



# ÚZEMNÍ PLÁN MEZILEČÍ

## TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:

**Ing. arch. Pavel Metelka**  
autorizovaný architekt ČKA 04 178 (A.1)  
Čajkovského 958 • 500 09 Hradec Králové 9  
IČO: 04415248  
+420 723 663 083 • pavel.metelka68@gmail.com

Zadavatel:

**Obec Mezilečí**  
Mezilečí 77 • 552 05 Hoříčky  
IČO: 00654019

Pořizovatel:

**Městský úřad Náchod**  
odbor výstavby a územního plánování  
Masarykovo náměstí 40 • 547 01 Náchod

# Textová část Územního plánu Mezilečí

---

## OBSAH

|  |    |
|--|----|
| 1. Vymezení zastavěného území  | 3  |
| 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot   | 3  |
| 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně   | 3  |
| 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístování  | 5  |
| 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.   | 7  |
| 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu | 9  |
| 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit   | 27 |
| 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona  | 27 |
| 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona   | 27 |
| 10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření  | 27 |
| 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodnutí 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  | 27 |
| 12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části   | 27 |

## **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo aktualizováno v rámci Územního plánu Mezilečí k datu 01. 10. 2021. Takto aktualizované zastavěné území je zakresleno ve výkresu Základního členění území a v Hlavním výkresu, přílohy I.2.a a I.2.b1.

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

### **2.1. Zásady celkové koncepce rozvoje území obce, hlavní cíle rozvoje**

K prioritám koncepce rozvoje území obce Mezilečí (k.ú. Mezilečí a k.ú. Posadov) patří:

- posílení postavení obce Mezilečí ve struktuře osídlení
- vytvoření podmínek pro rozvoj všech složek, zvláště bydlení a ekonomických aktivit v oblasti výroby a služeb
- úměrný rozvoj ploch bydlení při respektování všech kulturních a přírodních hodnot území
- zkvalitnění a doplnění stávající dopravní a technické infrastruktury
- ochrana území před velkými vodami
- posílení sídlištní i krajinné zeleně, vymezení územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) dle Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje (dále jen ZÚR KHK)
- vytvoření podmínek pro rozvoj cestovního ruchu v oblasti

### **2.2. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území**

V řešeném území je nutno chránit a rozvíjet všechny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty včetně urbanistického a archeologického dědictví.

#### Přírodní hodnoty

Kromě chráněných území dle právních předpisů jsou územním plánem chráněny:

- lokality s výskytem chráněných druhů rostlin a živočichů
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy)
- prvky územního systému ekologické stability (nadregionální, regionální i lokální)
- okolní kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území
- významné plochy zeleně – stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v sídle a krajině

#### Kulturní a civilizační hodnoty

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR; území s archeologickými nálezy) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- urbanistická struktura rozvolněné zástavby v údolí podél komunikace v Mezilečí a rozptýlená zástavba v částech Posadov a Pustiny
- architektonický ráz nízkopodlažní zástavby s kombinací obytné a hospodářské funkce
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu
- území s výskytem movitých a nemovitých prvků archeologického dědictví

## **3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Základní urbanistická koncepce vychází z dosavadního stavebního vývoje založeného na lineární rozvolněné zástavbě podél komunikace v údolí Válovického potoka a rozptýlená zástavba částí Posadov a Pustiny.

### 3.1. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

Koncepce respektuje postavení obce ve struktuře osídlení jako její základní jednotky. Obec bude i nadále rozvíjena jako vesnické sídlo s respektováním charakteru jednotlivých částí, včetně převládající hladiny zástavby.

Urbanistická koncepce řešení ploch s rozdílným způsobem využití je vyznačena v grafické části územního plánu (dále jen „ÚP“), výkres č. I.2.b1 Hlavní výkres.

Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Při navrhování respektovat stávající urbanistickou strukturu a charakter daného místa - podélný tvar zástavby obce podél komunikace a potoka s nepravidelným seskupením domů, bez pravoúhlé komunikační sítě s nepravidelnou stavební a uliční čarou a s místním zahuštěním původní zástavby zástavbou novější
- b) Nové stavby na stavebním pozemku vždy umisťovat v návaznosti na okolní zástavbu a v souladu podmínkami prostorového uspořádání
- c) Respektovat formy bydlení charakteristické pro jednotlivé sídelní části obce
- d) Při navrhování a realizaci staveb splňovat požadavky a podmínky pro výstavbu na území s archeologickými nálezy ve smyslu platné legislativy
- e) Podporovat zástavbu v zastavěném území a zástavbu v již rozestavěných lokalitách
- f) Respektovat maximální možné počty rodinných domů na jednotlivých zastavitelných plochách
- g) Nelegalizovat nepovolené stavby pro trvalé bydlení a rekreaci na plochách určených územním plánem k jinému funkčnímu využití
- h) Samostatně vymezené plochy pro individuální rekreaci již dále ve volné krajině nerozšiřovat.
- i) Vytvořit podmínky pro revitalizaci ploch výroby v bývalém areálu živočišné zemědělské výroby v severní části centra obce
- j) U výrobních staveb zajistit, aby veškeré činnosti svými účinky na životní prostředí nepřekračovaly nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

### 3.2. Vymezení zastavitelných ploch

- označení ploch je shodné s grafickou částí územního plánu v měřítku 1 : 5 000

- zkratka funkčního využití odpovídá označení funkcí dle kapitoly 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.... této dokumentace

| označení plochy | navržený způsob funkčního využití                                  | max. počet (RD) | výměra (ha) | katastrální území |
|-----------------|--|-----------------|-------------|-------------------|
| B01             | BV<br>- zástavba podél příjezdové komunikace v západní části obce  | 6               | 1.28        | Mezilečí          |
| B02a            | BV<br>- zástavba v severního svahu v centrální části obce          | 10              | 1.89        | Mezilečí          |
| B02b            | ZV<br>- veřejné prostranství k ploše B02a                          |                 | 0.15        | Mezilečí          |
| B03             | BV<br>- zástavba nad komunikací u víceúčelového sportovního areálu | 2               | 0.59        | Mezilečí          |
| B04             | BV<br>- zástavba západní části Pustin                              | 2               | 0.56        | Mezilečí          |
| B05             | BV<br>- zástavba jihozápadní části Posadova                        | 1               | 0.26        | Posadov           |
| B06             | BV<br>- zástavba jižní části Posadova u křižovatky                 | 1               | 0.24        | Posadov           |
| B07             | BV<br>- zástavba nad odbočkou k lokalitě Za mlýnem                 | 1               | 0.15        | Mezilečí          |

| označení plochy | navržený způsob funkčního využití  | max. počet (RD) | výměra (ha) | katastrální území |
|-----------------|--|-----------------|-------------|-------------------|
| B08             | BV<br>- zástavba pásu šíře 30m na západním cípu zastavěné části obce jižně zemědělského areálu | 1               | 0.19        | Mezilečí          |
| B09a            | BV<br>- zástavba severně zastavitelné plochy B07 nad komunikací k části Za mlýnem              | 1               | 0.12        | Mezilečí          |
| B09b            | ZS<br>- zeleň soukromá k ploše B09a  |                 | 0.07        | Mezilečí          |
| B10             | BV<br>- doplnění zástavby Za mlýnem  | 1               | 0.21        | Mezilečí          |

### 3.3. Vymezení ploch přestavby

Nejsou v ÚP Mezilečí vymežovány

### 3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Plochy systému sídelní zeleně zahrnují zeleň soukromou a vyhrazenou a zeleň veřejnou, jako součást ploch veřejných prostranství.

V sídle plní zeleň funkci rekreační, estetickou, zdravotně hygienickou a krajinně ekologickou. Slouží pro doplnění a propojení ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném i zastavitelném území.

Opatření k zajištění cílů ÚP:

- Při rozvoji nové výstavby a přestavbě je nutno chránit stávající zeleň a realizovat navrhovanou zeleň jako nedílnou součást výstavby
- Z důvodu plynulého začlenění areálu zemědělské výroby je nutné navrhovat ozelenění po jeho obvodu za užití domácích druhů dřevin
- Respektovat a posilovat zeleň přírodního charakteru v nivách Valovského potoka a dalších vodotečích
- Respektovat a posilovat plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně v prostoru Obecního úřadu a rybníčku u zvonice

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístování

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Návrh řešení silniční dopravy je vyznačen v územním plánu v Hlavním výkresu, příloha č. I.2.b1 a v Koordinačním výkresu, příloha č. II.2.a

#### Návrh silniční dopravy

- Respektovat stávající systém dopravní infrastruktury a její napojení na nadřazený systém dopravní infrastruktury
- V zastavěných částech obce podporovat doplnění jednostranného průběžného chodníku podél silnice III/3042.
- Respektovat stávající a podporovat realizaci nových cyklistických a pěších tras
- Pro dopravní obsluhu navrhované i stávající zástavby realizovat odpovídající místní komunikace a odstavné plochy.
- Odstavná stání u nové i stávající obytné zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo objektů.
- Místní komunikace budou dimenzovány v souladu s příslušnými technickými normami tak, aby umožnily příjezd požárních vozidel.

## **4.2. Technická infrastruktura**

Plochy technické infrastruktury jsou vyznačeny v územním plánu v Hlavním výkrese č. 1.2.b1, vedení a stavby ve výkrese č. 1.2.b2 Hlavní výkres - technická infrastruktura.

### **4.2.1. Vodní hospodářství**

#### Návrh koncepce zásobování vodou

- a) Koncepce zásobování vodou se nemění. Stávající systém zásobování pitnou vodou je zcela vyhovující a zabezpečuje potřeby obce i v dalším období.
- b) Vodovodní síť bude doplňována v místech navrhované zástavby a v maximální míře zaokružována.
- c) Požární zabezpečení zajistit pomocí požárních hydrantů osazených na vodovodní síti a dále lze využít jako zdroj požární vody místní vodní toky a nádrže. Pro novou uvažovanou zástavbu zajistit dostatečný zdroj požární vody dle platných právních předpisů

#### Návrh koncepce kanalizace a odstraňování odpadních vod

- a) Respektovat koncepci Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje týkající se odvádění a zneškodňování odpadních vod
- b) Pro sídelní jednotku dané velikosti a struktury zástavby respektovat individuální způsoby nakládání a likvidace odpadních vod pouze pro jednotlivé nemovitosti.
- c) Podporovat rekonstrukci stávajících nepropustných jímek na vyvážení a vybudování nových jímek, doplnění stávajících septiků zemními filtry tak, aby vyhověly ČSN na vodotěsnosti vodárenského a kanalizačního zařízení
- d) U septiků respektovat a garantovat plnění ukazatelů a hodnot přípustného znečištění povrchových vod a vypouštěných odpadních vod

#### Vodní toky a plochy

- a) Respektovat a chránit stávající vodní toky a plochy v území
- b) Podporovat realizaci staveb a opatření vyplývající ze zpracované dokumentace Opatření k zadržení vody v krajině v obci Mezilečí.
- c) Povrchový odtok a jeho zpomalení řešit především krajinotvornými prvky a úpravou hospodaření na zemědělských pozemcích. Nutno zmenšit odtokový součinitel, prodloužit odtokové vzdálenosti a zvětšit ochranný vliv vegetace. Zemědělské obhospodařování pozemků v rámci možností podřídí půdně ochranným aspektům.
- d) Revitalizaci vodních toků lze provádět na všech vymezených plochách s rozdílným způsobem využití bez nutnosti změny územního plánu

### **4.2.2. Zásobování elektrickou energií**

- a) Současné výkonové požadavky obyvatelstva a podnikatelských aktivit lze zajistit ze stávajících stanic zvýšením transformačního výkonu.
- b) Koncepce zásobování systémem 35 kV zůstane i ve výhledu zachována. Nadzemní rozvod VN bude dle potřeby dále rozšiřován. Kabelizace VN systému v rámci řešeného území se nepředpokládá.
- c) Rozvod systému NN bude prováděn v souladu s provozními požadavky:
  - napojení jednotlivých rodinných domů bude řešeno ze stávající NN sítě i za předpokladu její úpravy
  - napojení lokalit s větší energetickou náročností bude provedeno pomocí kabelového vedení

### **4.2.3. Zásobování teplem a plynem**

- a) Koncepce zásobování teplem se nemění, s plynifikací obce dané velikosti a struktury zástavby se z ekonomických důvodů nepočítá
- b) V souladu s platnou legislativou na ochranu klimatu podporovat a dále rozvíjet vytápění objektů obnovitelnými zdroji

#### **4.2.4. Telekomunikace a radiokomunikace**

- a) Současná koncepce rozvoje telekomunikací a radiokomunikací se nemění.
- b) Nutno respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma.
- c) Podporovat připojení k internetu přes ADSL, při respektování stávajících a rozvojem nových kabelových telekomunikačních rozvodů.

#### **4.2.5. Nakládání s odpady**

- a) Stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem komunálního odpadu, separovaným sběrem a likvidací odbornou firmou se nemění

### **4.3. Občanská vybavení a veřejná prostranství**

Plochy občanského vybavení včetně sportovních ploch jsou vyznačeny v Hlavním výkresu územního plánu, příloha č. I.2.b1.

- a) Respektovat stávající občanské vybavení a podporovat rozvoj jejich plnohodnotného využití, např. pro provozování mateřské a základní školy apod..
- b) Podporovat další rozvoj maloobchodu a nevýrobních služeb v rámci přípustného využití ploch bydlení a ploch smíšených obytných
- c) Podporovat rozvoj volnočasových aktivit zejména v návaznosti na stávající víceúčelový sportovní areál
- d) Respektovat a podporovat využití stávajících veřejných prostranství v prostoru u obecního úřadu a u rybníka u zvoničky.

### **4.4. Požadavky k uplatňování obrany státu a ochrany obyvatelstva**

- a) Respektovat zájmy obrany státu v celém řešeném území.
- b) Respektovat požadavky na ochranu obyvatelstva
- c) Požární bezpečnost staveb řešit v souladu s vyhláškou o územně technických požadavcích na výstavbu, v návaznosti na české technické normy

### **5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

Koncepce uspořádání krajiny včetně návrhu ÚSES je vyznačena v Hlavním výkresu, č. I.2.b1.

Nezastavěné území obce je rozděleno na krajinné plochy s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny podmínky využití v kapitole 6.2.:

- Plochy zemědělské (NZ)
- Plochy lesní (NL)
- Plochy přírodní (NP)
- Plochy smíšené nezastavěného území (NSp)
- Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Opatření k zajištění cílů územního plánování:

- a) Respektovat podmínky ochrany přírody
- b) Respektovat a chránit plochy navržené ÚSES
- c) Respektovat stávající a podporovat výsadbu soliterních a liniových dřevin mimo lesní zeleně v podobě liniových prvků v území
- d) Respektování podmínek činnosti ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa
- e) Na hranicích lesních a zemědělsky využívaných pozemků chránit a podporovat vytváření nových přechodových pásů travních porostů
- f) V území neprovádět úpravy pozemků a meliorace v rozsahu, který by snížil přirozenou akumulaci vod, biodiverzitu a ekologickou stabilitu.



- g) Ve volné krajině neprovádět realizaci staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily dochovaný krajinný ráz, a to ani dočasných
- h) Podporovat příklon k extenzivnímu hospodaření na zemědělských pozemcích v nivách vodotečí
- i) Podporovat zvýšení ekologicko stabilizačních funkcí krajiny.
- j) Respektovat a podporovat doplnění ochranné a izolační zeleně u areálů zemědělské a průmyslové výroby, které jsou situovány na obytné plochy.
- k) Podporovat revitalizaci vodních toků v rámci přípustného využití ploch přírodních a smíšených nezastavěného území.

### 5.1. Plochy změn v krajině

- označení ploch je shodné s grafickou částí územního plánu v měřítku 1 : 5 000

- zkratka funkčního využití odpovídá označení funkcí dle kapitoly 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.... této dokumentace

| označení plochy | navržený způsob funkčního využití         | výměra (ha) | katastrální území |
|-----------------|---|-------------|-------------------|
| K01             | NL<br>- zalesnění pod lokalitou Na skalce | 1.23        | Mezilečí          |

Na všech plochách s rozdílným způsobem využití je možná výsadba zeleně, včetně náhradní výsadby.

### 5.2. Návrh systému ekologické stability

V řešeném území jsou příslušnými dokumenty vymezeny skladebné části nadregionálního a regionálního ÚSES. Návrh lokálního územního systému ekologické stability v Mezilečí vychází z aktualizovaného Plánu ÚSES.

Územní plán vymezuje na úroveň jednotlivých pozemků skladebné části ÚSES.

Vymezené skladebné části nadregionálních a regionálních systémů ekologické stability na území obce:

- nadregionální biokoridor - K36MB, cílové ekosystémy – mezofilně bučinné
- regionální biocentra - RBC H005 Smiřická stráž

V řešeném území se jedná o následující prvky:

| skladebná část ÚSES | název          | katastrální území   | rozloha v řešeném území |              |
|---------------------|----------------|---------------------|-------------------------|--------------|
|                     |                |                     | funkční (ha)            | založit (ha) |
| NBK K36MB           | H005 - MA      | Mezilečí            | 3,49                    | -            |
| RBC H005            | Smiřická stráž | Mezilečí<br>Posadov | 35,78                   | -            |
| LBC ME01            | ME01           | Mezilečí            | 15,26                   | -            |
| LBC HO02            | HO02           | Mezilečí            | 1,84                    | -            |
| LBK                 | H005 - ME01    | Mezilečí<br>Posadov | 2,66                    | -            |
| LBK                 | ME01-HO02      | Mezilečí            | 4,91                    | -            |
| LBK                 | HO01-HO02      | Mezilečí            | 0,21                    | -            |
| LBK                 | HO02-HO03      | Mezilečí            | 1,58                    | -            |
| LBK                 | BR03-HO02      | Mezilečí            | 0,24                    | -            |

Opatření k zajištění cílů ÚP:

- a) Na území obce podporovat realizaci cílového stavu Územního systému ekologické stability
  - nadregionální biokoridor NBK K36MB
  - regionální biocentra RBC H005 Smiřická stráž
- b) Na území obce zabezpečit realizaci cílového stavu Územního systému ekologické stability

lokální biocentrum LBC ME01  
lokální biocentrum LBC HO02  
lokální biokoridor LBK H005-ME01  
lokální biokoridor LBK ME01-HO02  
lokální biokoridor LBK HO01-HO02  
lokální biokoridor LBK HO02-HO03  
lokální biokoridor LBK BR03-HO02

- c) Respektovat tok Válovického potoka a jeho přítoků jako přírodních prvků v území
- d) Plochy vymezených částí ÚSES jsou nezastavitelné s výjimkou liniových staveb ve veřejném zájmu

### **5.3. Prostupnost krajiny**

V rámci správního území obce je cestní síť v krajině vyhovující.

### **5.4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

Územní plán nevymezuje plochy pro realizaci samostatných protierozních opatření. Realizace protierozních opatření jsou dle podmínek využití ploch s rozdílným využitím na nezastavěném území přípustná, příp. podmíněně přípustná.

### **5.5. Rekreační využívání krajiny**

Pro rekreaci jsou v rámci ploch bydlení vymezeny plochy stávajících zahrad. Výstavba nových objektů individuální rekreace je s ohledem na zachování krajinného rázu ve volné krajině vyloučena.

### **5.6. Dobývání nerostů**

V území nejsou vymezovány plochy pro těžbu nerostů.

## **6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

### **6.1. Řešené území je dle hlavního využití členěno na:**

- 1) plochy bydlení v bytových domech (BH)
- 2) plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)
- 3) plochy občanského vybavení - obecné (OV)
- 4) plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
- 5) plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
- 6) plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
- 7) plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)
- 8) plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)
- 9) plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)
- 10) plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)
- 11) plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)
- 12) plochy vodní a vodohospodářské (W)
- 13) plochy zemědělské (NZ)
- 14) plochy lesní (NL)
- 15) plochy přírodní (NP)
- 16) plochy smíšené nezastavěného území s funkcí přírodní a zemědělskou (NSp)

Vymezenému způsobu využití ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umístěvaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídají, nesmějí být na těchto plochách umístěny nebo povoleny.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vyznačeny v Hlavním výkresu, č. I.2.b1.

## **6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Ke každému typu ploch jsou územním plánem stanoveny:

- podmínky pro využití ploch s určením:
  - hlavního využití
  - přípustného využití
  - případně podmíněně přípustného využití
  - nepřípustného využití
- podmínky prostorového uspořádání

K regulaci prostorového uspořádání jsou stanoveny tyto podmínky:

- maximální podlažnost
- koeficient zastavění

Maximální podlažnost udává maximální počet nadzemních podlaží objektu nebo výškovou hladinu zástavby nad okolním terénem

Koeficient zastavění udává maximální podíl zastavěné plochy objektů a zpevněných ploch k celkové výměře stavebního pozemku

V nezastavěném území nelze umísťovat následující typy staveb:

- stavby, zařízení a areály s legislativní potřebou sociálních zařízení
- mobilní domy, garáže a skleníky, které by měly tvořit součást či příslušenství staveb pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- stavby obsahující pobytové či obytné místnosti jako součásti či příslušenství staveb, jejichž účelem je zlepšit či zlepšovat podmínky využití nezastavěného území,
- stavby obsahující pobytové či obytné místnosti jako součásti či příslušenství staveb, jejichž účelem je zajišťování rekreace a cestovního ruchu
- jmenované stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:
  - *odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy nad 300 m<sup>2</sup>*
  - *plynojemy budované nad povrchem*
  - *vodojemy a čerpací stanice budované nad povrchem*
  - *výrobní elektrické energie*
  - *zařízení pro dopravu a skladování ropných a chemických látek způsobících ohrožení kvality podzemních vod.*
  - *vysílací a přijímací zařízení radiokomunikací a telekomunikací*

## **1) Plochy bydlení v bytových domech (BH)**

Plochy vícepodlažní bytové zástavby s odpovídajícím podílem zeleně včetně nerušících obslužných funkcí místního významu.

### Hlavní využití

- bydlení v bytových domech

### Přípustné využití

- garáže a stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní
- stavby občanské vybavenosti pro obsluhu řešeného území
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, veřejná a izolační zeleň
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- všechny stavby a zařízení, které svými negativními vlivy snižují kvalitu bydlení
- veškeré stavby a zařízení, jejichž vlivy z provozu na životní prostředí a na dodržení zdravých životních podmínek přesáhnou hranici areálu stanovenými právními limity
- veškeré stavby a zařízení narušující dálkové pohledy a krajinný ráz

### Podmínky prostorového uspořádání

- výška zástavby do 2 nadzemních podlaží + podkroví
- charakter a struktura nové zástavby bude respektovat urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby

## **2) Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)**

Plochy rodinných domů s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s chovem drobného hospodářského zvířectva, včetně doplňujícího občanského vybavení a služeb místního významu.

### Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

### Přípustné využití

- garáže a stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní
- stavby pro podnikatelskou činnost charakteru řemeslné výroby a služeb na pozemcích se stavbami rodinných domů bez negativního vlivu na bydlení
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva a stavby pro skladování a úpravu rostlinných produktů bez negativního vlivu na bydlení
- stavby občanské vybavenosti pro obsluhu území
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, veřejná a izolační zeleň
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy snižují kvalitu bydlení
- veškeré stavby a zařízení, jejichž vlivy z provozu na životní prostředí a na dodržení zdravých životních podmínek přesáhnou hranici areálu stanovenými právními limity
- veškeré stavby a zařízení narušující dálkové pohledy a krajinný ráz

### Podmínky prostorového uspořádání

- výška zástavby 1 nadzemní podlaží + podkroví
- charakter a struktura zástavby bude respektovat urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby

### **3) Plochy občanského vybavení (OV)**

Samostatně vymezené plochy občanského vybavení, které je součástí veřejné infrastruktury a plochy občanského vybavení komerčního charakteru místního a nadmístního významu.

#### Hlavní využití

- stavby pro školství a kulturu
- stavby pro zdravotnictví a sociální péči
- stavby pro veřejné stravování
- stavby ubytovacích zařízení
- stavby pro veřejnou administrativu
- stavby pro obchod a služby
- stavby pro sociální bydlení

#### Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro podnikatelskou činnost charakteru nerušící výroby a služeb
- veřejná prostranství, veřejná, vyhrazená a ochranná zeleň
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

#### Podmíněně přípustné využití

- stavby pro bydlení (např. služební, zaměstnanecké, ...)  
*Podmínka: Pouze jako provozní součást staveb nebo areálů*

#### Nepřípustné využití

- stavby a zařízení, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby a zařízení, jejichž vlivy z provozu na životní prostředí a na dodržení zdravých životních podmínek přesáhnou hranici areálu stanovenými právními limity
- veškeré stavby a zařízení narušující dálkové pohledy a krajinný ráz

#### Podmínky prostorového uspořádání

- výška nových staveb 2 nadzemní podlaží + podkroví

#### **4) Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

Plochy sloužící pro zařízení organizované, neorganizované a školské tělovýchovy a denní rekreaci obyvatel místního významu.

##### Hlavní využití

- stavby a zařízení pro sportovní a tělovýchovná zařízení
- sportovní hřiště, dětská hřiště
- veřejná koupaliště

##### Přípustné využití

- stavby a zařízení pro denní rekreaci obyvatel
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, vyhrazená, veřejná a ochranná zeleň
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí

##### Podmíněně přípustné využití

- stavby občanského vybavení a nerušících služeb  
*Podmínka: Pouze jako provozní součást staveb nebo areálů*

##### Nepřípustné využití

- stavby a zařízení, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a zařízení, jejichž vlivy z provozu na životní prostředí a na dodržení zdravých životních podmínek přesáhnou hranici areálu stanovenými právními limity
- veškeré stavby a zařízení narušující dálkové pohledy a krajinný ráz

##### Podmínky prostorového uspořádání

- výška staveb 2 nadzemní podlaží + podkroví

## **5) Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**

Plochy venkovského bydlení s hospodářským zázemím včetně obslužné sféry a nerušících výrobních činností.

### Hlavní využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím
- stavby a zařízení pro nerušící podnikatelskou činnost

### Přípustné využití

- garáže a stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní
- stavby pro nerušící řemeslnou výrobu a služby
- stavby pro skladování a úpravu rostlinných produktů
- stavby pro chov hospodářského zvířectva bez negativního vlivu na okolí
- stavby pro mechanizační prostředky na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury
- veřejná prostranství, vyhrazená, veřejná a ochranná zeleň
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení, jejichž vlivy z provozu na životní prostředí a na dodržení zdravých životních podmínek přesáhnou hranici areálu stanovenými právními limity
- veškeré stavby a zařízení narušující dálkové pohledy a krajinný ráz

### Podmínky prostorového uspořádání

- výška staveb 2 nadzemní podlaží + podkroví
- charakter a struktura zástavby bude respektovat urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby



## **6) Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)**

Plochy dopravní infrastruktury – silniční zahrnují pozemky komunikací, dopravních zařízení a dopravního vybavení.

### Hlavní využití

- silnice III. třídy a místních komunikací včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, mosty, doprovodná a izolační zeleň)
- účelové komunikace
- komunikace pro pěší a cyklisty

### Přípustné využití

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení
- pozemky veřejných prostranství
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- veřejná prostranství, vyhrazená, veřejná a ochranná zeleň
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby a zařízení narušující dálkové pohledy a krajinný ráz

### Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

## **7) Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)**

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména vedení technické infrastruktury a s nimi provozně související stavby a zařízení.

### Hlavní využití

- stavby pro zásobování vodou
- stavby pro odkanalizování a čištění odpadních vod
- stavby pro zásobování elektrickou energií
- stavby pro zásobování teplem a plynem
- stavby pro telekomunikace a radiokomunikace

### Přípustné využití

- související dopravní infrastruktura
- skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
- pozemky staveb pro výrobu a služby související se správou staveb a sítí technického vybavení
- plochy zeleně
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby a zařízení narušující dálkové pohledy a krajinný ráz

### Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

## **8) Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)**

Plochy sloužící k umístění staveb pro výrobu, skladování a manipulaci s materiály, jejichž nároky na přepravu nevyvolávají přetížení místní dopravy a případný negativní vliv jejich technologií a činností nezasahuje mimo hranice areálu.

### Hlavní využití

- stavby pro průmyslovou výrobu bez negativních účinků na životní prostředí

### Přípustné využití

- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu
- stavby pro skladování
- stavby pro krátkodobé skladování odpadů
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí
- plochy zeleně

### Podmíněně přípustné využití

- stavby pro bydlení (např. služební, zaměstnanecké, ...)  
*Podmínka: Pouze jako provozní součást staveb nebo areálů*

### Nepřípustné využití

- jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby a zařízení, jejichž vlivy z provozu na životní prostředí a na dodržení zdravých životních podmínek přesáhnou hranici areálu stanovenými právními limity
- veškeré stavby a zařízení narušující dálkové pohledy a krajinný ráz

### Podmínky prostorového uspořádání

- výška nových objektů max. 10 m nad nejnižším místem přiléhajícího terénu
- koeficient zastavění max. 0,9

## **9) Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)**

Areály zemědělské výroby sloužící pro umístění zemědělských staveb a souvisejících zařízení zemědělských služeb, výrobních služeb a řemeslné výroby.

### Hlavní využití

- stavby pro chov hospodářských zvířat
- stavby pro skladování produktů živočišné výroby
- stavby pro přípravu a skladování krmiv a steliva
- stavby pro pěstování rostlin
- stavby pro skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby
- stavby pro zemědělské služby

### Přípustné využití

- stavby výrobních služeb a řemeslné výroby
- dopravní a technická infrastruktura
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí
- plochy zeleň

### Podmíněně přípustné využití

- stavby pro bydlení (např. služební, zaměstnanecké, ...)  
*Podmínka: Pouze jako provozní součást staveb nebo areálů*

### Nepřípustné využití

- jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby a zařízení, jejichž vlivy z provozu na životní prostředí a na dodržení zdravých životních podmínek přesáhnou hranici areálu stanovenými právními limity
- veškeré stavby a zařízení narušující dálkové pohledy a krajinný ráz

### Podmínky prostorového uspořádání

- výška nových objektů max. 10 m nad nejnižším místem přiléhajícího terénu
- koeficient zastavění max. 0,7

## **10) Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)**

Plochy veřejné zeleně ve formě ucelených porostů, které v zástavbě plní funkci rekreační, estetickou, zdravotně hygienickou a krajinně ekologickou.

### Hlavní využití

- veřejná zeleň
- komunikace pro pěší
- veřejná prostranství, prvky drobné architektury a mobiliáře

### Přípustné využití

- sportovní a dětská hřiště
- účelové komunikace
- dopravní a technická infrastruktura
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

## **11) Plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)**

Plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které nemohou být součástí jiných typů ploch.

### Hlavní využití

- samostatné zahrady a ovocné sady
- zeleň občanského vybavení (u škol, sportovních zařízení, u jednotlivých zařízení služeb a institucí)

### Přípustné využití

- trvalé travní porosty
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- stavby související s rekreační a hospodářskou funkcí plochy
- opatření k zadržování vody, opatření k ochraně území před půdní erozí
- oplocení

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

## **12) Plochy vodní a vodohospodářské (W)**

Plochy vodních toků, včetně jejich koryt, plochy rybníků a ostatních vodních nádrží, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko-stabilizační, estetické, rekreační a hospodářské a zároveň jsou i významnými krajinnými prvky. Mohou být součástí územních systémů ekologické stability (ÚSES).

### Hlavní využití

- vodní plochy a toky přirozené, upravené i umělé včetně břehové zeleně s vodohospodářskou funkcí a ekologickou stabilizací krajiny

### Přípustné využití

- vodohospodářská zařízení a úpravy pro obsluhu a ochranu území (jezy, hráze, opěrné zdi, jímací objekty, výpusti aj.)
- opatření k zadržování vody v krajině, opatření k ochraně území před půdní erozí
- liniové stavby dopravní a technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále:  
stavby, zařízení a jiná opatření omezující funkčnost ÚSES

### Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

**13) Plochy zemědělské****(NZ)**

Plochy zemědělského půdního fondu slouží jako výrobní prostředek zemědělské výroby a jsou jednou z hlavních složek životního prostředí.

Hlavní využití

- pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad

Přípustné využití

- stavby technické infrastruktury
- cyklostezky, účelové polní cesty
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
- protipovodňová ochrana převážně formou přírodě blízkých terénních a stavebních úprav podél vodních toků
- vodní plochy
- opatření k zadržování vody v krajině, opatření k ochraně území před půdní erozí

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno



**14) Plochy lesní****(NL)**

Plochy určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“), zastávající funkci hospodářskou, rekreační, estetickou, vodohospodářskou, půdoochrannou a ekologicko-stabilizační. Jsou obecně významným krajinným prvkem a mohou být součástí územních systémů ekologické stability (USES).

Hlavní využití

- plochy PUPFL

Přípustné využití

- stavby a zařízení lesního hospodářství (zejména lesní účelové komunikace)
- cyklostezky na lesních cestách
- protipovodňová ochrana převážně formou přírodě blízkých terénních a stavebních úprav podél vodních toků na pozemcích lesa
- opatření k zadržování vody v krajině, opatření k ochraně území před půdní erozí
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále: stavby, zařízení a jiná opatření omezující funkčnost USES

Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

**15) Plochy přírodní****(NP)**

Plochy přírodní v nezastavěném území zahrnují krajinnou zeleň, vodní plochy i části zemědělského půdního fondu, jež souhrnně vytvářejí podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

Hlavní využití

- plochy biocenter a biokoridorů ÚSES
- plochy zvláště chráněných částí přírody

Přípustné využití

- plochy zeleně zajišťující mimoprodukční funkce krajiny
- pozemky vodních toků a ploch, včetně břehů a hrází, udržované v přírodě blízkém stavu
- pozemky zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) určené k extenzivnímu hospodaření způsobem šetrným k přírodním ekosystémům
- protipovodňová ochrana převážně formou přírodě blízkých terénních a stavebních úprav podél vodních toků
- opatření k zadržování vody v krajině, opatření k ochraně území před půdní erozí
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení v ploše vymezených biocenter a biokoridorů
- veškeré stavby a zařízení v plochách zvláště chráněných částí přírody

Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

## **16) Plochy smíšené nezastavěného území s funkcí přírodní a zemědělskou (NSp)**

Plochy s polyfunkčním využitím území, kde přírodní ekosystémy jsou v rovnocenném postavení s hospodářským využíváním. V řešeném území sem patří zejména plochy zatravněných pozemků. Ve smíšených plochách jsou zde zastoupeny funkce přírodní a zemědělské.

### Hlavní využití

- plochy s převažující přírodní funkcí, které zahrnují krajinnou zeleň v návaznosti na prvky ÚSES, nutno zachovat přirozenou skladbu dřevin a jejich biologickou různorodost

### Přípustné využití

- plochy zemědělské, zvláště TTP, v omezeném rozsahu i orná půda
- stavby technické infrastruktury
- cyklostezky, účelové hospodářské cesty
- protipovodňová ochrana převážně formou přírodě blízkých terénních a stavebních úprav podél vodních toků
- pozemky vodních toků a ploch, včetně břehů a hrází, udržované v přírodě blízkém stavu
- opatření k zadržování vody v krajině, opatření k ochraně území před půdní erozí

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále:  
stavby, zařízení a jiná opatření omezující funkčnost ÚSES

### Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

**7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou územním plánem vymezovány.

**8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze pouze uplatnit předkupní právo, nejsou územním plánem vymezovány.

**9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Pro Územního plán Mezilečí nebyla stanovena žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

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

Plochy a koridory územních rezerv nejsou územním plánem vymezovány.

**11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodnutí 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**

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodnutí o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nejsou územním plánem vymezovány.

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

Územní plán Mezilečí obsahuje:

|           |                   |  |          |
|-----------|-------------------|--|----------|
| listů -   | 26 (textová část) |  |          |
| výkresů - | 3 (grafická část) |  |          |
|           | č. I.2.a          | Výkres základního členění území          | 1:10 000 |
|           | č. I.2.b1         | Hlavní výkres                            | 1: 5 000 |
|           | č. I.2.b2         | Hlavní výkres - technická infrastruktura | 1: 5 000 |