

ÚZEMNÍ PLÁN OSTROV NAD OSLAVOU

Zastupitelstvo městyse Ostrov nad Oslavou, příslušné podle §6 odst. 5 písm.c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,

v y d á v á ú z e m n í p l á n Ostrov nad Oslavou

Územní plán Ostrov nad Oslavou obsahuje textovou a grafickou část

A. Textová část

1. Vymezení zastavěného území

- V konceptu územního plánu obce zpracovaného v červenci 2006 (dle zák. 50/1976 Sb.) bylo vymezeno současně zastavěné území obce. V rámci vyhotovení návrhu územního plánu (ÚP) dle zák. č. 183/2006 bylo zastavěné území obce aktualizováno (1. dubna 2007).
- Hranice zastavěného území je vyznačena v grafické části *územního plánu* ve výkrese č. 1 - výkres základního členění a ve výkrese č. 2 - hlavní výkres. Hranice zastavěného území je dále vyznačena v grafické části *odůvodnění územního plánu* a to v koordinačním výkrese a výkrese předpokládaných záborů půdního fondu.

2. Koncepte rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot území

2.1. Základní zásady koncepce

- Dosažení harmonického rozvoje území obce v kvalitním environmentálním prostředí, zavádění zásad udržitelného rozvoje při tvorbě a ochraně kulturní krajiny a obytného prostoru sídel.
- Optimalizace rozvoje dopravní a technické infrastruktury.
- Udržení, resp. zvýšení kvality sociálního prostředí.

2.2. Hlavní cíle rozvoje

- Vytvořit základní koncepční rámec pro usměrňování rozvoje území obce tvořené k.ú. Ostrov nad Oslavou a k.ú. Suky.
- Řešit optimální organizaci ploch s rozdílným způsobem využívání tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivňování.
- Stanovit zásady pro využívání ploch s rozdílným způsobem využívání, stanovit zásady prostorového uspořádání s respektováním daných i nově vzniklých ochranných režimů.
- Stanovit zásady řešení dopravy v obci - zvláště silniční.
- Provéřit potřeby na úseku technické infrastruktury, občanské vybavenosti, rekreačních aktivit, vyhledat vhodné lokality zejména pro trvalé bydlení.
- Koncepčně vymezit plochy územního systému ekologické stability.

2.3. Ochrana a rozvoj hodnot

- ÚP stanovuje zásadní pravidla regulující aktivity a děje v území a to jak urbanizovaném, tak i neurbanizovaném, včetně ploch dopravní a technické infrastruktury.

2.3. Ochrana a rozvoj hodnot

- ÚP stanovuje zásadní pravidla regulující aktivity a děje v území a to jak urbanizovaném, tak i neurbanizovaném, včetně ploch dopravní a technické infrastruktury.
- Je respektována jedinečná struktura zastavění na odlišných půdorysných schématech sídel. Urbanistické zásahy akceptují prostorové uspořádání obou sídel. Jsou vytvořeny předpoklady pro dořešení urbanisticky a architektonicky nezvládnutého prostoru v okolí budovy obecního úřadu.
- Kromě kulturních památek zapsaných v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (rejstř. č. 31792/7-4344 - kostel sv. Jakuba Většího, rejstř. č. 24678/7-4347 - zájezdni hostinec, rejstř. č. 68460/7-4348 - socha sv. Jana nepomuckého a rejstř. č. 36356/7-4349 - boží muka u silnice od Obyčtova - vše v k.ú. Ostrov nad Oslavou) ÚP respektuje i další hodnotné stavby nebo jejich soubory (stylové stavby hospodářských usedlostí na návsi v Ostrově i Sukách, drobné artefakty v krajině i železniční most, kde nový souběžně vedený silniční most bude nutno řešit s ohledem na hodnotu železničního mostu.
- Respektovat zákonná ustanovení týkající se případných archeologických nálezů při zemních pracích na území obce.
- Na utváření veřejného prostoru a jeho parteru se příznivě ulatní prvky dopravního zklidnění vybraných úseků silnic.
- Akceptována je stávající výšková hladina zastavění.
- Významným prvkem majícím příznivý vliv na hodnotu vesnického prostředí bude mít výsadba zeleně s funkcí optické i hygienické clony zvl. při výrobních plochách.
- Příznivý přechod urbanizovaného území do volné krajiny zprostředkovává vzrůstná zeleň různých funkcí.
- Územní plán vytváří předpoklady pro navrácení lidského měřítka do dnes zemědělsky intenzivně obhospodařované krajiny.
- Příznivý vliv na ekologickou i estetickou funkci území bude mít doplnění a založení prvků územního systému ekologické stability včetně výsadby interakčních prvků podél přirozených i lidskou činností vzniklých liniových prvků.

3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

3.1. Urbanistická koncepce

- Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího plošného a prostorového uspořádání, materiálních podmínek společenského života a s ním spojeného dosažitelného rozvoje s požadavkem na ochranu hodnot území.
- Obec Ostrov nad Oslavou se rozvíjí a nadále bude rozvíjet na dvou k sobě přilehlých katastrálních území se dvěma urbanizovanými částmi.
- V sídle Ostrov nad Oslavou se koncepce ÚP zaměřuje především na ochranu hodnot území, na dotváření nečitelného prostoru při křižovatce silnic I/37 a sil. II/354, nalezení vhodného řešení silniční dopravy s odklonem dopravy tranzitní a nalezení vhodných ploch pro rozvoj bydlení v návaznosti na stávající plochy shodné anebo blízké funkce.
- V sídle Suky se zastavitelná plocha vymezuje jen jedna a to pro bydlení v rodinném domě. Koncepce směřuje k zachování a zvýraznění prostorového i funkčního uspořádání sídla.
- Koncepce územního plánu zastavěné území považuje v zásadě za stabilizované, kde předpokládá především rozvoj kvalitativní nevyvolávající zvláštní konflikty v území.
- Nezastavěné území kromě případů uvedených v tomto územním plánu bude nadále sloužit především zemědělství, lesnictví, případně i rybářství a pohybovým rekreačním aktivitám.
- Koncepce ÚP podporuje maximální vzájemné propojování různých druhů zeleně a pronikání krajinné zeleně do prostoru sídel. Upřednostňovat používání autochtonních dřevin.

3.2. Zastavitelné plochy, plochy přestavby a ostatní plochy se změnou v území

- Jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

označení ploch	plochy			účel plochy (převažující)	kód plochy	výměra plochy (ha)
	zastavitelné	přestavby	ostatní			
k.ú. Ostrov nad Oslavou						
1	x			bydlení v rodinných domech	BR	3,19
2	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,75
3	x			bydlení v rodinných domech	BR	2,28
4	x			bydlení v rodinných domech	BR	1,39
5	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,15
6	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,27
7	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,13
8				smíšené obytné	SO	0,16
9		x		občanského vybavení	OV	0,22
10	x			občanské vybavení - tělovýchova	OVt	0,73
11	x			občanské vybavení - zdravotnictví	OVz	0,41
12	x			výroba zemědělská	VZ	1,63
13	x			výroba drobná	VD	2,56
14	x			technická infrastruktura - vodní hosp.	TIV	0,38
15	x			dopravní infrastruktura silniční	DSd	1,23
16			x	vodní a vodohospodářský	VH	0,28
17			x	vodní a vodohospodářský	VH	0,79
18			x	stezka pro pěší a cyklisty		0,11
19			x	dopravní infrastruktura silniční	DSk	9,81
20			x	dopravní infrastruktura silniční	DSk	3,85
k.ú. Suky						
21	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,14
22			x	dopravní infrastruktura silniční	DS	0,40

- Podmínky využití ploch zastavitelných a přestavby

Plocha č. 1

- uvažovat s výstavbou samostatně stojících RD na parcele velikosti kolem 800 m²
- dopravní obsluha bude řešena průjezdním úsekem místní komunikace, která bude součástí veřejného prostoru
- prověřit možnost odsunutí TS 22/0,4 kV do okrajové polohy plochy č. 1
- orientace hřebene se neurčuje, ověřit zákresem do fotografie od sídla Suky

Plocha č. 2

- velikost st. parcel bude cca 1000 m² s předpokladem výstavby samostatně stojících RD
- dopravní obsluha se předpokládá ze stávající sil. III. tř. k nádraží
- řešit dostatečný odstup stavební čáry od čáry uliční
- orientace hřebene bude prověřena zákresem do fotografie pořízené od sídla Suky

Plocha č. 3

- respektovat zásady dané zpracovanou podrobnější dokumentací plochy - dva RD již stojí
- řešit výhledové dopravní propojení plochy s dnešní sil. I/37

Plocha č. 4

- velikost stavebních parcel do 800 m² pro výstavbu samostatně stojících RD
- dopravní obsluha plochy bude z místní komunikace funkční skupiny D1 napojené na dopravní síť obce
- před ochranným pásmem el. vedení VN 22 kV směrem k zastavitelné ploše ponechat zahradu s potřebnou výsadbou vzrůstných dřevin
- respektovat koryto vodního náhonu

Plocha č. 5

- dostavba RD v proluce obytného souboru
- respektovat režimy ochranného pásma el. vedení VN 22 kV
- charakter domu bude korespondovat s okolním zastavěním

Plocha č. 6

- dostavba RD v proluce obytného souboru
- respektovat okraj bezpečnostního pásma VTL plynovodu

- charakter domu bude korespondovat s okolním zastavěním

Plocha č. 7

- plocha vymezená pro plánovanou dostavbu obytné skupiny RD. Forma zastavění vychází z koncepce obytné skupiny

Plocha č. 8

- při koncipování zastavění ctít stávající formy okolního zastavění
- respektovat průchod lokálního biokoridoru
- dopravní napojení řešit z místní komunikace, prověřit možnosti dopravního napojení z dnešní sil. II. tř.

Plocha č. 9

- dostavba prostoru mezi objektem obecního úřadu a prodejnou musí vyřešit závažné chyby dříve vzniklé při urbanizaci tohoto místa
- návrh a následná realizace musí vykazovat znaky kultivovaného urbanismu a architektury
- nalezení optimálních vazeb a využití prostoru by bylo vhodné řešit urbanistickou soutěží

Plocha č. 10

- využití plochy pro tělovýchovu a sport řešit v souvislostech s využíváním stávající sousední plochy stejné funkce
- do volné krajiny a k objektu zdravotního střediska a plánované DPS řešit výsadbu izolační zeleně

Plocha č. 11

- vymezena pro dostavbu zařízení zdravotnické a sociální péče, kdy přímá vazba na zdravotní střediska je odvislá od konkrétního druhu zařízení
- ve východní části řešit veřejné prostranství s parkovou úpravou
- způsob zastavění ani výraz objektu se blíže neurčuje

Plocha č. 12

- řešit jasné provozní schéma s vazbou na stávající provoz
- výstavba objektů nebude v úrovni římsy vyšší jak 7,5 m při sklonu střechy do 12°
- respektovat režimy bezpečnostních pásem VTL plynovodů
- nezbytným předpokladem využití plochy je výsadba izolační zeleně

Plocha č. 13

- charakter výstavby a využití lokality musí akceptovat požadavek na vysokou úroveň architektonického návrhu a následného provedení staveb vzhledem k blízkosti hřbitova
- velkou roli bude hrát návrh zeleně, ať již izolační, vnitroareálové, tak i veřejné při vstupech do výrobních podniků
- řešení plochy bude akceptovat požadavek na omezení počtu sjezdů ze sil. II. tř.
- respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu

Plocha č. 14

- stavba ČOV bude řešena s ohledem na možnou přítomnost velké vody
- uspořádání technologických objektů se bude projevovat kultivovaně
- použitá technologie čištění nesmí svými vlivy překročit v ÚP vyznačené ochranné pásmo - 100 m od technolog. objektů
- respektovat koridor pro výstavbu přeložky sil. II třídy
- respektovat přírodní charakter údolní nivy s lokálními prvky ÚSES
- přístup k ČOV bude po stávající účelové cestě

Plocha č. 15

- respektovat koridor přeložky sil. I/37, včetně rozhledových polí budoucí křižovatky
- v souvislosti s využitím plochy č. 15 i č. 19 (výstavba přeložky sil. I/37) bude prověřeno optimální řešení trasy vodovodního přivaděče UV Mostiště - Žďár n. S. splňující požadavky provozovatele přivaděče
- systém zastavění se neurčuje, stejně jako tvar střech, neboť architektonický návrh musí vykazovat vysokou kvalitu