opatření (obnova rybníčku u bývalé cihelny, revitalizace potoka Suchánek a Dětenického i Hasinského potoka) by spolu s doplněním navržených interakčních prvků a prvků ÚSES měla výrazně přispět také k ochraně půdy proti erozi.

Další navrhovaná opatření

- příklon k extenzivnímu hospodaření na zemědělských pozemcích, zejména v nivách vodotečí, ochranné zatravnění pozemků - zejména ve vazbě na zastavěné území;
- obnova tradice solitérních stromů v krajině a doplnění mimolesní zeleně (interakční prvky) dřevinami přirozeného charakteru;

5.2 PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA A REVITALIZAČNÍ OPATŘENÍ

Na administrativním území obce není stanoveno žádné záplavové území.

Návrh ÚP ve shodě se záměry obce a Zemědělské vodohospodářské správy v Poděbradech počítá s realizací dvou významnějších úprav vodotečí. Připravována je revitalizace potoka Suchánek v úseku pod stejnojmenným rybníkem (po obnove přirozených meandrů a otevření koryta toku s drobnými bočními tůňkami se potok vyhne ochrannému pásmu 1. i 2. stupně vodního zdroje Brodek, který byl po přívalových deštích ohrožen). Záměr počítá i s opravou hráze rybníka, vybudováním nového výpustního objektu s regulací odtoku vody a provedením nezbytných protipovodňových opatření na toku.

~~Pro posílení průtoku v Dětenickém potoce, do kterého budou vypouštěny vyčištěné odpadní vody z připravované ČOV, by měla být vyčištěna a otevřena zatrubená část Dětenického potoka nad tratí ČD severně od Dětenic a zároveň vybudován rozdělovací objekt průtoků na Kozodírském potoce. Ten by umožnil stálý dostatečný přítok do Dětenického potoka a v případě přívalových průtoků by nadměrná množství odváděl dále Kozodírským potokem (dnes je tomu naopak).~~

Ve snaze o ochranu před přívalovými vodami a lepší retenci povrchových vod, jejichž nedostatek v suchých obdobích roku je vážným problémem, se počítá i s možností obnovy některých zaniklých rybníků. To se v dohledné době týká zejména rybníčku u bývalé cihelny v Osenicích - v souvislosti s připravovanou rekultivací dobývacího prostoru.

Mimo uvedené akce se v ÚP výhledově nepočítá se zásadními investičními akcemi většího charakteru, ale spíše s průběžnou údržbou a postupnou realizací dílčích protipovodňových opatření.

Při návrzích úprav toků a zařízení na nich je třeba přiměřeně respektovat jak stávající břehové porosty, tak i převážně přírodní charakter koryt jednotlivých vodotečí coby krajinnotvorný prvek.

Za účelem zdržení vody v krajině budou na problematických pozemcích uplatňovány následující zásady: vhodná organizace půdního fondu, šetrné způsoby obhospodařování a stavebně technická opatření (zatravnění pásy, průlehy apod.).

V rámci zastavitelných ploch budou přijata opatření, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po realizaci výstavby srovnatelné se stavem před ní, tzn. aby nedošlo k jejich zhoršení.

5.3 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní plán vymezil a upřesnil skladebné prvky ÚSES regionálního a lokálního významu, tj. plochy biocenter a trasy biokoridorů, které budou respektovány. V řešeném území se jedná o následující prvky:

- regionální biokoridor RBK ~~č. 695 „1008 Ostrá Hůrka–1226 Křížánek“~~ 695/2;

- prvky lokálního charakteru: biocentra LBC 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, **13, 14** biokoridory LBK 1, 4, 8, 10, **11, 12, 13**;

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

Prvky ÚSES byly vymezeny jako **Plochy přírodní - NP** (viz kap.č. 5.1 a 6.).

5.4 REKREACE

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

Návrh územního plánu vytváří podmínky k rekreačnímu využívání nezastavěného území v souladu s podmínkami využití funkčních ploch nezastavěného území uvedených v kap. 6.10 - 6.13.

5.5 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V rámci územního plánu je stabilizována „*Plocha těžby nerostů - krajinné zóny těžby - NT*“ v oblasti dobývacího prostoru severně od Osenic. Rovněž je vymezena stabilizovaná plocha zastavěného území, do které jsou zahrnuty stavby a zařízení související s dřívější těžbou a zpracováním nerostných surovin. Tato plocha zastavěného území je zařazená do funkce „*Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - VL*“.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍHO VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ **STANOVENÍ** PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY **CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ**)

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

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

6.1 PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení - v bytových domech - BH

hlavní využití:

- bydlení v bytových domech a s ním přímo související stavby, zařízení a činnosti

přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech
- pozemky staveb občanské vybavenosti pro obsluhu řešeného území
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, zeleně polosoukromé
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro služby (výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej za podmínky rozsahu do 200 m² prodejní plochy
- pozemky dalších staveb a zařízení, za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- podlažnost: max. 4 nadzemní podlaží u stávajících objektů a 2 nadzemní podlaží + podkroví u případných nových objektů; nejsou přípustné nástavby stávajících objektů;

6.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné - venkovské - SVhlavní využití:

- bydlení a další funkce (obslužná sféra a nerušící výrobní činnosti), které jsou slučitelné s bydlením ve venkovském prostoru

přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení typu rodinného domu
- pozemky staveb zemědělských usedlostí - tzn. bydlení s obytnými a hospodářskými zahradami a se zemědělskými stavbami pro chov dobytka nebo domácích zvířat, pro uskladnění a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, a to v objemech dostačujících převážně pro samozásobení, popř. se stavbami pro odstavování zemědělské techniky potřebné pro samozásobení
- pozemky staveb rodinné rekreace
- pozemky staveb občanské vybavenosti s převážně místním rozsahem působnosti
- pozemky agroturistických zařízení (tzn. stavby veřejného ubytování charakteru penzionu a stavby pro bydlení majitelů nebo správců, s obytnými a hospodářskými zahradami a se zemědělskými stavbami)
- veřejná prostranství s pěšími a cyklistickými komunikacemi, drobnými zpevněnými plochami, veřejnou zelení, dětskými hřišti - vše lokálního významu, sloužící především pro danou lokalitu
- pozemky soukromé zeleně, zahrady s hospodářskými stavbami sloužícími převážně pro samozásobení
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- pozemky výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba a výrobní a nevýrobní služby), pozemky pro zemědělství (charakteru zemědělské malovýroby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej za podmínky rozsahu do 200 m² prodejní plochy
- pozemky staveb pro ubytování max. typu penzionu
- hlavní a přípustné využití lokalit Z3, Z7 a Z8 je možné za podmínky prokázání splnění hygienických limitů hluku pro chráněné prostory

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby, a to zejména:
 - umístěním na pozemku
 - sklonem a tvarem střechy
 - orientací hřebene střechy

- doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- podlažnost: přízemí + příp. podkroví, max. výška stavby 8,5 m od upraveného terénu k hřebenu střechy, se sklonem střechy 15 - 45°
- zastavěnost pozemku (stavby + zpevněné plochy) u nové zástavby max. s koeficientem 0,30
- odlišné objemové řešení je možné pouze při přestavbách již stávajících staveb, které těmto požadavkům neodpovídají na základě dříve vydaných stavebních povolení a za podmínky, že se nebudou negativně uplatňovat v průhledech a dálkových pohledech
- v rozvojových plochách a při dělení pozemků ve stávající zástavbě nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 700 m²

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3.

6.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura - OV

hlavní využití:

- občanské vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení sloužící např. pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení sportovní jako součást areálů občanského vybavení
- pozemky veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů a správců
- pozemky staveb občanského vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury za podmínky, že bude funkcí doplňkovou k využití hlavnímu

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které budou v rozporu s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- stavby ve stabilizovaném území max. do 2 nadzemních podlaží + podkroví (škola - 3 NP)

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3

Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední - OM (změnou upraveno Změnou č.1 ÚP)

hlavní využití:

- občanské vybavení komerčního charakteru malého a středního rozsahu

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru včetně ubytování a služeb cestovního ruchu
- pozemky staveb a zařízení občanské vybavenosti, která je součástí veřejné infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a ochranné zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty

nepřípustné využití:

- velkokapacitní ubytovací zařízení
- stavby, zařízení a činnosti, které budou v rozporu s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- stavby ve stabilizovaném území max. do 2 nadzemních podlaží + podkroví
- v lokalitě ZI.b stavby do 1 NP + podkroví

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3.

Plochy občanského vybavení - se specifickým využitím - OX

hlavní využití:

- občanské vybavení komerčního charakteru zaměřené na cestovní ruch, agroturistiku, terapeutické, relaxační a související služby šetrné k okolnímu prostředí

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení občanské vybavenosti ubytovací, stravovací, sportovní, kulturní a společenská
- pozemky veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a ochranné zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení pouze za podmínky, že se jedná o bydlení majitelů a správců či služební byty; trvalé bydlení bez tohoto omezení je přípustné pouze v přestavbové ploše P4 v centru Osenic
- stavby pro chov hospodářských zvířat a další související zemědělské stavby pouze za podmínky, že budou sloužit potřebám agroturistiky a svojí kapacitou nebudou působit rušivě na širší okolí

společná podmínka navrhovaného využití (hlavního, přípustného a podmíněně přípustného):

- v lokalitách P5a + P5b (Filipín) a P6 (Nový Dvůr) je navrhované využití podmíněno napojením na veřejný obecní vodovod a veřejnou kanalizaci se zaústěním do obecní čistírny odpadních vod

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které budou v rozporu s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným
- stavby trvalého bydlení (jiné, než je uvedeno v podmíněně přípustném využití)
- stavby a zařízení pro velkokapacitní chovy hospodářských zvířat

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- nové stavby maximálně do 2 nadzemních podlaží + podkroví, odlišné prostorové řešení pouze za podmínky odsouhlasení orgánem ochrany přírody a krajiny, popř. památkové péče (lokality P3 a P4)
- u stávajících staveb budou zachovány základní prostorové parametry (výška, sklon střechy), nejsou přípustné nástavby
- ubytovací kapacita objektů pro návštěvníky a rekreanty v přestavbové lokalitě P6 nepřesáhne 100 míst
- počet parkovacích míst v přestavbové lokalitě P6 nepřesáhne 50 stání pro osobní automobily

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3.

Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - OS

hlavní využití:

- plochy pro sport a denní rekreaci obyvatel

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro sportovní a tělovýchovná zařízení
- pozemky staveb a zařízení pro denní rekreaci obyvatel
- plochy zeleně veřejné a vyhrazené
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty

- plochy, stavby, zařízení a činnosti doplňující hlavní a přípustné využití za podmínky, že nebudou narušovat kvalitu prostředí

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti, které budou v rozporu s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným
- v ploše Z14 nebudou realizovány žádné jiné stavby kromě staveb nezbytného zázemí pro sportovní aktivity a stavby dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- stavby ve stabilizovaném území max. do 2 nadzemních podlaží + podkroví (u lokality Z14 pouze 1 nadzemní podlaží + podkroví)
- max. koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,2;

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3.

Plochy občanského vybavení - hřbitovy - OH

hlavní využití:

- plochy hřbitovů a veřejných pohřebišť

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro pohřbívání a související stavby a zařízení provozního vybavení
- pozemky staveb pro občanské vybavení a služby související s využitím hlavním
- plochy zeleně veřejné a vyhrazené
- stavby a zařízení dopravního a technického vybavení pro obsluhu řešeného území

nepřípustné využití:

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

6.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - VL

hlavní využití:

- průmyslová výroba a skladování, kde negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu

přípustné využití:

- pozemky staveb lehké průmyslové výroby, výrobních služeb a řemeslné výroby
- pozemky staveb pro skladování
- pozemky staveb zemědělské výroby rostlinné
- pozemky staveb pro krátkodobé skladování odpadů (sběrné dvory)
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně a vodní plochy
- fotovoltaické elektrárny

podmíněně přípustné využití:

- bydlení pouze za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu (služební byty, bydlení majitelů a správců)
- v ploše VL v areálu bývalé cihelny v Osenicích je hromadné ubytovací zařízení přípustné i v objektu u příjezdové komunikace, který k tomuto účelu dříve sloužil
- pozemky staveb občanské vybavenosti komerčního charakteru za podmínky, že nebudou omezovat hlavní využití
- kompostárna za podmínky umístění bez přímé návaznosti na plochy bydlení

nepřípustné využití:

- zařízení, stavby a činnosti, které narušují či neomezují hlavní využití

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- stavby ve stabilizovaném území max. do 3 nadzemních podlaží
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich přirozenému zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v dálkových pohledech

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3

Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba - VD

hlavní využití:

- výroba a skladování bez negativních dopadů na okolí, služby a obchod

přípustné využití:

- pozemky staveb výroby a výrobních služeb a řemeslné výroby, pozemky staveb pro skladování, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky pro obchodní zařízení a nevýrobní služby
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky staveb pro krátkodobé skladování odpadů (sběrné dvory)
- plochy zeleně

podmíněně přípustné využití:

- bydlení, ubytování, občanská vybavenost za podmínky, že nenaruší využití hlavní
- pozemky pro zemědělství za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

nepřípustné využití:

- takové stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- stavby ve stabilizovaném území max. do 2 nadzemních podlaží + podkroví, výška římsy skladových objektů do 5 m
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich přirozenému zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v průhledech a dálkových pohledech

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba - VZ

hlavní využití:

- areály zemědělské výroby slouží k umístování staveb zemědělské výroby a funkčně souvisejících staveb a zařízení a přidružené drobné výroby

přípustné využití:

- pozemky staveb výroby zemědělské rostlinné a živočišné (stavby pro uskladnění a posklizňovou úpravu plodin, stavby pro ustájení a chov zvířat včetně skladování a příprava krmiva a steliva, uchování produktů, dočasné uchování odpadů, skladování nástrojů, pěstování rostlin, servis)
- pozemky staveb nezemědělského charakteru - výrobních služeb a řemeslné výroby, pozemky staveb pro skladování
- pozemky pro obchodní zařízení a nevýrobní služby
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně
- fotovoltaické elektrárny

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení stravovací za podmínky přímé funkční vazby na provoz areálu

nepřípustné využití:

- takové stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují či omezují hlavní využití
- v ploše VZ bezprostředně navazující na lokalitu P3 není přípustná živočišná výroba

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- nové stavby ve stabilizovaném území max. do 2 nadzemních podlaží, výška římsy skladových objektů do 6 m
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich přirozenému zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v dálkových pohledech

Plochy výroby a skladování - se specifickým využitím - zahradnictví - VX

hlavní využití:

- zahradnictví a činnosti přímo související

přípustné využití:

- pěstební plochy, stavby a zařízení pro pěstební činnost
- pozemky staveb výrobních služeb a řemeslné výroby, pozemky staveb pro skladování, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky pro obchodní zařízení a nevýrobní služby
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně a vodní plochy

podmíněně přípustné využití:

- bydlení, ubytování a občanská vybavenost za podmínky, že nenaruší využití hlavní
- pozemky pro zemědělství za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

nepřípustné využití:

- takové stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- stavby ve stabilizovaném území max. do 2 nadzemních podlaží + podkroví, výška římsy skladových objektů do 5 m
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich přirozenému zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v průhledech a dálkových pohledech

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3

6.5 PLOCHY ZELENĚ (PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ)
--

Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená - ZS

hlavní využití:

- plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, které nejsou součástí jiných typů funkčního využití (tj. plochy zahrad, sady, louky a malé zorněné plochy), park v zámeckém areálu s režimem podřízeným památkové ochraně a cennému přírodnímu charakteru

přípustné využití:

- plochy parkově upravené a lesní zeleně
- v zámeckém parku: stavby zvyšující rekreační využitelnost plochy, drobné architektonické prvky, umělecká díla a mobiliář, stavby a zařízení nezbytné pro údržbu areálu
- na ostatních plochách ZS: stavby a zařízení zvyšující využitelnost těchto ploch - drobné stavby (bazény a obdobné malé vodní plochy, herní prvky, zahradní domky apod.), individuální garáže
- vodní plochy a drobné toky
- v zámeckém parku: pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území s charakterem a provozem nenarušujícím kvalitu prostředí

podmíněně přípustné využití:

- není specifikováno

nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

podmínky prostorového uspořádání:

- doprovodné stavby přípustné v území budou svým objemem a architektonickým řešením odpovídat charakteru prostředí, do kterého jsou včleňovány

6.6 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň - ZV

hlavní využití:

- plochy systému sídelní zeleně veřejně přístupné, které mají významnou prostorotvornou a rekreační funkci

přípustné využití:

- pozemky veřejně přístupné zeleně
- travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové úpravy), drobné vodní plochy, stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem ploch veřejné zeleně, tedy jako stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost těchto ploch jako prostoru veřejného
- pěší a cyklistické komunikace
- vodní plochy a toky
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry
- drobné zpevněné plochy

podmíněně přípustné využití:

- stavby technické a dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy ZV prokáže jako neúměrně finančně náročné

nepřípustné využití:

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

Plochy veřejných prostranství - PV

hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné bez omezení, které mají významnou prostorotvornou a obytnou funkci

přípustné využití:

- pozemky veřejně přístupné, zejména plochy zeleně a pozemky dopravní a technické infrastruktury s charakterem odpovídajícím účelu veřejných prostranství

podmíněně přípustné využití:

- pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost těchto ploch pro obyvatele (např. altány, půjčovny sportovních potřeb, informační

kiosky, občerstvení s venkovním posezením, dětská hřiště, veřejná WC, architektonické a vodní prvky, umělecká díla a další doprovodný mobiliář)

- parkoviště, pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím

nepřípustné využití:

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

6.7 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury - silniční - DS

hlavní využití:

- plochy a koridory silniční dopravy, včetně dopravy v klidu

přípustné využití:

- pozemky liniových staveb dopravy silniční (silnice II., III., třídy, místní obslužné a účelové komunikace)
- komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy
- pozemky staveb čerpacích stanic pohonných ploch včetně služeb pro motoristy
- plochy zeleně na dopravních plochách (ostrůvky, rabátka, příkopy apod.)
- pozemky technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- není specifikováno

nepřípustné využití:

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

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3

Plochy dopravní infrastruktury - železniční - DZ

hlavní využití:

- pozemky drážní dopravy, včetně pozemků a staveb souvisejících

přípustné využití:

- pozemky drážní, včetně liniových staveb, ploch zeleně apod.
- pozemky staveb a zařízení související s drážním provozem (nádraží, provozní a správní budovy, zastávky, nástupiště, nákladové stavby a prostory, depa apod.) včetně služeb pro cestující
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro komerční využití (služby, sklady, obchodní zařízení) za podmínky, že nebude narušeno přípustné využití

nepřípustné využití:

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

6.8 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická infrastruktura - inženýrské sítě - TI

hlavní využití:

- plochy a areály technické infrastruktury

přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro zásobování vodou
- pozemky staveb a zařízení pro zásobování energiemi
- pozemky staveb a zařízení pro zásobování teplem a plynem
- pozemky staveb a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace
- pozemky staveb a zařízení pro odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a nakládání s kaly
- pozemky dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- plochy zeleně

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková zařízení budou odsouhlasena orgánem ochrany přírody a krajiny za účelem ochrany krajinného rázu

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3

Technická infrastruktura – stavby a zařízení pro nakládání s odpady – TO (dle Změny č.1 ÚP)hlavní využití:

- zemědělská bioplynová stanice

přípustné využití:

- zemědělská bioplynová stanice
- pozemky, stavby a zařízení související s provozem zemědělské BPS
- pozemky, stavby a zařízení související dopravní s technické infrastruktury
- zeleň ochranná

nepřípustné využití:

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

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- v lokalitě přiléhající ke stávajícím plochám VL a VZ nebudou umístěny stavby, které by výškově přesahovaly stávající objekty v areálu Oseva UNI, max. výška staveb bude do 8,5m od stávajícího terénu
- v lokalitě vybíhající do zemědělských ploch nebudou umísťovány nové nadzemní objekty (vyjma silážních žlabů do výšky 4m nad terénem za podmínky jejich ozelenění), je zde možno zpevňovat plochy pro účely skladování rostlinných produktů a hnojiv ze zemědělské produkce (hnůj, kejda, digestát aj.)
- areál zemědělské bioplynové stanice přiléhající k zastavěnému území bude po obvodu opášen pásem pohledově izolační zeleně

podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kap. 3.

6.9 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**Plochy vodní a vodohospodářské - W**hlavní využití:

- řeky, potoky a drobné vodní toky, přehrady, rybníky, jezera, mokřady a ostatní vodní nádrže, které plní funkci vodohospodářskou, ekologicko stabilizační, rekreační, estetickou či hospodářskou

přípustné využití:

- vodní toky a plochy včetně břehové zeleně
- technické stavby a zařízení pro obsluhu a ochranu území (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy, kaskády, ochranné a opěrné zdi, energetická zařízení aj.)
- chov ryb a vodních živočichů

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov ryb - podmínkou je souhlas příslušného správního orgánu včetně orgánu ochrany přírody a krajiny
- likvidace vyčištěných vod z domovních čistíren - podmínkou je souhlas vodohospodářského orgánu

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků vodních toků v řešeném území a vodních ploch v nezastavěném území

6.10 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy zemědělské - NZ

hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy; převážně se jedná o ornou půdu, louky a pastviny; zahrnuty jsou také drobné plochy krajinné zeleně

přípustné využití:

- pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, drobné vodní plochy)
- stavby a zařízení technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití:

- zalesnění, revitalizace ploch vč. vodotečí, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky apod.) - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- dopravní plochy nutné pro obhospodařování pozemků a k zajištění prostupnosti krajiny - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- stavby a zařízení sloužící k ochraně území (protipovodňová opatření - poldry, travnaté průlehy, odvodňovací příkopy, ochranné opěrné nebo zárubní zdi) - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely - pouze za předpokladu udělení souhlasu příslušných orgánů (zejména z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu)

nepřípustné využití:

- stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- **stavby a zařízení pro lesnictví a pro zemědělství jiné, než jsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. stavby pro trvalé kapacitní ustájení hospodářských zvířat)**
- **silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšování parametrů silnic)**
- **větrné a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice**
- **pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin**
- **informační centra**

6.11 PLOCHY LESNÍ

Plochy lesní - NL

hlavní využití:

- plochy lesa se zastoupením produkčních i mimoprodukčních funkcí - rekreačních, ekologických, přírodních a krajinnotvorných

přípustné využití:

- plochy PUPFL

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství (lesnické účelové komunikace a plochy, hrazení bystřin a strží, odvodnění lesní půdy)
- malé vodní plochy a toky
- cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky s konkrétním umístěním na lesních cestách
- nezbytné stavby a zařízení technického vybavení a stavby a zařízení nevyžadující odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle ustanovení příslušných právních předpisů
- stávající plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně

podmíněně přípustné využití:

- dočasné využití pro hromadnou rekreaci v přírodě za podmínky souhlasu příslušných orgánů
- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínky souhlasu příslušných orgánů

nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- **stavby a zařízení pro zemědělství (vyjma včelínů)**
- **silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšování parametrů silnic)**
- **větrné a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice**
- **pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin**
- **informační centra**

6.12 PLOCHY PŘÍRODNÍ

Plochy přírodní - NP

hlavní využití:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů a organismů - fauny a flóry
- plochy NP jsou vymezeny na základě zvláštních předpisů pro zajištění ochrany a žádoucího vývoje prvků územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území, jejichž kategorie stanoví zákon

přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa s mimoprodukčními způsoby hospodaření včetně zalesnění
- pozemky ZPF - určené pro extenzivní hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem
- plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny
- turistika po vyznačených cestách, naučné stezky
- pozemky účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků
- pozemky vodních toků a vodních ploch udržované v přírodě blízkém stavu

podmíněně přípustné využití:

- stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez možnosti zvyšování intenzity (kapacity, koncentrace apod.)
- zemědělský a lesní půdní fond je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- přípustné využití a změny využití území (změna kultury pozemku) jsou podmíněny dodržáním podmínek, které stanoví příslušný orgán ochrany přírody
- výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci a pokud nebudou zásadně narušovat přírodní funkci plochy

nepřípustné využití:

- využití, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- **stavby a zařízení pro lesnictví a pro zemědělství**
- **silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšování parametrů silnic)**
- **větrné a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice**
- **pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin**

- oplocování pozemků
- informační centra

6.13 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Plochy smíšené nezastavěného území - přírodně-zemědělské - NSpz

hlavní využití:

- plochy převážně krajinné zeleně zajišťující ve vyváženém poměru mimoprodukční a produkční funkce - trvalou existenci přírodě blízkých nebo pozměněných ekosystémů a zemědělsky obhospodařovaných ploch s vyváženým poměrem přírodních a kulturních prvků.

přípustné využití:

- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- pozemky ZPF pro extenzivní způsoby hospodaření (hospodaření způsobem šetrným k přírodním danostem bez zvyšování intenzity využití)
- vodní toky a vodní plochy udržované v přírodě blízkém stavu

podmíněně přípustné využití:

- výstavba liniových inženýrských sítí pokud by jejich trasování mimo přírodní zónu neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- zalesnění (podmíněno dodržением podmínek, které stanoví příslušný orgán ochrany přírody a ZPF)
- stavby nebo opatření k zadržování vody v krajině, ke zpomalení odtoku (zasakovací pásy, poldry, travnaté průlehy) - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- pozemky účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků, pro zajištění průchodnosti krajiny - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky apod.) – za podmínky, že jejich umístění nebude v rozporu s přírodními a kulturními hodnotami řešeného území

nepřípustné využití:

- nepřípustné je jiné využití, než se uvádí jako přípustné nebo podmíněně přípustné. Dále je nepřípustné oplocování a scelování pozemků s výjimkami stanovenými příslušnými orgány ochrany přírody a krajiny, změny kultur na ornou půdu, zahrady a sady, terénní úpravy, úpravy vedoucí ke změnám vodního režimu, odtokových poměrů a vzhledu krajiny.
- stavby a zařízení pro lesnictví a pro zemědělství jiné, než jsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. stavby pro trvalé kapacitní ustájení hospodářských zvířat)
- silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšování parametrů silnic)
- větrné a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin
- informační centra

Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělsko-vodohospodářské - NSzv

hlavní využití:

- zemědělské plochy zajišťující především produkční funkci s ohledem na zvýšenou nutnost ochrany vodních zdrojů a respektování odtokových poměrů (hydrogeologických podmínek) území

přípustné využití:

- pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad
- stavby a zařízení technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití:

- zalesnění, revitalizace území vč. vodotečí, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF

- oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely - pouze za předpokladu udělení souhlasu příslušných orgánů (zejména z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu)
- stavby a zařízení technické infrastruktury - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- stavby a zařízení sloužící k ochraně území (protipovodňová opatření - poldry, travnaté průlehy, odvodňovací příkopy, ochranné opěrné nebo zárubní zdi) - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, drobné vodní plochy a toky) - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky apod.) - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- dopravní plochy nutné pro obhospodařování pozemků a k zajištění prostupnosti krajiny - podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF
- **stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky apod.) – za podmínky, že jejich umístění nebude v rozporu s ochranou vodních zdrojů a významněji nenaruší odtokové poměry v území**

nepřípustné využití:

- nepřípustné je jiné využití, než se uvádí jako přípustné nebo podmíněně přípustné. Dále je nepřípustné oplocování s výjimkami stanovenými příslušnými orgány ochrany přírody a krajiny, změny kultur, terénní úpravy, úpravy ohrožující zdroje podzemní a povrchové vody či vedoucí ke změnám vodního režimu, odtokových poměrů a vzhledu krajiny.
- **stavby a zařízení pro lesnictví a pro zemědělství jiné, než jsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. stavby pro trvalé kapacitní ustájení hospodářských zvířat)**
- **silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšování parametrů silnic)**
- **větrné a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice**
- **pozemky, stavby a zařízení pro těžbu nerostných surovin**
- **informační centra**

Plochy smíšené nezastavěného území – rekultivace (NSx)

hlavní využití:

- **rekultivace území po zaniklé těžbě**

přípustné využití:

- **pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a krajinné zeleně, les**
- **plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny**
- **stavby a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny**
- **pozemky vodních toků a vodních ploch udržované v přírodě blízkém stavu**
- **stavby a zařízení veřejné technické a dopravní infrastruktury**
- **stavby a zařízení zabezpečující ochranu území, zejména ochranu protierozní**
- **stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, drobný mobiliář v přírodě blízkém provedení (rozhledny, informační tabule, odpočívadla, amfiteátry apod.)**

podmíněně přípustné využití:

- **realizace staveb a zařízení v CHLÚ, která nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska je možno realizovat až po zrušení CHLÚ**

nepřípustné využití:

- **využití, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím**
- **stavby a zařízení pro lesnictví a pro zemědělství**
- **silnice I. - III. třídy (s výjimkou zlepšování parametrů silnic)**
- **větrné a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice**
- **oplocování pozemků**

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- veškeré návrhy a rekultivační zásahy budou zhodnoceny ve vztahu k výskytu zvláště chráněných druhů živočichů. V případě jakékoli změny využití tohoto území bude požadováno podrobné biologické hodnocení

6.14 PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ – KRAJINNÉ ZÓNY TĚŽBY

Plochy těžby nerostů – krajinné zóny těžby – NT

hlavní využití:

- ~~plochy těžby nerostů vymezené za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů~~

přípustné využití:

- ~~plochy povrchových dolů, lomů a pískoven~~
- ~~plochy pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů s těžbou souvisejících (výsypky, odvaly, kaliště)~~
- ~~stavby a technologická zařízení pro těžbu a s těžbou související~~
- ~~stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury s těžbou související~~
- ~~pozemky rekultivací – tj. stavby, zařízení, prvky a činnosti spojené s plánovanou rekultivací dobývacího prostoru (vč. založení ovocného sadu apod.)~~

nepřípustné využití:

- ~~stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím~~

podmínky prostorového uspořádání:

- ~~nejsou stanoveny~~

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územním plánem nejsou stanoveny žádné **veřejně prospěšné stavby**.

Územním plánem jsou podle § 170 stavebního zákona stanoveny následující **plochy pro asanaci**, zakreslené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací:

Pořadové číslo	Popis a lokalizace plochy	Katastrální území / část obce
VA1	znečištěná plocha bývalého hnojiště západně od rybníka Suchánek při silnici na Prodašice;	Dětenice / Dětenice
VA2	plocha bývalé skládky odpadu SZ od železničního přejezdu v Dětenicích;	Dětenice / Dětenice
VA3	plocha bývalé skládky odpadu v Osenicích východně od hřbitova;	Osenice / Osenice
VA4	bývalý areál živočišné výroby ve Filipíně (Z od Brodku) s trvajícím ohrožením podzemních vod;	Brodek / Brodek

Územním plánem jsou podle § 170 stavebního zákona stanoveny následující veřejně prospěšná opatření, zakreslené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací:

<u>Pořadové číslo</u>	<u>Popis a lokalizace plochy</u>	<u>Katastrální území / část obce</u>
<u>VK1</u>	<u>snižování ohrožení území</u>	<u>Osenice / Osenice</u>
<u>VU1</u>	<u>založení prvků ÚSES – RBK 695/2</u>	<u>Dětenice, Osenice / západní okraj k.ú.</u>

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nejsou stanoveny.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Pro prověření způsobu využití územní studií jsou navrženy rozvojové lokality:

<u>Pořadové číslo</u>	<u>Zadání</u>	<u>Katastrální území / část obce</u>
Z1a, Z1b	Provéřit architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolní zástavbě i jednotlivých hmot uvnitř lokality. Územní studii řešit společně pro obě dílčí rozvojové lokality se zvýšeným ohledem na panoramaticky cenné průhledy směrem k zámeckému areálu; Nutno řešit napojení na nadřazenou komunikační síť a sítě technické infrastruktury, systém vnitřní dopravní obsluhy, vymezení ploch veřejných prostranství (na ploše Z1a min. 3000 m ² pro potřeby obou lokalit) a případně i ploch pro umístění občanské vybavenosti;	Dětenice / Dětenice
Z6	Provéřit architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolní zástavbě i jednotlivých hmot uvnitř lokality. Územní studii řešit s ohledem na panoramaticky cenný průhled od Dětenic směrem k osenickému kostelu; Nutno řešit napojení na nadřazenou komunikační síť a sítě technické infrastruktury, systém vnitřní dopravní obsluhy, vymezení ploch veřejných prostranství a případně i ploch pro umístění občanské vybavenosti;	Osenice / Osenice
Z9	Provéřit architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolní zástavbě i jednotlivých hmot uvnitř lokality. Územní studii řešit v koordinaci s řešením lokalit Z10a,b,c (popř. i Z11) a s ohledem na blízkost Ptačí oblasti Rožďalovické rybníky soustavy Natura 2000. Nutno řešit napojení na nadřazenou komunikační síť a sítě technické infrastruktury, systém vnitřní dopravní obsluhy, vymezení ploch veřejných prostranství atd.	Brodek / Brodek
Z10a,b,c	Provéřit architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolní zástavbě i jednotlivých hmot uvnitř lokality. Územní studii řešit společně pro všechny tři dílčí rozvojové lokality, v koordinaci s řešením lokality Z9 (popř. i Z11) a s ohledem na blízkost Ptačí oblasti Rožďalovické rybníky soustavy Natura 2000. Nutno řešit napojení na nadřazenou komunikační síť a sítě technické infrastruktury, systém vnitřní dopravní obsluhy, vymezení ploch veřejných prostranství atd.	Brodek / Brodek

Územní studie budou řešit minimálně vymezení veřejných prostranství pro umístění komunikací a sítí technické vybavenosti, podmínky pro vymezení stavebních pozemků a základní prostorové podmínky pro umístění a řešení stavebních objektů.

~~Doba stanovená pro pořízení územní studie – 4 roky od účinnosti opatření obecné povahy, kterým je Územní plán Dětenice vydán.~~

Změnou č.1 se doplňuje následující plocha pro prověření způsobu využití územní studií:

Pořadové číslo	Rámcové zadání	Lhůta (v letech)
Zl.b	Územní studií bude řešena lokalita jako celek, budou stanoveny základní prostorové parametry budoucí zástavby. Územní studie bude mimo jiné řešit: - návrh záchytného parkoviště pro návštěvníky zámeckého areálu o min. kapacitě 180 parkovacích míst pro osobní automobily a 10 autobusů - vymezení významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 1500m² (do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace a parkoviště) - napojení na silnici II/280 pouze jedním společným sjezdem a výjezdem, resp. odděleně jedním sjezdem a jedním výjezdem, pěší trasy řešit, aby nedocházelo k pohybu pěších (tj. návštěvníků) po vozovce přilehlé silnice II. třídy číslo 280 - pás zeleně v min. šíři 15m podél severovýchodní hranice lokality, pás zeleně v min. šíři 20m při hranici se zámeckým parkem jako přechodový pás mezi parkem a novou zástavbou - výšková regulace zástavby - 1 nadzemní podlaží + podkroví; budou řešeny základní prostorové, resp. hmotové parametry staveb - max. koeficient zastavění včetně zpevněných ploch 0,6;	Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena na 15 let od vydání Změny č.1

~~Doba stanovená pro pořízení územních studií - 4 roky od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Dětenice.~~

10. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou stanovena.