

Charakter území – zastavěné území

Zastavěné území obce Opatovice je rozděleno do 10 typů zástavby a významné prostory, zeleň a nové zastavitelné plochy pro bydlení(+zeleň, .

Přehled typů zástavby

| Označení | Název / označení typu zástavby |
|----------|--|
| B | Původní rozvolněná zástavba obce |
| C | Pozdější zástavba izolovanými domy |
| CU | Pozdější uzavřená řadová zástavba |
| D | Novodobá plošná zástavba izolovanými domy |
| E | Zástavba bytovými domy |
| O | Areály občanské vybavenosti |
| R | Lokality individuální rekreace |
| | |
| V | Výrobní areály |
| TI | Technická infrastruktura |
| | |
| Z | Významné urbanistické prostory, veřejná prostranství, významná zeleň |
| N | Nové zastavitelné plochy pro bydlení |

Charakter území a návrh podmínek plošného a prostorového uspořádání pro jednotlivé typy zástavby

pro jednotlivé typy zástavby jsou navrženy základní podmínky ochrany stávajícího charakteru území, které jsou uvedeny v následující tabulce.

Návrh základních podmínek ochrany stávajícího charakteru území

| B | PŮVODNÍ ZÁSTAVBA OBCE |
|---|--|
| Charakteristika | Domy jsou zpravidla seskupeny bez zřetelného plánu, často velmi nepravidelně, zástavba se obvykle přidružuje k trase komunikace. Převažuje rozvolněná zástavba, tvořená původními zemědělskými usedlostmi s hospodářským zázemím, místy doplněná pozdější výstavbou rodinnými domy, se sedlovými střechami. V některých částech sídla, má však zástavba uliční charakter, objekty jsou umístěny vedle sebe podél komunikace, přičemž původní obytné domy i s hospodářskými budovami jsou postaveny kolmo k přiléhající komunikaci. Zástavba respektuje urbanistickou strukturu sídla, má zpravidla sedlové střechy a je jedno až dvoupodlažní. Zástavba postrádá jednotný charakter, jedná se o smíšený typ zástavby, mnohdy s prvky městské a příměstské zástavby. Převážná část původních objektů byla přestavěna. Je zachována původní parcelace. |
| Velikost pozemku | Respektovat původní parcelaci s možností dostavby proluk kolem komunikací. |
| Uliční čára | Zachovat pravidelný odstup - průčelí domů sleduje linii komunikace |
| Stavební čára | U uličního charakteru zástavby respektovat stavební čáru - nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace. V některých částech je stavební čára shodná s uliční čarou. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu. |
| Podlažnost | U rodinných domů jedno až dvě nadzemní podlaží. Ve stávajících plochách (areálech) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) již nacházejí. |
| Intenzita zastavění pozemků | Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Rozvolněnou zástavbu lze doplnit dostavbou proluk, případně dostavbou kolem tzv. záhumeních komunikací Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku). |
| Nepřípustné typy staveb rodinných domů | Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou. |

| C | POZDĚJŠÍ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY |
|------------------------|---|
| Charakteristika | Tvoří souvislou zástavbu (řadu) domů - ulici. Izolované domy, výjimečně dvojdomky, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn a domy vytváří souvislou zástavbu. Zahrnuje převážně starší zástavbu z druhé poloviny 20. století, která již postrádá charakteristické prvky venkovské zástavby. Zástavba příliš nerespektuje původní urbanistickou strukturu obce, má zpravidla sedlové střechy se sklonem střešních rovin 35-45° a je jedno až dvoupodlažní. Pozemky mají většinou pravidelné obdélníkové tvary. Zástavba postrádá jednotný charakter, jedná se o smíšený typ |

| | |
|---|---|
| | zástavby, mnohdy s prvky městské a příměstské zástavby. |
| Velikost pozemku | V původní zástavbě respektovat obvyklou velikost pozemků. V nové zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 800-1200 m ² . |
| Uliční čára | Zachovat pravidelný odstup - průčelí domů sleduje linii komunikace |
| Stavební čára | Respektovat stavební čáru - nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu. |
| Podlažnost | Rodinné domy jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží, Ve stávajících plochách (areálech) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) již nacházejí. |
| Intenzita zastavění pozemků | Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku). |
| Nepřípustné typy staveb rodinných domů | Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou. |

| | |
|---|---|
| CU | POZDĚJŠÍ UZAVŘENÁ (ŘADOVÁ) ZÁSTAVBA |
| Charakteristika | Zástavba z konce 20 století, která již postrádá charakteristické prvky venkovské zástavby. Jedná se o řadovou zástavbu dvoupodlažních objektů s plochou střechou. Budovy jsou postaveny kolmo ke komunikaci. Zástavba nerespektuje původní urbanistickou strukturu obce. Zástavba má jednotný charakter, jedná se o typ zástavby s prvky městské a příměstské zástavby. |
| Velikost pozemku | V původní zástavbě respektovat obvyklou velikost pozemků. |
| Uliční čára | Zachovat stávající odstup - průčelí domů sleduje linii komunikace |
| Stavební čára | Respektovat stavební čáru - nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu. |
| Podlažnost | Rodinné domy, pouze dvě nadzemní podlaží bez podkrovní Ve stávajících plochách nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách již nacházejí. |
| Intenzita zastavění pozemků | Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku). |
| Nepřípustné typy staveb rodinných domů | Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); sklonité střechy, mobilní domy, jednopodlažní objekty. |

| | |
|-------------------------|--|
| D | NOVODOBÁ PLOŠNÁ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY |
| Charakteristika | Nový typ zástavby využívaný v posledních třech desetiletích. Struktura zástavby je výrazná v půdoryse sídla i v uličních pohledech nápadnou absencí vysokých dřevin. Je tvořena samostatné stojícími rodinnými domy, zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla. Pozemku mají většinou pravidelný obdélníkový tvar, pozemky nenavazují na původní parcelaci. |
| Velikost pozemku | Ve stávající zástavbě zpravidla minimální velikost pozemků, která umožňuje splnění požadovaných odstupů staveb a nabízí minimální prostory kolem domu. V nové |

| | |
|---|--|
| | zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 800-1200 m ² . |
| Uliční čára | Zpravidla není shodná s čárou stavební. |
| Stavební čára | Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace – průčelí domů sleduje linii komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu. |
| Podlažnost | Jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží (ve stávající zástavbě). |
| Intenzita zastavění pozemků | V nově vymezených zastavitelných plochách se vymezuje koeficient zastavění max. 30 %. |
| Koeficient zeleně u nové zástavby | u samostatně stojícího rodinného domu minimálně 0,4. |
| Nepřípustné typy staveb rodinných domů | Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); mobilní domy. bungalovy s nízkým spádem střechy (do 30 stupňů). Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou. |

| | |
|---|--|
| E | ZÁSTAVBA BYTOVÝMI DOMY |
| Charakteristika | Zástavba je tvořena samostatně stojícími bytovými domy, bez vazby na historickou strukturu sídla. |
| Velikost pozemku | Nestanovuje se. |
| Uliční čára | Zpravidla není shodná s čárou stavební. |
| Stavební čára | Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace |
| Podlažnost | Dvě nadzemní podlaží (ve stávající zástavbě). Výška nových staveb nesmí přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) již nacházejí. |
| Intenzita zastavění pozemků | Nestanovuje se. |
| Nepřípustné typy staveb rodinných domů | Nestanovuje se. |

| | |
|---|---|
| O | AREÁLY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI |
| Charakteristika | Areály s různorodým uspořádáním jednotlivých objektů v závislosti na konkrétní druh občanské vybavenosti, doplňované zpevněnými a manipulačními plochami a plochami vnitroareálové a izolační zeleně zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla. Areály mohou být zčásti nebo zcela volně přístupné veřejnosti. |
| Velikost pozemku | Nestanovuje se. |
| Uliční čára | Nestanovuje se. |
| Stavební čára | Nestanovuje se. |
| Podlažnost | Ve stávajících areálech (plochách) občanského vybavení nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto areálech (plochách) již nacházejí. |
| Intenzita zastavění pozemků | Nestanovuje se. |
| Nepřípustné typy staveb rodinných domů | Nestanovuje se. |

| R | LOKALITY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE |
|---|---|
| Charakteristika | Plochy využívané pro individuální (rodinnou) rekreaci s dominantním zastoupením nezpevněných ploch s objekty rekreačních chat, oplocené, bez vazby na historickou strukturu sídla. Rekreační objekty do 30 m ² . |
| Velikost pozemku | Nestanovuje se. |
| Uliční čára | Nestanovuje se. |
| Stavební čára | Nestanovuje se. |
| Podlažnost | Maximálně 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví. |
| Intenzita zastavění pozemků | Maximálně 30 %. |
| Podíl vnitroareálové a izolační zeleně | Minimálně 0,5 |

| V | VÝROBNÍ AREÁLY |
|---|---|
| Charakteristika | Areály s různorodým uspořádáním jednotlivých objektů v závislosti na konkrétní druh výrobní činnosti, doplňované zpevněnými a manipulačními plochami a plochami vnitroareálové a izolační zeleně, bez vazby na historickou strukturu sídla. Areály jsou zpravidla uzavřené a nejsou volně přístupné veřejnosti. Objekty technické infrastruktury převážně oplocené. |
| Velikost pozemku | Nestanovuje se. |
| Uliční čára | Nestanovuje se. |
| Stavební čára | Nestanovuje se. |
| Podlažnost | Ve stávajících areálech (plochách) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto areálech (plochách) již nacházejí. |
| Intenzita zastavění pozemků | Maximálně 70 % včetně komunikací a zpevněných ploch. |
| Podíl vnitroareálové a izolační zeleně | Minimálně 15 % |

| TI | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA |
|---|--|
| Charakteristika | Areály technické infrastruktury s různorodým uspořádáním jednotlivých objektů v závislosti na konkrétním druhu, doplňované zpevněnými plochami a plochami izolační zeleně, bez vazby na historickou strukturu sídla. Areály jsou zpravidla uzavřené a nejsou volně přístupné veřejnosti. Objekty technické infrastruktury převážně oplocené. |
| Velikost pozemku | Nestanovuje se. |
| Uliční čára | Nestanovuje se. |
| Stavební čára | Nestanovuje se. |
| Podlažnost | Ve stávajících areálech (plochách) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto areálech (plochách) již nacházejí. |
| Intenzita zastavění pozemků | Maximálně 70 % včetně komunikací a zpevněných ploch. |
| Podíl vnitroareálové a izolační zeleně | Minimálně 15 % |

| N | NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ |
|-------------------------|---|
| Charakteristika | Stanoví územní plán. |
| Velikost pozemku | Stanoví územní plán. |

| | |
|---|----------------------|
| Uliční čára | Stanoví územní plán. |
| Stavební čára | Stanoví územní plán. |
| Podlažnost | Stanoví územní plán. |
| Intenzita zastavění pozemků | Stanoví územní plán. |
| Podíl vnitroareálové a izolační zeleně | Stanoví územní plán. |

| | |
|------------------------|--|
| Z | VÝZNAMNÉ URBANISTICKÉ PROSTORY, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, VÝZNAMNÁ ZELENĚ |
| Charakteristika | Významné urbanistické prostory v centru obce, veřejná prostranství ve spojení s komunikacemi, významné plochy veřejné zeleně, doprovodná zeleň kolen vodních toků, izolační zeleň a zeleň na vnějším obvodu sídla. |