
ÚZEMNÍ PLÁN PŘEPEŘE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

ZADAVATEL	Obec Přepeře
POŘIZOVATEL	Obecní úřad Přepeře
ZPRACOVATEL	Atelier Kontext s.r.o.
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Alena Švandelíková
DATUM	prosinec 2023

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č. 1 VYDAL

Zastupitelstvo obce Přepere

POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY

1

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE

Milan Ječný, starosta obce

Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:

.....

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ZADAVATEL	Obec Přepěře Přepěře 12, 294 04 Dolní Bousov určený zastupitel: Ing. Lucie Fridrichová, místostarostka obce
POŘIZOVATEL	Obecní úřad Přepěře Přepěře 12, 294 04 Dolní Bousov oprávněná úřední osoba pořizovatele: Milan Ječný, starosta obce osoba splňující kvalifikační požadavky: Zdeňka Klenorová
ZPRACOVATEL	Atelier Kontext s.r.o. Nad Zámečkem 385/39, 150 00 Praha 5 zodpovědný projektant: Ing. arch. Alena Švandelíková , autorizovaný architekt pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 04 545
AUTORSKÝ TÝM	Ing. arch. Alena Švandelíková RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D. Ing. Romana Papežová
DATUM	prosinec 2023

OBSAH DOKUMENTACE

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	3
3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE.....	3
3.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	4
3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	4
3.4 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	4
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	4
4.1 DOPRAVA - SILNIČNÍ	4
4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	5
4.2.1 Elektrická energie	5
4.2.2 Plyn.....	5
4.2.3 Spoje a telekomunikace.....	5
4.2.4 Vodní hospodářství.....	5
4.2.5 Odpadové hospodářství.....	5
4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	6
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	6
5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	6
5.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	6
5.3 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ.....	6
5.4 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY.....	6
5.5 PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI	7
5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	7
5.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	7
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	8
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	13
8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	13
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	13
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	13
11. POČET LISTŮ A VÝKRESŮ V GRAFICKÉ ČÁSTI.....	13

ÚZEMNÍ PLÁN PŘEPEŘE

Textová část

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno k datu 1.7.2023 a vymezeno ve výkresu č. 1 Výkres základního členění území a č. 2 Hlavní výkres.

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Obec Přepěře vytváří semknuté sídlo v mírném údolí, které je urbanisticky kompaktní a stavby jsou koncentrovány na malé ploše kolem centrálních veřejných prostranství.

Ve vymezeném zastavěném území není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly eventuální potřebu pro lokální výstavbu. Územní plán má kromě další úkolů i vymezovat nová zastavitelná území. Po obvodu zastavěného území obce byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj.

Kromě ploch pro obytnou výstavbu bylo úkolem umožnit realizaci záměru rozhledny s turistickou ubytovnou a dalším zázemím na vyvýšenině u sv. Isidora na východě katastru. Tato plocha byla vymezena a označena plochou občanské vybavenosti. Další rozvojová plocha je určena pro technickou infrastrukturu s využitím pro budoucí ČOV a plocha výroby a skladování navazující na stávající areál býv. družstva.

Rozvoj obce se má odehrávat ve zlepšení dopravní a inženýrské infrastruktury, zlepšení přírodních a rekreačních podmínek.

Hlavním cílem rozvoje území obce je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí.

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

V obci je náves s obchodem a centrálním prostranstvím. Ústřední dominantou, která by vytvářela jednoznačný střed obce může být právě budova prodejny a centrální prostranství. Za centrum obce lze považovat prostor mezi prodejnou, obecním úřadem a bývalou školou.

Zastavěné území obce se rozkládá podél severojižní komunikace procházející středem obce. Zastavěné území obce má oválný tvar a nově navržené zastavitelné plochy tento tvar doplňují (na severozápadě) nebo vrstevnatě rozšiřují (na východě) o další pás zástavby. Za nejperspektivnější z hlediska dostupnosti a vhodnosti krajinného reliéfu považujeme rozvojovou plochu SV – Z.3a, Z.3b a Z.7 na východě, která je ve vyšší poloze a poskytuje volné výhledy na jih a západ do krajiny. Rozvojové plochy SV – Z.2 a Z.4 doplňují lokálně zástavbu na jihu a západě a vhodně doplňují současný stav. Zastavitelná plocha VU – Z.1 na jihu mezi podnikatelským areálem a silnicí II. třídy není určena k bydlení a je navržena pro funkce výroby a skladování.

Územní plán stabilizuje dnešní zastavěné území obce. Pro potřeby bytového fondu lze využít také plochy uvnitř zastavěného území.

3.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Výčet ploch s rozdílným způsobem využití je uveden v úvodu kapitoly 6.

3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V územním plánu jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

ozn.	způsob využití	popis
Z.1	VU – výroba všeobecná	
Z.2	SV – smíšené obytné venkovské	Plochy se rozkládají po obvodu zastavěného území a vždy navazují na jeho hranici.
Z.3a	SV – smíšené obytné venkovské	
Z.3b	SV – smíšené obytné venkovské	
Z.4	SV – smíšené obytné venkovské	
Z.5	TU – technická infrastruktura všeobecná	Zastavitelná plocha je určena pro stavbu čistírny odpadních vod a pro související dopravní a technickou infrastrukturu.
Z.7	SV – smíšené obytné venkovské	

V územním plánu jsou vymezeny následující plochy přestavby:

ozn.	způsob využití	popis
P.1	OU – občanské vybavení všeobecné	Navržená je v místě u sv. Isidora. Jedná se o překvalifikování využití plochy ohraničené jako zastavěné území obce. Původní využití se stavbami zemědělského charakteru (silážní jámy a manipulační plochy) bylo přehodnoceno na plochu občanské vybavenosti pro možnost výstavby rozhledny, ubytování, restauraci apod.

V území určeném k zástavbě bude zabezpečeno, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

3.4 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Zeleň v sídle se nachází v místě kolem prodejny na centrálním prostranství a před objektem bývalé školy, kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována výhradně v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích. Pro sídelní zeleň v obci není určena samostatná plocha a její prvky se budou realizovat v rámci plochy smíšené obytné.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4.1 DOPRAVA - SILNIČNÍ

Z hlediska širších souvislostí je pro obec a její katastr důležitá blízkost rychlostní komunikace I/16 Mladá Boleslav – Jičín, která však přímo katastrem neprochází. Hlavní silniční trasu ve východo - západním směru zajišťuje silnice II/268 Dolní Bousov – Kněžmost, podél východní hranice k.ú. vede silnice II. třídy II/279 na Dobšín.

Ze silně frekventované II/268 je odbočka do obce Přepeře po silnici III. třídy III/2681, která končí uprostřed obce u prodejny smíšeného zboží.

Žádné další registrované silnice katastrem obce neprocházejí.

ÚPO nenavrhuje nové silniční trasy ani obchvaty.

Na silnici III/2681 navazují v zastavěném území obce místní zpevněné komunikace, které zajišťují dopravní obslužnost v obci. Plochy komunikací jsou v obci označeny jako plochy veřejných prostranství. Jiné druhy dopravy než silniční v obci nejsou. Severně nad zastavěným územím prochází koridor pro územní rezervu pro silnici R35 (I/35).

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

4.2.1 Elektrická energie

Katastrálním územím obce prochází při jižním okraji vzdušné vedení VN 22 kV. Obec je zásobena elektrickou energií odbočkou z této linky 22 kV BOSOB (Boleslav-Sobotka). Odbočením z této linky jsou napájeny trafostanice v obci a v bývalém areálu zemědělského družstva.

Rozvojové plochy Z1, Z2 a Z4 by bylo možno pokrýt ze stávajících trafostanic (např. jejich posílením). Pro rozvojovou plochu Z3, bude v případě potřeby závislé na druhu a intenzitě výstavby, provést odbočku VN a zřídit novou trafostanici. Vzdušné vedení VN 22KV prochází plochou Z1.

4.2.2 Plyn

V současné době není obec plynofikována. Katastrem obce neprochází plynovod. Vzhledem k vývoji v oblasti energetiky a plynárenství obec neuvažuje o napojení na plynovod.

4.2.3 Spoje a telekomunikace

V obci je vybudována místní nadzemní telefonní síť závěsnými kabely na sloupech a systém veřejného osvětlení sloupovými svítidly. Dálkové kabely katastrem obce procházejí podél silnice II/268 a na sever podél silnice II/279. Rozvojové lokality budou napojeny na stávající síť.

4.2.4 Vodní hospodářství

VODNÍ TOKY

V katastrálním území se nachází Přepeřský potok, který začíná v úžlabině severně nad zastavěným územím obce a prochází obcí. V jižní části katastru se odklání k západu. Nad obcí je na potoce malý rybník a uprostřed obce další rybník sloužící jako požární nádrž a doplňován z pramenů ve svahu.

V jižní části katastru je pozorovací objekt ČHMÚ – pramen číslo PP227. Na tomto toku bude respektována maximální hladina povodňové vlny a nová zástavba musí být umístěna výškově nad maximální dosaženou hladinu povodňové vlny. V šířce 6 m od břehové čáry obou břehů musí být zachován volný nezastavěný pás sloužící pro správu a údržbu vodního toku.

Nové vodní toky a plochy územní plán nenavrhuje.

VODOVOD

Stávající objekty bydlení jsou zásobovány z vlastních zdrojů, to je studní. Bývalý zemědělský areál je napojen na starý vodovod ze studně v obci. Na tento vodovod je připojeno i několik obydlí.

V prosinci 2005 byl na hranici zastavěného území obce přiveden nový vodovod ze skupinového vodovodu Obruby. Dochází k postupné realizaci nového vodovodu po obci.

KANALIZACE

V obci není splašková kanalizace. Dešťová kanalizace řeší odtok v obci do zatrubněného potoka. Územní plán navrhuje oddílnou splaškovou kanalizaci svedenou jižním směrem k silnici a protlakem na jižní stranu komunikace, kde bude umístěna ČOV. Pro ČOV je navržena dostatečná plocha, aby mohla být realizována s technologií vícestupňového předčištění např. v sedimentačních nádržích, před vypouštěním do Přepeřského potoka.

4.2.5 Odpadové hospodářství

Tuhý komunální odpad (TKO) je řešen popelnicovým systémem.

2x ročně je organizován svoz nebezpečného odpadu v místě u prodejny a 1x ročně jsou přistaveny konteinery na svoz odpadu velkého objemu z domácností. V obci jsou konteinery na tříděný odpad.

Na koncepci pravidelného svazu komunálního odpadu, nebezpečného odpadu a velkoobjemového odpadu nejsou územním plánem navrhovány změny.

4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Velikost obce a její rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního významu. Územní plán počítá s rozvojem občanské vybavenosti v lokalitě u Isidora, kde se jedná o turisticky zajímavou lokalitu (rozhledna) nepříliš spojenou s běžným životem obce. Požadavky na nová veřejná prostranství jsou Z.3b, která má rozlohu cca 4,8 ha. Na každé 2 ha zastavitelné plochy musí být vymezeno veřejné prostranství o ploše min. 1000 m² (§ 7 odst. (2) novely č. 269/2006 Sb. vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Přesné umístění veřejného prostranství, popř. více menších, bude určeno při návrhu projektu základní technické vybavenosti.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Řešené území obce Přepeře se nachází cca 18 km od Mladé Boleslavi směrem na Jičín. Krajina je mírně vlněná. Obec je v úžlabí Přepeřského potoka. Přírodní dominantu tvoří návrší u sv. Isidora.

Lesní porosty v malém rozsahu se nacházejí v jižní části katastru. Sousedí s těžební lokalitou šterkopísku. Lesy samotné leží taktéž na ložisku šterkopísku.

Většinu krajiny tvoří zemědělsky obhospodařované pozemky se solitery křovin krajinné zeleně. Systém keřové zeleně severně od zastavěného území tvoří součást protipovodňové přírodní zábrany proti splavování dešťových vod z polností do koryta Přepeřského potoka zvláště při přívalových deštích.

Územní plán nezasahuje do současného stavu krajiny. V případě biokoridorů navrhuje posílení přírodního prvku v území.

5.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Výčet ploch s rozdílným způsobem využití je uveden v úvodu kapitoly 6.

5.3 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

V územním plánu jsou vymezeny následující plochy změn v krajině:

ozn.	způsob využití	popis
K.1	LU – lesní všeobecné	
K.2	LU – lesní všeobecné	

5.4 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

K zajištění základního prostředí pro živé organismy a k udržení jejich druhové rozmanitosti byl zpracován generel územního systému ekologické stability (ÚSES). Součástí ÚSES jsou všechny prvky, které se v území dochovaly, a které by měly být základním článkem jeho budoucí obnovy a rozvoje.

Les je ze zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, významným krajinným prvkem, který požívá všeobecnou ochranu.

BIOCENTRA

LBC.150 – funkční

LBC.148 – funkční

BIOKORIDORY

LBK.114 – funkční

LBK.113 – částečně funkční, vymezit, založit

LBK.112 – funkční

5.5 PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby. Způsob užívání krajiny se nemění, a tak územní plán ponechává systém cest v krajině v původním přirozeném stavu.

V katastru obce Přepeře jsou navrhována protierozní opatření, která jsou zároveň opatření proti povodním a přispívají ke zvyšování ekologické stability krajiny (kromě ÚSES). Jedná se o doplnění zemědělských ploch zejména severně od obce o křovinové pásy, které zmírní průběh lokálních povodní z přívalových dešťů. Jsou doplňkem ke vhodnějšímu způsobu hospodaření na svahových polích, z nichž stéká přívalová do Přepeřského potoka a zaplavuje zastavěné území obce. Hospodářskými nástroji jsou zejména vhodná volba zemědělských plodin (např. obilniny na místo okopanin) a orba po vrstevnici. Výsadba křovin jako protipovodňové a protierozní opatření jsou veřejně prospěšnými opatřeními navrženými územním plánem.

5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V území nejsou navrhovány rekreační plochy a nebo území chatových osad. Vhodná je pěší turistika a cykloturistika ve volné krajině.

5.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území se nacházejí plochy a lokality pro dobývání ložisek nerostů v jižní části katastrálního území. Na jižní okraj k.ú. obce Přepeře zasahuje výhradní těžené ložisko štěrkopísku B3 003701 Horní Bousov-Obruby se stanoveným dobývacím prostorem Dolní Bousov a chráněným ložiskovým územím Obruby. Pro realizaci staveb a zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ platí povinnosti postupu podle § 18 a § 19 horního zákona.

Poddolovaná území a sesuvná území aktivní ani ostatní ve správním území obce nejsou.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným funkčním využitím. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Území je členěno na plochy vyhl. č. 501/2006 Sb., § 4-19. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné a regulační podmínky.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu Přepere.

- SV - smíšené obytné venkovské
- OU - občanské vybavení všeobecné
- PU - veřejná prostranství všeobecná
- DS - doprava silniční
- TU - technická infrastruktura všeobecná
- VU - výroba všeobecná
- WU - vodní a vodohospodářské všeobecné
- AU - zemědělské všeobecné
- LU - lesní všeobecné
- MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení, sportovní zařízení a hřiště
- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- max. hladina zástavby: 2Np + podkroví, v ploše Z.7 je umožněno 1Np + podkroví nebo bez podkroví (s plochou střechou)

OU – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ**A) Hlavní využití:**

- stavby občanského vybavení

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby pro turistiku (rozhledna) a rekreaci
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

C) Podmínečně přípustné využití:

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

D) Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- max. hladina zástavby: 2Np + podkroví, pro stavbu rozhledny toto výškové omezení neplatí

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**A) Hlavní využití:**

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové, veřejná parkoviště
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- dopravní a technická infrastruktura

C) Podmínečně přípustné využití:

- přírodní složky zejména sídelní zeleň

D) Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky

- nestanovují se

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ**A) Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pozemních komunikací

B) Přípustné využití:

- silnice I. - III. třídy, místní komunikace I. a II. třídy

C) Podmínečně přípustné využití:

- místní komunikace III. třídy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravní a technické infrastruktury, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena.

E) regulační podmínky

- pro plošné dopravní stavby se neuvádějí, pro případné stavby např. čerpacích stanic se stanovuje max. výška 8 m od upraveného terénu.

TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ**A) Hlavní využití:**

- - zajištění funkce čistírny odpadních vod, stavby technické infrastruktury

B) Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití

Všechny druhy činností, které se neslučují s hlavní a přípustnou funkcí

E) Regulační podmínky:

Pro stavbu ČOV se nestanovují.

VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ**A) Hlavní využití:**

- stavby pro výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem
- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu, chovné areály
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních
- související dopravní a technická infrastruktura

C) Podmínečně přípustné využití:

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- služební a pohotovostní byty (plocha bytů max. 10 % z plochy pozemku)
- stavby dílen učňovského školství

D) Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- max. hladina zástavby: 3Np + podkroví

WU – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ**A) Hlavní využití**

Vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek pro - nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky

- nestanovují se

AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ**A) Hlavní využití:**

Zemědělské využití

B) Přípustné využití

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství,

- dopravní a technická infrastruktura.

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině.

Je přípustné zřizování rybolovných rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5 ha).

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky

- nestanovují se

LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

A) Hlavní využití

Plochy s pozemky určené k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství.

- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině.

Je přípustné zřizování rybolovných rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5 ha).

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky

- nestanovují se

MU – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

A) Hlavní využití:

Nezastavěné území s převažující přírodní složkou veřejné krajinné zeleně

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině.

Je přípustné zřizování rybolovných rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5 ha).

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky

- nestanovují se

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

V řešeném území je navržena 1 veřejně prospěšná stavba:

VT.01– čistírna odpadních vod – plocha jižně od silnice II. třídy.

Územní plán navrhuje 2 veřejně prospěšná opatření:

VK.01 – VK.13 – plochy protipovodňové a protierozní křovinové výsadby jako systém ochrany před lokální povodní z přívalových dešťů a splavování ornice z polí do Přepeřského potoka a dále do zastavěného území obce.

VU.01 – plocha biokoridoru LBK 113, který obchází východně nové zastavitelné plochy. V ploše biokoridoru je nutno posílit přírodní složku zejména vzrostlé krajinné zeleně novou výsadbou.

Další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a stavby pro zajištění obrany státu v řešeném území navrhovány nejsou.

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

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro která je možno uplatnit předkupní právo v řešeném území nejsou.

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

V územním plánu je vymezen koridor územní rezervy R.1 pro silnici R35 (I/35); budoucí využití je DS – doprava silniční.

11. Počet listů a výkresů v grafické části

Textová část územního plánu – 7 listů (13 číslovaných stran) a 1 titulní list

Grafická část – 3 výkresy

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres VPS, opatření a asanací