

# DOLNÍ ROŽÍNKA

## ÚZEMNÍ PLÁN



OBJEDNATEL: OBEC DOLNÍ ROŽÍNKA  
POŘIZOVATEL: MěÚ BYSTŘICE NAD PERNŠTEJNEM, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SŘ

VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. ALENA KOŠŤÁLOVÁ

ZODPOVĚDNÍ PROJEKTANTI:

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZELENĚ: ING. DRAGA KOLÁŘOVÁ  
ZEMĚDĚLSKÁ PŘÍLOHA: SVATAVA POLÁKOVÁ  
DOPRAVA: ING. ROSTISLAV KOŠŤÁL  
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, PLYN: ING. MILAN JOKL  
DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ: ING. ROSTISLAV KOŠŤÁL jr., ING. GABRIELA KOŠŤÁLOVÁ

DUBEN 2008

# ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ ROŽÍNKA

## SEZNAM PŘÍLOH

### TEXTOVÁ ČÁST

### GRAFICKÁ ČÁST

|   |                                     |           |
|---|-------------------------------------|-----------|
| 1 | Výkres základního členění území     | 1 : 5 000 |
| 2 | Hlavní výkres                       | 1 : 5 000 |
| 3 | Koncepce dopravy                    | 1 : 5 000 |
| 4 | Koncepce vodního hospodářství       | 1 : 2 880 |
| 5 | Koncepce energetiky a spojů         | 1 : 5 000 |
| 6 | Veřejně prospěšné stavby a opatření | 1 : 5 000 |

# ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ ROŽÍNKA

## TEXTOVÁ ČÁST

# ÚP DOLNÍ ROŽÍNKA – OBSAH

|   |          |
|---|----------|
| <b>ÚZEMNÍ PLÁN.....</b>   | <b>2</b> |
| 1 Vymezení zastavěného území .....  | 2        |
| 2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot .....  | 2        |
| 3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně.....   | 2        |
| 3.1 Urbanistická koncepce.....  | 2        |
| 3.2 Vymezení zastavitelných území a nově navržených ploch v zastavěném území:.....  | 3        |
| 3.3 Vymezení ploch přestavby.....   | 4        |
| 3.4 Systém sídelní zeleně.....  | 4        |
| 4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování .....  | 4        |
| 4.1 Koncepce dopravní infrastruktury.....   | 4        |
| 4.2 Koncepce vodního hospodářství .....   | 4        |
| 4.3 Koncepce energetických zařízení a spojů .....   | 5        |
| 4.4 Koncepce nakládání s odpady.....  | 5        |
| 4.5 Koncepce občanského vybavení.....   | 5        |
| 4.6 Koncepce veřejných prostranství .....   | 5        |
| 5 Koncepce uspořádání krajiny .....   | 6        |
| 6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením hlavního využití. ....   | 7        |
| 6.1 Funkční využití území (využití ploch a jejich uspořádání) .....   | 7        |
| 6.2 Regulativy pro zastavěné a zastavitelné území obce .....  | 8        |
| 6.3 Regulativy pro nezastavitelné území.....  | 18       |
| 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..... | 22       |
| 7.1 Veřejně prospěšné stavby .....  | 23       |
| 7.2 Veřejně prospěšná opatření .....  | 23       |
| 8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....   | 23       |
| 8.1 Veřejně prospěšné stavby .....  | 23       |
| 8.2 Veřejně prospěšná opatření .....  | 23       |
| 9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....   | 23       |
| 10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie ...   | 24       |
| 11 Stanovení pořadí změn v území – etapizace.....   | 24       |
| 12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojených .....  | 24       |

# **ÚZEMNÍ PLÁN**

## **1 Vymezení zastavěného území**

- Zastavěné území bylo vymezeno k 1. 7. 2007.
- Zastavěné území je tvořeno v první řadě jádrovými plochami sídel Dolní Rožínka a Horní Rozsíčka, vymezenými hranicí intravilánu z roku 1966.
- Zastavěné území tvoří také lokality zemědělské výroby a menší lokalita bydlení s garážovým dvorem a bývalou drůbežárnou severovýchodně od Dolní Rožínky.
- Dále to jsou malé plochy bydlení východně od Dolní Rožínky a jižně a západně od Horní Rozsíčky.

## **2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot**

- Koncepce rozvoje území obce vychází z jejich historických a přírodních hodnot a z urbanistického a architektonického dědictví. Přitom i s rozšiřováním zástavby chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.
- Hlavním cílem rozvoje je vytvořit podmínky pro trvale udržitelný rozvoj obce:
  - zhodnotit možnosti bezkolizního rozvoje jednotlivých funkčních složek sídel a pro rozvoj navrhnout potřebné kapacity dopravních a inženýrských zařízení,
  - stanovit regulační zásady výstavby funkční i prostorové s ohledem na zachování estetické úrovně obrazu sídel,
  - navrhnout potřebná opatření pro zlepšení kvality přírodního prostředí.
- Obec má v současné době 690 obyvatel, dá se předpokládat nárůst na 730 obyvatel v časovém horizontu 10 až 15 let.
- Vzhledem ke kvalitní technické infrastruktuře a občanské vybavenosti i krásnému krajinnému prostředí je v obci stálý zájem o výstavbu RD. Reálný předpoklad je výstavba 20 až 30 RD v časovém horizontu 10 až 15 let.
- Respektována je stavební uzávěra na dobu neurčitou na poddolovaném území v Dolní rožínce.
- Časový horizont první etapy výstavby je předpokládán cca do roku 2015, další rozvoj je uvažován cca do r. 2025. Územní plán bude průběžně aktualizován v souladu se zákonnými předpisy.

## **3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně.**

### **3.1 Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Hlavní zásady urbanistické koncepce:

- Navržený rozvoj obce respektuje stavební uzávěru na poddolovaném území a stávající rozložení funkčních ploch v obci.
- Budou regenerována dosavadní historická jádra s posílením funkce občanské vybavenosti.

- Další územní rozvoj obce se bude uskutečňovat převážně západním a severozápadním směrem v Dolní Rožínce, severním a jihovýchodním v Horní Rozsíčce.
- Lokalizovány jsou další plochy pro výstavbu rodinných domků, sport a drobné podnikatelské aktivity.
- Území pro občanskou vybavenost respektuje stávající zařízení. Koncepce rozvoje je založena na podpoře soukromého podnikání.
- Nové plochy pro sklady nebo ekologicky čistou výrobu umísťovat v návaznosti na bývalou kovovýrobu v Dolní Rožínce a areál zemědělské výroby v Horní Rozsíčce.
- Budou postupně realizovány rekultivace území závodu DIAMO – GEAM.
- Ve stabilizovaných plochách bydlení jsou možné dostavby pouze mimo stavební uzávěru.
- Stavební přestavby a úpravy na poddolovaném území budou možné pouze za mimořádných statických opatření.
- V obci nebude překročen výškový horizont staveb 2 NP u objektů rodinného bydlení a 9 m nad terénem u objektů pro výrobu a sklady.
- Koeficient zastavění pozemků u nové výstavby RD bude max. 0,2, tj. 20 % z plochy pozemku.
- Obec neplánuje na svém katastrálním území žádné větrné elektrárny.

### 3.2 Vymezení zastavitelných území a nově navržených ploch v zastavěném území:

#### Dolní Rožínka

- Navržené plochy bydlení navazující na stávající novější rodinné domy na východním okraji – lokalita b1. Jsou situované na nepoddolovaném území.
- Navržené plochy bydlení na severozápadním okraji obce mezi pozemky zahrádek – lokalita b2. Část lokality je v zastavěném území.
- Navržené plochy bydlení na severozápadním okraji obce – obestavění druhé strany záhumenní ulice s realizovanými inženýrskými sítěmi – lokalita b3.
- Navržené plochy bydlení na severozápadním okraji obce – lokalita b4.
- Navržené plochy bydlení navazující na stávající silnici II/385 – lokalita b5 na severozápadním okraji obce.
- Rozšíření ploch pro sport na východním okraji obce – lokalita o1.
- Navržené plochy výroby na západě obce, navazující na areál kovovýroby – lokalita v1.
- Navržené rozšíření drobné výroby a skladové plochy – v2. Lokalita je na západním okraji obce.

#### Horní Rozsíčka

- Navržené plochy bydlení navazující na stávající novější rodinné domy na severním okraji – lokalita b11.
- Navržené plochy smíšené obytné v jihovýchodní části sídla, v návaznosti na areál zemědělské výroby – lokalita b12. Plochy jsou v zastavěném území.
- Navržené rozšíření drobné výroby a skladové plochy – v11. Lokalita je na jihovýchodním okraji obce.
- Plocha pro biologický rybník, event. pro čistírnu odpadních vod, na jihovýchodním okraji obce – lokalita t1.

### 3.3 Vymezení ploch přestavby

- Plochy přestavby nejsou vymezeny.

### 3.4 Systém sídelní zeleně

#### Dolní Rožínka

Základem urbanistické koncepce v oblasti sídelní zeleně je:

- Podpora rozvoje sídelní zeleně v plochách veřejných prostranství kolem školy v území mezi bytovými domy a silnicí III/3853.
- Dobudování plochy sídelní zeleně navazující na areál zemědělské výroby.
- Největší plochou sídelní zeleně v obci bude nadále památkově chráněný zámecký park.
- Významnou zůstává i zezeň v plochách bydlení a soukromé zahrady.

#### Horní Rozsíčka

- Plochami sídelní zeleně v sídle je zezeň v plochách bydlení – soukromé zahrady.

## 4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

### 4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

- Silnice II. a III. třídy tvoří základní komunikační skelet obce. V zastavěném a zastavitelném území obce jsou silnice II. třídy zařazeny do funkční skupiny B, silnice III. třídy do funkční skupiny C.
- Místní komunikace určené pro provoz motorových vozidel budou ve funkčních skupinách C a D1, místní komunikace určené výhradně pro pěší (resp. i cyklisty) pak ve funkční skupině D2.
- Navrženy jsou nové místní komunikace funkční skupiny D1 pro dopravní obslužnost nových lokalit bydlení.
- Cyklistická doprava bude využívat značených cyklotras, vedoucích po silnicích III. třídy a místních a účelových komunikacích.
- Pro cykloturistiku je určena též síť účelových komunikací (lesních a polních cest) se ztraktivněním trasy s jejím vyznačením v terénu.
- Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je řešena pro stupeň motorizace 1 : 2,5. Využívány jsou především stávající odstavné a parkovací plochy pouze minimálně doplněné o navrhovaná parkoviště. Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 garáží pro 1 bytovou jednotku. Všechny výrobní a skladovací areály musí mít vyřešeno parkování na vlastním pozemku.

#### Dolní Rožínka

- Ve středu obce bude dořešena okružní křižovatka silnic II. a III. třídy a místních komunikací.
- Přeložka silnice II/385 bude ponechána jako územní rezerva
- Pro pěší dopravu budou dobudovány chodníky podél průtahů silnic.

### 4.2 Koncepce vodního hospodářství

- Zásobování vodou je řešeno ze stávajícího oblastního vodovodu.

- Postupně bude rozšiřován veřejný vodovod do lokalit nové výstavby.
- Odkanalizování obce bude na většině území řešeno jednotnou kanalizační sítí. Nově realizovaná stoková síť bude ponechána beze změn a budou na ni napojeny i navržené a rozvojové plochy.
- Čistírna odpadních vod je dimenzována tak, že pojme i odpadní vody z navrhovaných ploch.
- Ve stávajících i návrhových lokalitách budou prováděna opatření pro maximální vsakování dešťových vod.
- Vodní nádrž v bývalém lomu v Dolní Rožince bude mít i nadále rekreační funkci.
- Rybníky budou rybochovné.
- Realizován bude odkalovací rybník v Horní Rozsíčce.

#### **4.3 Koncepce energetických zařízení a spojů**

- Zásobování elektrickou energií je řešeno ze stávajících trafostanic s případnou výměnou transformátorů, eventuelně vybudováním další trafostanice.
- Stávající i rozvojové plochy budou zásobovány plynem napojením na STL plynovodní rozvody v obci.
- Plynovod bude rozšířen i do Horní Rozsíčky
- Kabelová telefonní síť bude rozšiřována i do lokalit nové výstavby, postupně budou kabelizovány i další části obce.
- V území budou respektovány trasy dálkových optických kabelů a sdělovacích kabelů ČD.

#### **4.4 Koncepce nakládání s odpady**

- V oblasti nakládání s odpady bude pokračováno ve svozu a likvidaci komunálního odpadu externí specializovanou firmou. Separovaně bude probíhat sběr železa a papíru. Nebezpečné a zvláště nebezpečné odpady budou sbírány a odváženy 2x ročně.
- Inertní odpad bude odvážen do vytipované plochy po činnosti závodu GEAM, kde bude tříděn.
- Na západním okraji Dolní Rožínky je realizován sběrný dvůr tříděného odpadu.
- Skládku „Starý lom“ je postupně regulována.

#### **4.5 Koncepce občanského vybavení**

- Občanské vybavení je na vyhovující úrovni. Umístěno je většinou ve střední části Dolní Rožínky. Jeho eventuální rozšiřování, zejména obchodu a služeb, se předpokládá hlavně v soukromém sektoru i v rámci nově realizovaných lokalit.
- Sportovně – rekreační zařízení je ve východní části Dolní Rožínky. navrženo je jeho rozšíření a doplnění.
- Vyšší občanské vybavení je v Bystřici nad Pernštejnem a v Novém Městě na Moravě.

#### **4.6 Koncepce veřejných prostranství**

- Veřejná prostranství budou tvořit důležitou součást života obce – neaktivní odpočinek, shromažďování malých skupin obyvatel apod.
- Stávající plochy jsou většinou plochy sídelní zeleně a budou doplněny dětskými hřišti s potřebným mobiliářem (lavičkami apod.).



- V plochách nově navrhovaných lokalit bydlení budou vytvořena menší veřejná prostranství, která bude nutno upřesnit územní studií.

## 5 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik. Celkové úpravy krajiny katastru budou především záležitostí projektu komplexních pozemkových úprav a územního systému ekologické stability.

V území se navrhuje:

- protierozní opatření ve svažitéch částech krajiny v návaznosti na zastavěná území,
- územní systém ekologické stability včetně interakčních prvků v podobě vegetačních pásů,
- úprava lesa Templ na východním okraji katastru Dolní Rožínky na původní historickou podobu,
- obnova historického rybníka v lesním komplexu na jižním okraji katastru Dolní Rožínky,

Zpřístupnění všech vlastnických pozemků systémem polních cest bude řešeno v rámci komplexních pozemkových úprav.

Územní systém ekologické stability krajiny prochází územím dvěma větvemi lokální úrovně:

- Všechny navržené základní skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory) mají pouze místní (lokální) význam.
- Navržené skladebné části ÚSES vytvářejí sestavy logicky navazujících a typově příbuzných prvků – větve místního ÚSES. Řešeným územím prochází celkem šest větví místního ÚSES.
- Ve vazbě na tok Rožínky je katastrem i zástavbou Dolní Rožínky vedena větev místního ÚSES reprezentující různorodé hydrofilní ekosystémy. Její součástí jsou zde lokální biocentrum (LBC) K brodku a navazující úseky dvou lokálních biokoridorů.
- Třemi větvemi je v území reprezentován typ mezofilních lesních větví místního ÚSES. Hlavní z těchto větví vede v souladu s okresním generalem ÚSES svahovými polohami východně až severovýchodně od Dolní Rožínky. Její součástí jsou zde LBC U Templu, umístěné v pruhu lesního celku severně od lesoparku Templ, a navazující úseky dvou lokálních biokoridorů. Jedna z dalších větví směřuje z LBC U Templu okrajovými částmi lesního celku a přes zemědělskou půdu k západu až severozápadu, do rozsáhlejšího lesního celku vně řešeného území (v k. ú. Blažkov) – vedle počátečního LBC U Templu ji zde tvoří navazující úsek lokálního biokoridoru. Druhá z těchto větví prochází severozápadní částí k. ú. Dolní Rožínka. Jejím hlavním opěrným bodem je zde izolovaný lesní celek, situovaný v poměrně členitých svazích uvnitř zorněných pozemků. Do tohoto lesního celku je umístěno nově navržené biocentrum (zatím bez názvu), na které pak navazují dva lokální biokoridory směřující do k. ú. Blažkov.
- Další větev místního ÚSES, charakterizovaná jako mezohydrofilní lesní větev je vedena ve směru od Bukova přes zemědělskou půdu ve východní části katastru Horní Rozsíčky a dále lesním celkem mezi Dolní Rožínkou a Horní Rozsíčkou k severozápadu. Její součástí je zde LBC U zříceniny, umístěné ve zmíněném lesním celku, a navazující úseky dvou lokálních biokoridorů.
- K typu rozvodních větví ÚSES patří větev vedená přes ploché rozvodí mezi Horní Rozsíčkou a Bukovem a dále po částečně zatrubněném vodním toku na východním okraji hornorozsíčského katastru do lesního celku mezi Dolní Rožínkou a Horní Rozsíčkou, kde navazuje na větev popsanou v předchozím odstavci. Součástí této větve jsou v řešeném území část jednoho biokoridoru a koncové LBC U zříceniny.
- Všechny prvky ÚSES jsou v rámci územně plánovací dokumentace považovány za navržené (jde o návrh z hlediska prostorové lokalizace, nikoliv funkčnosti prvků).

V převažující části nezastavěného území obce převládají:

- plochy zemědělské - vymezené za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití
- plochy lesní – vymezené za účelem zajištění podmínek pro využití pozemků pro les
- plochy smíšené nezastavěného území vymezené za účelem zajištění podmínek pro podporu pestré krajinné mozaiky zahrnující i přírodě blízké ekosystémy

Vymezení ploch pro protierozní opatření a pro opatření proti povodním:

- oba katastry obce vzhledem ke svému situování v krajině nejsou výrazněji ohroženy povodněmi
- v grafické části (Hlavní výkres, Veřejně prospěšné stavby a opatření) jsou vyznačeny plochy ohrožené erozí přímo navazující na zastavěné území; na těchto plochách budou realizována protierozní a příp. i protipovodňová opatření, která budou konkrétně řešena v dalších stupních PD
- protierozní opatření celých území obou katastrů budou řešeny v rámci komplexních pozemkových úprav

Podmínky pro rekreační využívání krajiny:

- výraznou rekreační zónou je areál bývalého lomu zatopeného vodou na západním okraji Dolní Rožínky
- rekreační a odpočinkovou funkci by měl mít les Templ na východním okraji k.ú. Dolní Rožínka
- nové i stávající polní a lesní cesty budou sloužit i pro turistiku, případně i pro cykloturistiku

Vymezení ploch přístupných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění:

- Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů ve smyslu zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů §13 odst.1 až 3 zákona č.66/2001 Sb., úplné znění zákona o geologických pracích v k.ú. Dolní Rožínka a Horní Rozsíčka je na řešeném území výhradní ložisko radioaktivních surovin – U – uran – kov – evid. č. ložiska 3, 240 400 organizace DIAMO s.p. Stráž pod Ralskem, odštěpný závod GEAM Dolní Rožínka; stanovený dobývací prostor „Rožná“ se stal ze zákona chráněným ložiskovým územím - §43, odst. 4 horního zákona v platném znění
- hlubinné ložisko je v území respektováno

## **6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením hlavního využití.**

### **6.1 Funkční využití území (využití ploch a jejich uspořádání)**

#### **Zastavěné a zastavitelné území**

je v ÚP členěno na plochy s funkčním využitím a jejich funkčními typy:

- BR plochy bydlení rodinného
- BV plochy bydlení venkovského typu
- BB plochy bydlení v bytových domech
- SO plochy smíšené obytné
- OV plochy občanské vybavenosti

|    |   |
|----|---|
| OS | plochy sportu                           |
| RR | plochy individuální rekreace            |
| RH | plochy hromadné rekreace                |
| VZ | plochy zemědělské výroby                |
| VD | plochy drobné výroby a výrobních služeb |
| VP | plochy průmyslové výroby                |
| TI | plochy technické infrastruktury         |
| U  | plochy veřejných prostranství           |
| D  | plochy dopravní                         |
| ZS | plochy sídelní zeleně                   |

### Nezastavitelné území – plochy ostatní (neurbanizované)

|     |  |
|-----|--|
| LV  | plochy lesa                            |
| NS  | plochy smíšené v nezastavitelném území |
| PZ  | plochy zemědělské                      |
| PZs | zahrady, sady                          |
| PZt | trvalé travní porosty                  |
| DS  | plochy silniční dopravy                |
| H   | plochy vodní a vodohospodářské         |

### Funkční plochy jsou vymezeny jako plochy:

**stabilizované** (v zastavěném území) a **stávající** (mimo zastavěné území), tedy bez větších plánovaných zásahů, s prvky funkční regulace, které jsou převážně shodné se současným stavem;

**návrh změn**, tedy plochy rozvojové, s určenou změněnou funkční regulací.

Průběh hranic jednotlivých funkčních ploch a jejich typů je možné zpřesňovat (s přihlédnutím ke stávající parcelaci), a to na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů nebo až v územním řízení.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže odporují charakteru předmětné lokality svojí kapacitou, polohou nebo účelem nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

Připustné využití: jedná se o funkce, ke kterým může být příslušný pozemek či plocha využita bez omezení, tj. účel pro který je předurčen.

Podmíněně připustné využití: jedná se o funkce, u kterých je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní z hlediska hygienického, provozního či architektonického.

Nepřipustné využití: jedná se o funkce a činnosti, které nelze v daném území akceptovat.

Podmínky využití území: upřesňují způsob a možnosti využití daného území.

## 6.2 Regulativy pro zastavěné a zastavitelné území obce

### Bv plochy bydlení venkovského typu

#### stabilizované

- území s převážně staršími objekty venkovského charakteru ve střední části Horní Rozsíčky
- území jižně od zámecké sýpky v Dolní Rožínce

návrh změn:

- plochy bydlení b11 v Horní Rozsíčce

Přípustné funkce:

- individuální bydlení venkovského charakteru s užitkovými zahradami a s potřebným hospodářským zázemím
- zařízení občanské vybavenosti sloužící zásobování území (doporučené situování do přízemí obytných objektů)
- rekreační bydlení v objektech venkovského charakteru
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné funkce:

- drobné služby nenarušující svým provozem okolí
- drobná zemědělská výroba

Nepřípustné využití území:

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, pokud se nejedná o drobnou řemeslnou činnost nenarušující svým provozem okolí
- rekreační stavby charakteru chat

Podmínky využití území:

- nezvyšovat index podlažních ploch, ponechat přízemní objekty, sedlová střecha, pouze v návaznosti na stávající vyšší objekty může být výška max. 2 NP
- rekonstrukce objektů provádět citlivě v intencích historického jádra

**BR plochy bydlení rodinného**

stabilizované

- současná obytná zástavba na západním a jihovýchodním okraji Dolní Rožínky
- plochy na severním okraji a ve východní části Horní Rozsíčky

návrh změn:

- plochy bydlení b1, b2, b3, b4, b5 v Dolní Rožínce

Přípustné funkční využití:

- bydlení příměstského typu v rodinných domech
- zařízení občanské vybavenosti sloužící zásobování území – obchody apod.
- drobné služby (řemeslné provozy) nenarušující svým provozem okolí
- drobná zemědělská výroba pro vlastní potřebu
- stavby pro civilní obranu
- zeleň doplňující uliční prostor, veřejná prostranství
- parkoviště pro potřebu území

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro školství
- objekty pro administrativu, kulturu, veřejné stravování a ubytování

**Nepřípustné funkční využití:**

- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)

**Podmínky využití území:**

- ve všech návrhových lokalitách je třeba respektovat rozsah poddolovaného území
- stavba musí být provedena v odstupech udaných stávající stavební čarou a ostatními ochrannými pásmy
- na východním okraji obce je třeba respektovat trasu vodovodu
- ve střední části je třeba respektovat vedení VN
- pro zástavbu v OP lesa je nutné udělení výjimky a souhlasu s jeho využitím
- pro dostavbu proluk (pokud není stanoveno jinak) je nutno umístit stavbu tak, aby nepředstupovala před spojnicí uličních front sousedních objektů
- všechny nové RD budou mít garáže a další parkovací místo na vlastním pozemku.
- objekty budou mít max. 2NP, případně 1NP a obytné podkroví
- střechy budou šikmé, v lokalitách b4 a b5 jsou přípustné i střechy rovné
- koeficient zastavění pozemků bude max. 0,20, tj. 20% z plochy pozemku
- na ploše bydlení b5 je nutné respektovat stávající hlukové pásmo silnice II/385. Dodržení není nutné pouze v případě prokazatelné realizace přeložky sil.II/385

**BB Území s bydlením v bytových domech****stabilizované**

- severovýchodní okraj Dolní Rožínky

**návrh změn:**

- navržena je územní rezerva b9 na severovýchodním okraji Dolní Rožínky

**Přípustné funkce:**

- bydlení městského typu v bytových domech
- zařízení občanské vybavenosti sloužící zásobování území (doporučené situování do přízemí obytných objektů)
- stavby pro civilní obranu

**Podmíněně přípustné funkce:**

- drobné služby nenarušující svým provozem okolí

**Nepřípustné využití území:**

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování
- stavby pro zemědělskou výrobu

**Podmínky využití území:**

- v navržené územní rezervě bydlení budou pro 70 % bytů řešeny garáže, pro zbývající počet bytů budou navržena parkovací místa

**SO plochy smíšené obytné****stabilizované**

- plochy v různých částech Dolní Rožínky

- jihovýchodní část Horní Rozsíčky

návrh změn:

- lokalita b12 v jihovýchodní části Horní Rozsíčky

Přípustné využití:

- stavby pro individuální bydlení s komerčními aktivitami
- drobná zemědělská výroba
- objekty s funkcí doplňující občanské vybavenosti
- podnikatelské aktivity budou rodinného charakteru
- technická vybavenost
- stavby pro civilní obranu
- zeleň doplňující uliční prostor
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- drobné výrobní provozy bez škodlivých vlivů na životní prostředí a bez negativního působení na stávající obytnou zástavbu

Nepřípustné využití:

- stavby narušující svým provozem životní prostředí
- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů povolení podle zvláštních právních předpisů

Podmínky využití území:

- při stavbách a přestavbách respektovat historický kontext sídel
- provozy nebudou zvyšovat dopravní zátěž v území
- objekty budou mít max. 2NP, případně 1NP a obytné podkroví
- střechy budou šikmé
- koeficient zastavění pozemků bude max. 0,30, tj. 30 % z plochy pozemku
- při realizaci staveb jež jsou zdrojem emisí hluku je povinností investora stavby prokázat na základě hlukového posouzení jednotlivých staveb dodržení limitních hladin hluku na nejbližší situovaném území obytné zástavby nebo v chráněném venkovním prostoru.

## **OV Plochy občanské vybavenosti**

stabilizované

- drobné plochy rozmístěné v různých částech Dolní Rožínky

návrh změn:

- není

Přípustné druhy využití:

- plochy pro školství
- plochy pro veřejnou správu, řízení, požární bezpečnost a civilní obranu
- plochy pro zdravotnictví a sociální služby
- plochy pro činnosti kulturní a církevní
- plochy pro distribuci a stravování
- veřejná prostranství

- doplnění areálů zelení

Podmíněně přípustné využití:

- služební byty
- výstavba hromadných parkovacích ploch pro potřebu daného území

Nepřípustné využití:

- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu

Podmínky využití území:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech odstupů stanovených uličními čarami a příslušnými technickými normami
- stavby a rekonstrukce v jádrových plochách budou respektovat historický kontext obce
- doplňující objekty budou mít 1 NP, případně i obytné podkroví

**OS Plochy sportu**

stabilizované

- plochy pro sport ve východní části Dolní Rožínky

návrh změn:

- rozšíření a doplnění stávajících lokalit sportu

Přípustné druhy využití:

- sportovní hřiště
- doplňující stavby – šatny, klubovny, fitcentrum, občerstvení
- veřejná prostranství
- doplnění areálů zelení

Podmíněně přípustné využití:

- služební byty
- jednoduché (turistické) ubytování
- výstavba hromadných parkovacích ploch pro potřebu daného území

Nepřípustné využití:

- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu

Podmínky využití území:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech odstupů stanovených uličními čarami a příslušnými technickými normami
- stavby a rekonstrukce v jádrových plochách budou respektovat historický kontext obce
- doplňující objekty budou mít 1 NP, případně i obytné podkroví

**RR Plochy individuální rekreace**

stabilizované

- chatové a zahrádkářské lokality v katastrech sídel

návrh změn:

- nejsou

Přípustné využití:

- stávající rekreační chaty se zázemím – pergoly, bazén apod.
- další stavby a zařízení související a slučitelná s rekreací
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkční využití:

- trafostanice, studny
- parkovací plochy pro dané území

Nepřípustné funkční využití:

- občanské vybavení

Podmínky využití území:

- v plochách v návaznosti na zastavěné území na severozápadním okraji Dolní Rožínky je přípustná úprava a změna na trvalé bydlení

**RH Plochy rekreace hromadné**

stabilizované

- území kolem vodní plochy „V lomu“

návrh změn:

- není

Přípustné využití:

- rekreační louky
- hřiště
- travnaté pláže
- zařízení (mobiiliář) koupaliště
- další stavby a zařízení související a slučitelná s rekreací (sociální zařízení, bufet apod.)
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkční využití:

- parkovací plochy pro dané území

Nepřípustné funkční využití:

- stavby pro trvalé bydlení
- občanské vybavení

Podmínky využití území:

- část ploch bez zástavby zůstane i mimo zastavěné území

**VZ Plochy zemědělské výroby**

stabilizované

- bývalý areál Státního statku a část hospodářských budov zámku v Dolní Rožince
- areál zemědělské výroby v Horní Rozsíčce



návrh změn:

- není

Přípustné druhy funkčního využití území:

- živočišná výroba, stáje
- výrobní zařízení, skladovací prostory, zpracovatelské provozy zemědělských podniků
- podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající zástavbu
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti
- stavby pro civilní obranu
- parkovací plochy pro potřebu daného území

Podmíněně přípustné funkce:

- služební byty
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců

Nepřípustné využití území:

- občanská vybavenost školského nebo kulturního charakteru

Podmínky využití území:

- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – minimálně 10% celkové plochy podniku
- nové objekty nesmí mít provizorní charakter
- max. výška nových objektů – 9 m
- při realizaci staveb jež jsou zdrojem emisí hluku je povinností investora stavby prokázat na základě hlukového posouzení jednotlivých staveb dodržení limitních hladin hluku na nejbližší situovaném území obytné zástavby nebo v chráněném venkovním prostoru
- činnost v hospodářských budovách zámku prokazatelně nesmí negativně ovlivnit nejbližší okolí zápachem, hlukem ani jakýmkoli emisemi

**VD Plochy drobné výroby a výrobních služeb**

stabilizované

- areál GEAM v Dolní Rožínce
- bývalý areál Oseva v Dolní Rožínce
- část hospodářských budov zámku

návrh změn:

- plochy na západním okraji Dolní Rožínky - v2
- plochy navazující na areál zemědělské výroby v Horní Rozsíčce - v11

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby pro drobnou výrobu, řemesla
- administrativa
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající zástavbu
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti

- stavby pro civilní obranu
- parkovací plochy pro potřebu daného území

**Podmíněně přípustné funkce:**

- dvory na třídění odpadu
- služební byty
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců

**Nepřípustné využití území:**

- občanská vybavenost školského nebo kulturního charakteru

**Podmínky využití území:**

- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – minimálně 10% celkové plochy podniku
- areály budou doplněny izolační zelení směrem ke stávající obytné zástavbě
- budou učiněna veškerá opatření pro omezení negativního dopadu na životní prostředí
- nesmí dojít v žádném případě k ohrožení zdraví obyvatel stávající obytné zóny
- na poddolovaném území mohou být parkoviště, zeleň nebo lehké stavby
- nové objekty budou mít max. výšku 8 m nad rostlým terénem
- při realizaci staveb jež jsou zdrojem emisí hluku je povinností investora stavby prokázat na základě hlukového posouzení jednotlivých staveb dodržení limitních hladin hluku na nejbližší situovaném území obytné zástavby nebo v chráněném venkovním prostoru
- činnost v hospodářských budovách zámku prokazatelně nesmí negativně ovlivnit nejbližší okolí zápachem, hlukem ani jakýmkoli emisemi

**VP Plochy průmyslové výroby****stabilizované**

- areál původního závodu DIAMO-GEAM, Kovovýroba v Dolní Rožince

**návrh změn:**

- plocha v1 na jihozápadním okraji Dolní Rožínky

**Přípustné funkční využití:**

- stavby a zřízení průmyslové výroby, výrobní objekty, sklady a skladové plochy
- stavby a zřízení stavební výroby, výrobní objekty, sklady a skladové plochy
- distribuční a logistická činnost
- výrobní služby, autoopravny, objekty pro autodopravu
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti
- stavby pro civilní obranu
- parkovací plochy pro potřebu daného území
- plochy zeleně izolační i okrasné

**Podmíněně přípustné funkční využití:**

- sběrné dvory na třídění tuhého komunálního odpadu
- maloobchodní prodejny prodávající produkty zde vyráběné
- administrativní budovy

- služební byty
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců

Nepřípustné funkční využití:

- plošné bydlení
- občanská vybavenost školského, sociálního nebo kulturního charakteru

Podmínky využití území:

- objekty budou mít max.výšku 9m nad rostlým terénem
- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – stávající starší minimálně 5%, nové a navrhované 10% celkové plochy areálu podniku
- na poddolovaném území mohou být parkoviště, zeleň nebo lehké stavby
- při realizaci staveb jež jsou zdrojem emisí hluku je povinností investora stavby prokázat na základě hlukového posouzení jednotlivých staveb dodržení limitních hladin hluku na nejbližší situovaném území obytné zástavby nebo v chráněném venkovním prostoru.

**TI Plochy technické infrastruktury**

stabilizované

- areály vodohospodářských zařízení v Dolní Rožince
- regulační stanice plynu v Dolní Rožince
- kotelny a výtopny v Dolní Rožince
- sběrné dvory odpadu v Dolní Rožince

návrh změn:

- není

Přípustné využití:

- areály vodohospodářských zařízení
- plochy energetických zařízení
- sběrné dvory
- výstavba provozních budov

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací plochy pro potřebu daného území

Nepřípustné využití:

- plošné bydlení
- občanská vybavenost školského, sociálního nebo kulturního charakteru

Podmínky využití území:

- zařízení technické infrastruktury žádným způsobem nebudou poškozovat kvalitu životního prostředí ve stávajících i navržených obytných zónách.

**U Plochy veřejných prostranství**

stabilizované

- střední část Dolní Rožínky
- plochy navazující na zámek a sýpku v Dolní Rožince
- náves v Horní Rozsíčce

- uliční koridory

návrh změn:

- okolí navržené okružní křižovatky v Dolní Rožínce

Přípustné využití:

- veřejné prostory
- komunikace, zpevněné plochy
- dětská hřiště
- parkoviště
- doplňující zeleň uliční a parková
- okrasná, záměrně vytvořená a udržovaná zeleň
- prvky drobné architektury
- podzemní technické sítě

Podmíněně přípustné využití:

- nadzemní technické sítě
- plochy pro venkovní občerstvení

Nepřípustné využití:

- plochy pro bydlení
- plochy výroby

**D Plochy pro dopravu a dopravní zařízení**

stabilizované

- garáže v Dolní Rožínce
- velkoplošná parkoviště v Dolní Rožínce
- autobusové nádraží v Dolní Rožínce

návrh změn:

- okružní křižovatka v Dolní Rožínce

Přípustné druhy funkčního využití území:

- silnice
- místní a účelové komunikace
- autobusové pruhy (zálivy) a vybavení zastávek
- parkoviště a parkovací pruhy
- garáže, zařízení pro mytí vozidel
- izolační zeleň
- veřejná zeleň
- podzemní sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití území:

- stavby pro bydlení a občanskou vybavenost

**Zs Zeleň sídelní**stabilizované

- zámecký park
- plochy veřejné zeleně v Dolní Rožince

návrh změn:

- zeleň v návaznosti na areál zemědělské výroby v Dolní Rožince

Přípustné druhy funkčního využití území:

- zeleň charakteru parku stávající i navržená, veřejně přístupná, většinou v zastavěném území obce
- záměrně udržovaná a upravovaná zeleň
- komunikace pro pěší dopravu
- pomníky, sochy, kříže
- sítě technické infrastruktury
- telefonní automaty
- malá dětská hřiště
- drobný mobiliář

Podmíněně přípustné funkce:

- drobná parkoviště

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv zástavba

Podmínky využití území:

- na náhradní výsadbu na navržených plochách veřejné zeleně je třeba zpracovat odborné projekty

**6.3 Regulativy pro nezastavitelné území****LV Plochy lesa**Stávající:

- plochy trvale určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Návrh změn:

- plochy na místech bývalé těžby

Přípustné využití:

- pěstování lesních dřevin a těžba
- signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely
- stožáry nadzemního vedení, vstupní šachty podzemního vedení
- přečerpávací stanice, vrty a studny
- stanice nadzemního a podzemního vedení
- stanice sloužící k monitorování ŽP

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba a úprava pěších a cyklistických stezek
- výstavba lesních účelových staveb (ploch pro skladování dřeva)

- výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.)
- výstavba vodohospodářských zařízení pro lesní rekultivaci – poldr, retenční nádrž
- trvalá vegetace bez hospodářského významu
- výsadby geograficky původních dřevin
- zatravněná hřiště do výměry 100 m<sup>2</sup>

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná zástavba

Podmínky využití území:

- les Templ bude využíván jako lesopark a budou zde respektována pravidla stanovená obcí
- v lesním komplexu v jižní části k.ú. Dolní Rožínka je navržen k obnově rybník

**NS Plochy smíšené v nezastavitelném území**

Stávající:

- údolní nivy
- nezemědělská půda

Návrh změn:

- navržené biokoridory
- protipovodňová a protierozní opatření

Přípustné využití:

- trvalá vegetace bez hospodářského významu
- plochy krajinné zeleně
- plochy pro realizaci protipovodňových opatření
- zeleň, jejíž rozvoj je řízen především přírodními procesy
- výsadby geograficky původních dřevin
- izolační zeleň
- komunikace pro účelovou, pěší a cyklistickou dopravu
- vodní toky
- vodohospodářská zařízení – poldr, retenční nádrž

Podmíněně přípustné využití:

- malá parkoviště
- pomníky, sochy, kříže
- sítě TI, vodohospodářská zařízení
- cyklistické stezky
- rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné využití:

- jakákoliv další zástavba
- snižování ekologické stability území

Podmínky využití území:

- na pozemcích pod vedením VN a v jejich ochranném pásmu budou respektovány podmínky dle platné legislativy

## **PZ Plochy zemědělské**

### Stávající:

- plochy trvale určené k zemědělské výrobě.

### Návrh změn:

- není

### Přípustné využití:

- zemědělská produkce polních plodin
- pěstování a sklizeň travních porostů
- produkce ovoce
- pastva hospodářských zvířat
- školky ovocných a okrasných dřevin
- lesní školky
- zařízení a opatření pro zemědělství
- zemědělské cesty (účelové komunikace)
- stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- protierozní opatření, poldry, meze
- pěší a cyklistické stezky
- liniové stavby technické infrastruktury
- trafostanice
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu

### Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění zejména půd nižších tříd ochrany a pozemků svažitých a těžce obhospodařovatelných
- drobné stavby pro vykonávání zemědělské činnosti (např. skleníky) a stavby pro skladování plodin
- zajištěná (zpevněná a odkanalizovaná ) hnojiště

### Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná výstavba
- snižování ekologické stability území

## **PZs Zahrady a sady**

### Stávající:

- plochy v různých částech obou k.ú.
- plochy na poddolovaném území v kontextu zastavěného území

### Návrh změn:

- není

### Přípustné druhy funkčního využití území:

- zahrady a intenzivní sady

### Podmíněně přípustné funkce:

- liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice, studny

- zemědělské účelové stavby s výjimkou staveb pro živočišnou výrobu
- mobilní i trvalé včelíny

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv další výstavba

Podmínky využití území:

- při změně ekonomických podmínek v zemědělství může dojít k zalesnění méně produktivních pozemků.

**PZt Trvalé travní porosty**

Stávající:

- plochy trvale určené k zemědělské výrobě
- plochy na poddolovaném území v kontextu zastavěného území

Návrh změn:

- zatravnění ploch nad poddolovaným územím u rekreačního areálu „V lomu“

Přípustné druhy funkčního využití území:

- zatravněné plochy s případnou rozptýlenou krajinnou zelení
- rozdělení novými zemědělskými cestami a interakčními prvky – mezemi a alejemi
- mobilní i trvalé včelíny

Podmíněně přípustné funkce:

- liniové stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv další výstavba s výjimkou sítí TI

Podmínky využití území:

- při změně ekonomických podmínek v zemědělství může dojít k zalesnění méně produktivních pozemků.

**H Plochy vodní a vodohospodářské**

Stávající:

- rybníky, vodní plochy a vodní toky na katastrech obou sídel

Návrh změn:

- rybník v lesním komplexu v jižní části katastru Dolní Rožínky
- odkalovací rybník v k.ú. Horní Rozsíčka

Přípustné využití:

- rekreační využití
- chov ryb
- zdroje požární vody

Nepřípustné využití:

- jakékoliv znečišťování vodních ploch a toků

Podmínky využití území:



- pravidelné čištění a údržba
- rekreační využití je prioritou vodní plochy (jezera) „V lomu“

### **Územní systém ekologické stability**

Vytváření ÚSES je v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů opatřením ve veřejném zájmu.

Jako závazné skladebné prvky ÚSES jsou v územním plánu specifikovány biocentra a biokoridory. Závazné je obecně umístění (lokalizace) skladebných prvků ÚSES, vyplývající z jejich funkce v systému. Směrné je vymezení (přesné hranice) skladebných prvků ÚSES.

Pro funkční plochy začleněné do návrhu ÚSES (do biocenter či biokoridorů) platí následující regulace využití:

#### Přípustné využití území:

- výsadby porostů geograficky původních dřevin (mimo plochy, kde jiné typy regulací výsadby dřevin neumožňují)
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin, do doby realizace jednotlivých prvků ÚSES stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území

#### Podmíněně přípustné funkce:

- liniové stavby napříč biokoridorem
- stožáry nadzemního vedení
- vstupní šachty podzemního vedení
- přečerpávací stanice
- vrty a studny
- stanice nadzemního a podzemního vedení
- signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely

#### Nepřípustné využití území:

- všechny činnosti a způsoby využití neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné – zejména pak stavební činnost jiného než podmíněně přípustného typu a takové činnosti a způsoby využití, jež by vedly k závažnějšímu narušení ekologicko-stabilizační funkce či přirozených stanovištních podmínek (zintenzivnění hospodaření, ukládání odpadů a navážek, zásahy do přirozeného vodního režimu aj.)

#### Podmínky využití území:

- výsadbu v místech střetů se sítěmi technické infrastruktury je nutno koordinovat s požadavky správců dotčených sítí
- v rámci návrhu komplexních pozemkových úprav a zpracování lesních hospodářských plánů a osnov může dojít ke korekci nebo upřesnění průběhu a vymezení ÚSES. Tyto korekce či upřesnění bude možno provádět pouze tak, aby zůstala zachována funkčnost systému.

## **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**

dle § 170 stavebního zákona

(Pozn.: na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo dle § 101 stavebního zákona.)

**7.1 Veřejně prospěšné stavby**

- VS1 okružní křižovatka včetně úprav navazujících silnic
- VS2 chodníky
- VS3 místní komunikace
- VS4 koridor pro kanalizaci, ČOV
- VS5 koridor pro vodovod
- VS6 koridor pro plynovod
- VS7 koridor pro vedení VN, trafostanice
- VS8 koridor pro dopravní infrastrukturu a technické vybavení
- VS9 územní rezerva pro přeložku silnice

**7.2 Veřejně prospěšná opatření**

- VO1 biocentra ÚSES
- VO2 biokoridory ÚSES
- VO3 opatření ke zvyšování retenční schopnosti území
- VO4 revitalizace území, zatravnění

Upřesnění lokalizace staveb a opatření bude provedeno v dalším stupni PD nebo v územním řízení v souladu se zákonem č. 184/2006 Sb. – zákon o vyvlastnění.

**8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

dle § 101 stavebního zákona

(Pozn.: na tyto plochy se nevztahuje možnost vyvlastnění či jiného omezení vlastnických práv podle § 170 stavebního zákona.)

**8.1 Veřejně prospěšné stavby**

- PS1 sportovní areál
- PS2 parkoviště
- PS3 odkalovací rybník (ČOV)
- PS4 rybník

**8.2 Veřejně prospěšná opatření**

- PO1 veřejná a izolační zeleň

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

- Územní rezervy b6, b7, b8 na východním a západním okraji Dolní Rožínky vymezené pro plochy bydlení. Plochy budou využívány stávajícím způsobem. Případné investice do půdy nesmí snížit možnost navrženého funkčního využití. Dále pro ně budou platit podmínky využití uvedené v kapitole 6.2, BR - plochy bydlení rodinného.

- Územní rezerva b8 na severovýchodním okraji Dolní Rožínky vymezená pro plochy bydlení v bytových domech. Plochy budou využívány stávajícím způsobem. Případné investice do půdy nesmí snížit možnost navrženého funkčního využití. Dále pro ně platí podmínky využití uvedené v kapitole 6.2, BB - plochy bydlení v bytových domech.
- Územní rezerva v3 na jihozápadním okraji Dolní Rožínky vymezená pro plochy průmyslové výroby. Plochy budou využívány stávajícím způsobem. Případné investice do půdy nesmí snížit možnost navrženého funkčního využití. Dále pro ně platí podmínky využití uvedené v kapitole 6.2, VP - plochy průmyslové výroby.

## **10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie**

### **Zpracování územních studií**

- Zpracování územních studií pro lokality bydlení b1, b4, b5 včetně řešení technické infrastruktury. Lhůta pro pořízení ÚS není stanovena.
- Zpracování územní studie plochy drobné výroby v2 včetně řešení technické infrastruktury. Lhůta pro pořízení ÚS není stanovena.
- Zpracování studií pro dopravu, veřejná prostranství a zeleň – lokalita okružní křižovatky a střední části Dolní Rožínky včetně řešení technické infrastruktury. Lhůta pro pořízení studie není stanovena.

## **11 Stanovení pořadí změn v území – etapizace**

- V I. etapě výstavby jsou doporučeny k realizaci lokality bydlení b1, b2 a b3 včetně výstavby technické infrastruktury. Dále drobná výroba v západní části Dolní Rožínky.
- Další navržené plochy budou realizovány s ohledem na majetkoprávní vztahy a připravenost výstavby. Jejich pořadí není stanoveno.
- Etapizace není vzhledem k rozsahu zástavby striktně stanovena a není proto vypracován její samostatný výkres. Rozlišen je časový horizont v Hlavním výkrese – plochy stabilizované, návrh změn a územní rezerva.
- Orientační etapizace je znázorněna v Odůvodnění územního plánu, ve výkrese Zábor ZPF, etapizace.

## **12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojených**

- Územní plán Dolní Rožínka má 24 stran a celkem 27 listů.
- Grafická část územního plánu Dolní Rožínka má 6 výkresů.