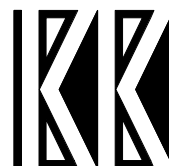


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ÚZEMNÍ PLÁN KUBLOV

I. Textová část územního plánu

duben 2010

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Kublov příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Územní plán Kublov

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU KUBLOV	
Vydalo:	Zastupitelstvo obce Kublov
Číslo jednací (usnesení):	
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel (oprávněná úřední osoba):	Ing. arch. Dana Vilhelmová Vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun Razítko a podpis:

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZPRACOVATELÉ:

Projektant:	Ing. arch. Daniela Binderová
Vodní hospodářství:	Ing. Jiří Ron
Energetika a spoje:	Ing. Jan Bayerle
Grafické zpracování v digitální podobě:	Kateřina Bryndová

OBSAH PRVNÍHO SVAZKU:

I. Textová část územního plánu.....	3
1. Vymezení zastavěného území.....	5
2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana hodnot území	5
2.1. Koncepce rozvoje území	5
2.2. Ochrana hodnot území.....	5
2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot.....	5
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot	5
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu	6
2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	6
2.3.2. Plochy dle významu.....	6
3. Urbanistická koncepce	6
3.1. Základní urbanistická koncepce	6
3.2. Plochy stabilizované.....	6
3.3. Plochy přestavby	7
3.4. Zastavitelné plochy	7
4. Veřejná infrastruktura.....	8
4.1. Dopravní infrastruktura	8
4.2. Technická infrastruktura.....	8
4.2.1. Vodní hospodářství.....	8
4.2.2. Energetika a spoje.....	8

4.2.3. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury	9
4.2.4. Nakládání s odpady	9
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	9
4.4. Veřejná prostranství	9
5. Koncepte uspořádání krajiny	9
5.1. Základní koncepte uspořádání krajiny	9
5.2. Územní systém ekologické stability	10
5.3. Plochy stabilizované	12
5.4. Plochy v krajině s navrženou změnou využití	12
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	12
6.1. Společná ustanovení	12
6.1.1. Základní ustanovení pro plochy s rozdílným způsobem využití	12
6.1.2. Společná pravidla pro plošné a prostorové uspořádání území	13
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch	14
6.2.1. Bydlení venkovské (BV)	14
6.2.2. Bydlení kolektivní (BK)	15
6.2.3. Občanské vybavení (OV)	16
6.2.4. Občanské vybavení – sport (OS)	17
6.2.5. Občanské vybavení – hřbitov (OH)	17
6.2.6. Veřejná prostranství (VP)	17
6.2.7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	18
6.2.8. Smíšené obytné plochy (SO)	18
6.2.9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)	20
6.2.10. Technická infrastruktura (TI)	20
6.2.11. Smíšená výroba (SV)	20
6.2.12. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)	21
6.2.13. Zemědělské plochy (ZO, ZT, ZZ)	22
6.2.14. Lesní plochy (LE)	22
6.2.15. Přírodní plochy (PP)	23
6.2.16. Smíšené nezastavěné plochy (SN)	23
7. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	24
7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo	24
7.1.1. Veřejně prospěšné stavby	24
7.1.2. Veřejně prospěšná opatření	24
7.2. Záměry, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo	25
7.2.1. Veřejně prospěšné stavby	25
7.2.2. Veřejně prospěšná opatření	25
8. Plochy, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií	25
9. Pořadí změn v území (etapizace)	25
10. Rozsah dokumentace	25

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Základní členění území.

Zastavěné území je stanoveno ke dni 1. 12. 2009.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

2.1. Koncepce rozvoje území

Obec bude i nadále sloužit převážně pro funkci obytnou, při zachování kvalitního životního a obytného prostředí. Z hlediska umístění v systému osídlení bude hrát roli lokální, se základním občanským vybavením a přiměřenou ekonomickou základnou.

Základem koncepce rozvoje území je v první řadě zachování stávajícího charakteru sídla a jeho urbanistických, architektonických a krajinářských hodnot a nenarušeného přírodního prostředí. Proto je třeba důsledné oddělení zastavěného území a zastavitelných ploch od ploch nezastavěných (plochy krajiny) a ochrana krajinného rázu. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území tak, že budoucí zástavba obce bude tvořit ucelené území.

2.2. Ochrana hodnot území

2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

Mezi historické a architektonické hodnoty je třeba zařadit nejen stavby a objekty, které požívají ochranu jako nemovité kulturní památky (areál na vrchu Velíz s kostelem, farou a archeologickými lokalitami, dům č.p. 10), ale rovněž další stavby a objekty, které jsou dokladem historického vývoje obce a jednotlivé zachovalé historické stavby a objekty:

- zachované domy z 18. století kolem návsi,
- hrázdný objekt váhy se zvoničkou na návsi,
- budova bývalé Kampeličky, dnes budova Obecního úřadu,
- hospodářský dvůr U Křížku.
- solitérní objekty (křížek na Velízi, památník 1. a 2. sv. války u obecního úřadu, křížek).

Ochranu historických budov je třeba realizovat formou vhodného využití, které je slučitelné s významem stavby, tj. jako obytné stavby nebo jako občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury. Historické objekty v parteru je třeba chránit před zánikem či poškozením.

2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Ochrana přírodních hodnot se v první řadě realizuje formou právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit. Územní plán nad tento rámec provádí formu ochrany ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability. V řešeném území jsou vymezeny plochy pro biocentra a biokoridory.

Dále jsou v dokumentaci vyznačeny zachovalé krajinné prvky (aleje, skupiny stromů), které nejsou jednotlivě chráněny jako památné stromy ani se nenacházejí v plochách pro ÚSES, mají však velký význam pro zachování krajinného rázu území. Tyto liniové krajinné prvky je třeba chránit před poškozením.

2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Kublov byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití, znázorněné ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000.

1. Bydlení venkovské (BV)
2. Bydlení kolektivní (BK)
3. Občanské vybavení (OV)
4. Občanské vybavení – sport (OS)
5. Občanské vybavení – hřbitov (OH)
6. Veřejná prostranství (VP)
7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
8. Smíšené obytné plochy (SO)
9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)
10. Technická infrastruktura (TI)
11. Smíšená výroba (SV)
12. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
13. Zemědělské plochy (ZO, ZT, ZZ)
14. Lesní plochy (LE)
15. Přírodní plochy (PP)
16. Smíšené nezastavěné plochy (SN)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou.

2.3.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Kublov byly použity následující plochy dle významu, znázorněné ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím;
zahrnují:
 - zastavitelné plochy,
 - plochy přestavby,
 - plochy v krajině s navrženou změnou využití.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Základní urbanistická koncepce

Nové plochy zástavby budou situovány do zastavěného území a v návaznosti na ně převážně formou zástavby proluk (ucelení zástavby).

Rozvojové plochy jsou určeny pro bydlení, smíšené obytné plochy, pro občanské vybavení, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a smíšenou výrobu.

3.2. Plochy stabilizované

Využití stabilizovaných ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající sídelní zeleň je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství – zeleň (VZ). V zastavěném území nejsou určeny k zástavbě plochy smíšené nezastavěné (SN) a plochy lesní (LE).

3.3. Plochy přestavby

Bydlení venkovské (BV)

BV11: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. VN, o.p. silnice a dotykem s LBK. Ochranná pásma budou respektována.

Smíšená výroba (SV)

SV1: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. TS. Ochranné pásmo bude respektováno.

3.4. Zastavitelné plochy

Bydlení venkovské (BV)

BV1: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. vodovodu, o.p. VN a o.p. lesa. Zástavba bude navržena tak, aby respektovala procházející trasu VN a ochranná pásma.

BV2: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice, o.p. dálkového sdělovacího kabelu, dálkový telefonní kabel, o.p. vodovodu a dešťová kanalizace a dotykem s LBK.

BV3: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice, o.p. dálkového sdělovacího kabelu a dotykem s o.p. VN.

BV4: Umístění staveb v ploše je vymezeno dotykem s o.p. lesa.

BV5: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice a vymezeno dotykem s LBC8.

BV6: Umístění staveb v ploše je limitováno trasou dálkového sdělovacího kabelu.

BV7: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. VN a TS.

BV8: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice a o.p. VN a TS.

Občanské vybavení (OV)

OV1: Stavba na lesním pozemku bude navržena v souladu s požadavky ochrany PUPFL.

Občanské vybavení – sport (OS)

OS1: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice, hranicí zaplavovaného území Q₂₀, trasou navržené kanalizace a dotykem s LBK. Umístění budov bude navrženo tak, aby respektovalo hranici zaplavovaného území.

Veřejná prostranství (VP)

VP1: Řešení komunikace zohlední stávající trasu vodovodu.

VP2: Řešení komunikace zohlední poddolované území.

Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

VZ1: Rekultivace části býv. skládky.

Smíšené obytné plochy (SO)

SO1: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. dešťové kanalizace, dálkového sdělovacího kabelu a o.p. VN. Zástavba bude navržena tak, aby respektovala procházející trasu VN a její ochranné pásmo.

SO2: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice, o.p. dálkového sděl. kabelu.

Technická infrastruktura (TI)

TI1: Umístění staveb v ploše je limitováno dotykem s LBK.

Smíšená výroba (SV)

SV2: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. vodního zdroje. Ochranné pásmo bude respektováno.

4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady koncepce dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. C1 Schéma dopravní infrastruktury, v měřítku 1 : 5000.

Silnice: Nové stavby se nenavrhují. Nastane-li potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem.

Místní komunikace:

Je navržena nová místní komunikace KM1 (rozšíření polní cesty) jako obsluha návrhové obytné plochy BV1 a rozšíření polní cesty na místní komunikaci KM2 pro obsluhu ploch BV4 a BV5. Další místní komunikace budou doplněny v rámci navržených obytných ploch.

Doprava v klidu: Parkovací plochy je možno zřizovat v rámci stávajících veřejných prostranství tam, kde to organizace dopravy dovolí.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Vodní hospodářství

Zásady koncepce technického vybavení v oblasti vodního hospodářství jsou vyjádřeny ve výkrese č. C2 Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství, v měřítku 1 : 5000.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude i nadále řešeno z z veřejného vodovodu, a to včetně nové výstavby. Na stávající nebo prodloužené rozvody pitné vody budou napojeny nové rozvojové plochy obce.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Dešťové vody

Stávající kanalizace bude využívána jako dešťová. V nové zástavbě je navrženo v max. možné míře navrhnout vsakování dešťových vod.

Splásková kanalizace a čištění odpadních vod

Je navrženo vybudování centrální ČOV a oddílná kanalizační síť. Jižní část nové zástavby (lokality BV4 až BV8, SO1, SO2) bude řešena přečerpáním odpadních vod – navržena čerpací stanice ČS1.

4.2.2. Energetika a spoje

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkrese č. C3 Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje, v měřítku 1 : 5000.

Zásobování teplem

Je navrhováno orientovat zásobování teplem na el. energii, a to jak u stávající zástavby, tak u nových ploch v míře, jakou dovolí technický stav a kapacita elektrických sítí. Doplňkově je navrhováno využívání zkapalněných plynů, biomasy (dřevního odpadu a štěpek), případně využití netradičních zdrojů energie (tepelná čerpadla, fotovoltaické články a tepelné kolektory pro vlastní potřebu). Postupně bude omezováno využití tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.

Zásobování elektrickou energií

Pokrytí nárůstu zatížení bude řešeno především zvyšováním výkonu stávajících trafostanic (v případě nutnosti jejich rekonstrukcí). Na jižním okraji obce je navrhována výstavba nové distribuční TS 1N, která bude zásobovat novou kapacitnější obytnou zástavbu v léto lokalitě po vyčerpání rezervního výkonu v TS 224105 a TS 224516. Napojení TS je uvažováno venkovní přípojkou 22 kV z odbočky vedení 55-20 Kublov směrem k TS 224248 Kolna. Pro plochy nové zástavby se předpokládá vybudování kabelových rozvodů NN, napojených ze stávajících i nových trafostanic.

Spoje

Pro lokality nové zástavby bude telefonizace řešena zejména s využitím rezervy ve stávajících sítích. Pro kapacitnější zástavbu v jižní části obce by byl v případě potřeby přiložen další kabel v úložné trase z VUJ. Telefonní rozvody budou v ucelených lokalitách zástavby řešeny optimálně v provedení úložném v zemi, u jednotlivých objektů event. venkovními rozvody.

4.2.3. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury

Z koncepce územního plánu vyplývají následující návrhy ochranných pásem technické infrastruktury:

- ochranné pásmo návrhových vodovodních a
kanalizačních řadů do DN 500 mm 1,5 m od vněj. líce potrubí
- ochranné pásmo navrženého vedení VN 22 kV 7 (10) m od krajního vodiče

4.2.4. Nakládání s odpady

V oblasti likvidace odpadů není navržena žádná změna; v území nebude provozována žádná skládka, odpad bude odvážen na zabezpečenou skládku mimo řešené území. V obci bude probíhat sběr tříděného odpadu, příležitostně sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu.

4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2 Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. V oblasti občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury je navržena plocha OS1 – veřejně přístupná plocha pro sport a OV1 – plocha pro rozhlednu.

4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. Jako veřejná prostranství jsou navrženy plochy VP1 a VP2 jako plochy pro umístění obslužných komunikací a VZ1 jako plocha rekultivace části zrušené skládky.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Pás krajiny navazující na zastavěné území Kublova je zemědělsky využívané území, převážně jako plochy orné půdy a plochy trvalých travních porostů, hojně doplněné liniovými či plošnými prvky vzrostlé zeleně nebo lesa. Tento základní charakter krajiny zůstane zachován, do budoucna budou v první řadě chráněny prvky vzrostlé zeleně (remízky, aleje, meze) a stávající vodní plochy.

V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability (plochy PP1, SN1 až SN6), plocha k zalesnění (LE1) a ZT1 jako plocha rekultivace části zrušené skládky.

5.2. Územní systém ekologické stability

Prvky územního systému ekologické stability jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. V území jsou vymezeny tyto prvky ÚSES:

Lokální biocentra

LBC 1 U křížků

Návrh opatření: v důsledku potřeby zachovat luční porost a zvýšit jeho druhovou bohatost je potřeba louky pravidelně 2 × ročně kosit, případně nebránit kombinaci s extenzivní pastvou, nepřihnojovat. Výměra min. 4,5 ha.

LBC 2 Za Kublovem

Návrh opatření: Louky 1 × ročně kosit; několik arů s vyvinutými trsy ostřice trsnaté nekosit pravidelně, pouze jednou začas odstranit stařinu a nálet dřevin; kontrolovat a odstraňovat bolševník. Změna orné půdy na trvalé travní porosty nebo stromové porosty (ostatní plocha) – plocha PP1. Výměra min. 3,4 ha.

LBC 3 Na Vartě

Návrh opatření: Louky 1 – 2 × ročně kosit, revitalizace toku. Výměra min. 5,26 ha.

LBC 4 Kopaniny

Návrh opatření: Louku kosit 1 – 2 × ročně. Výměra min. 3,9 ha.

LBC 8 Zdická skalka

Návrh opatření: Louku kosit 1 – 2 × ročně; rozhraní pole a louky osadit řadou stromů a keřů domácích dřevin; v lese podpora listnáčů. Výměra min. 3,8 ha.

LBC 32 Velíz

Návrh opatření: podpora listnáčů a jedle bělokoré. Výměra min. 5,55 ha.

Lokální biokoridory

Návrh opatření společné: min. šířka lesní 15 m, luční 20 m

LBK 1 – 2

Návrh opatření: revitalizace toku; TTP po obou březích, zachovat a doplnit břehové porosty; ve střední části přírodě blízkým způsobem upravit koryto, ponechat TTP a čistit zatrubněný úsek.

LBK 2 – 3

Návrh opatření: revitalizace toku, extenzivní louku kosit, nepravidelný břehový porost; na severním břehu změna orné půdy na trvalé travní porosty nebo stromové porosty (ostatní plocha) – část plochy SN2.

LBK 3 – 5

Návrh opatření: extenzivní louku kosit; změna orné půdy na trvalé travní porosty – část plochy SN2.

LBK 1 – 30

Návrh opatření: extenzivní louku kosit; změna orné půdy na trvalé travní porosty – plocha SN5.

LBK 30 – 4

Návrh opatření: obnovit extenzivní luční porosty, vysadit stromy a keře, v lese podpora listnatých druhů dřevin; změna orné půdy na trvalé travní porosty nebo stromové porosty (ostatní plocha) – plocha SN6.

LBK 2 – 32

Návrh opatření: extenzivní louku kosit, podél cesty vysadit stromy a keře, v lese podpora listnatých dřevin a jedle bělokoré; v severní části změna orné půdy na trvalé travní porosty nebo stromové porosty (ostatní plocha) – plochy SN3.

LBK 32 – 8

Návrh opatření: extenzivní louku kosit, v lese podpora listnatých dřevin a jedle bělokoré; v jižní části změna orné půdy na trvalé travní porosty nebo stromové porosty (ostatní plocha) – plochy SN4.

LBK 1 – 44

Návrh opatření: revitalizace toku; extenzivní TTP po obou březích, nepravidelný břehový porost; v jižní části extenzivní louku kosit nebo pást.

Interakční prvky

IP 20 (IP 108) Velíz

Návrh opatření: louky kosit nebo pást, v lese podpora listnatých stromů a jedle bělokoré.

IP 21 (IP 109) Kopaniny

Návrh opatření: podpora listnatých stromů.

IP 22 Hruška za pecí

Návrh opatření: ochrana soliterního stromu, např. oplocením.

IP 23 U hranic

Návrh opatření: výsadba doprovodné zeleně podél polní cesty.

IP 24 Za Velízem

Návrh opatření: údržba stávající a výsadba liniové zeleně (stromy a keře).

IP 25 U Skaliček

Návrh opatření: výsadba aleje (např. jeřábu břeku).

IP 26 Skála – Křížek

Návrh opatření: údržba stávající a výsadba doprovodné zeleně podél silnice.

(Pozn. IP 27 Na Kopaninách – nezasahuje do řeš. území)

IP 28 V Zátíší

Návrh opatření: údržba stávající a výsadba liniové zeleně podél silnice a nové výstavby.

IP 29 V Losích I

Návrh opatření: výsadba doprovodné zeleně podél polní cesty.

IP 30 V Losích II

Návrh opatření: výsadba doprovodné zeleně podél polní cesty.

IP 31 Pod vsí

Návrh opatření: revitalizace toku, možno vytvořit malé vodní nádrže, doplnit břehové porosty, vytvořit travnatý pás.

IP 32 Malá louka

Návrh opatření: zachování současného remízku.

IP 33 U silnice

Návrh opatření: udržování travnatého pásu podél silnice.

IP 34 Na Kopaninách

Návrh opatření: výsadba jednostranného pásu doprovodné stromové zeleně podél místní komunikace.

5.3. Plochy stabilizované

Využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím v souladu s Podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změny kultur v rámci ZPF a ploch přírodního charakteru na ostatních plochách jsou možné.

5.4. Plochy v krajině s navrženou změnou využití

Přírodní plochy (PP)

PP1: plocha pro lokální biocentrum, na orné půdě též jako protierozní opatření.

Smíšené nezastavěné plochy (SN)

SN1 až SN6: plochy pro lokální biokoridory, na orné půdě též jako protierozní opatření.

Lesní plochy (LE)

LE1: zalesnění

Zemědělské plochy – trvalé travní porosty (ZT)

ZT1: rekultivace části bývalé skládky

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Společná ustanovení

6.1.1. Základní ustanovení pro plochy s rozdílným způsobem využití

V území řešeném územním plánem Kublova je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkresu č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace územního plánu odpovídá značení ve výkresu.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněčně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Hlavní využití určuje hlavní orientaci využití území. Podmínečně přípustné činnosti nesmí být v rozporu s hlavním využitím a mohou mít charakter doplňující.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umístěvaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

1) Pro účely tohoto územního plánu se definují:

- plocha zastavění (v %) – podíl zastavěné plochy objektu (či objektů) k celkové ploše pozemku (parcely);
- zastavěná plocha se chápe ve smyslu ČSN 734055 jako: „Plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí); v 1. podlaží se měří nad podnožím nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.“
- plocha zeleně (v %) – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení pozemku (u neoplocených v rámci pozemku, náležícímu ke stavbě) k celkové ploše pozemku.

2) Na celém správním území obce je zakázáno provádět:

- nové stavby bytových domů,
- stavby řadových garáží,
- velkoplošné stavby a zařízení pro reklamu,
- větrné a solární elektrárny, připouští se využití solární energie pro vlastní potřebu jednotlivých staveb a areálů na vlastním pozemku,
- těžba,
- v krajině, zvl. na plochách biocenter, biokoridorů a interakčních prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability krajiny.

6.1.2. Společná pravidla pro plošné a prostorové uspořádání území

Ochranná pásma inženýrských sítí: Budovy je v rámci ploch třeba situovat mimo ochranná pásma (např. o.p. VN).

Stavební čára: Tam, kde je okolními stavbami naznačena stavební čára, je třeba ji dodržet při umístění staveb hlavních (tj. staveb, které odpovídají druhu stavby, pro které je určeno hlavní využití v ploše), vyjma případů, kdy je pro nedodržení stavební čáry zvláštní důvod (např. střet s ochranným pásmem inž. sítí nebo odlišný urbanistický záměr pro příslušnou lokalitu, ve které je pořízena a schválena územní studie).

Nová výstavba mimo zastavěné území bude dodržovat následující pravidla:

Tvar objektů podélný.

Střecha sedlová, symetrická, podélná o sklonu 38 – 45°.

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví

Výška okapů max. 3,5 m nad podlahou přízemí.

Nová výstavba, dostavba objektů v zastavěném území (zastavěné plochy i plochy zastavitelné) bude dodržovat následující pravidla:

Střecha – tvar dle převládajícího charakteru lokality; při opravách a přestavbách stávajících objektů v zastavěném území bez změny počtu podlaží možno ponechat objekty i s plochou střechou či jinou stávající střechou.

Max. výška zástavby: připouští se 2 NP + podkroví dle převládajícího charakteru dané lokality.

Při rekonstrukcích historických objektů je třeba navíc zachovat hmoty a měřítka objektů, historické tvarosloví fasád a způsob členění okenních otvorů, krytiny klasické pálené nebo novodobé tvrdé krytiny cihlové barvy a přírodní hlazené omítky.

Další pravidla pro plošné a prostorové uspořádání území (min. velikost parcel, max. plocha zastavění parcely, min. plocha zeleně) jsou uvedena u jednotlivých druhů ploch.

6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

6.2.1. Bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. sportovní a dětská hřiště)
- bazény u rodinných domů
- stavby pro přechodné rekreační ubytování do 1000 m² plochy pozemku
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod do 100 m² prodejní plochy
- drobné stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (kůlny, přístavby, přístřešky, sklady na nářadí, zahradní a zemědělské stroje, pergoly, zahradní sklepy apod.)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady u rodinných domů
- vodní plochy v zahradách (zahradní jezírka)

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- podnikatelská činnost (obchod, služby, nerušící výroba)
- administrativa (veřejná správa, pošta apod.)
- zařízení kulturní
- rekreace hromadná
- samozásobitelská chovatelská činnost
- živočišná výroba nad rámec samozásobitelství *pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu*

stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).

- plochy a stavby pro chov a výcvik koní

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla pro uspořádání území:

Nová výstavba

Min. velikost parcel u nové výstavby mimo zastavěné území 800m².

Max. plocha zastavění parcely: 40 %

Min. plocha zeleně: 40 %

Výstavba v zastavěném území (proluky)

Min. velikost parcel – nestanovuje se.

Max. plocha zastavění: 33 %

Min. plocha zeleně: 33 %

Povinné zpracování územní studie (plochy BV1, BV5, BV7 a BV8) – viz kap. 8.

Výstavba na ploše BV5: Změna využití území na plochu pro bydlení BV5 nebo její části je podmíněná změnou využití příslušné části území označeného jako plocha VP2 pro veřejné prostranství s umístěním komunikace, a to:

- v požadované šíři min. 8 m
- v délce minimálně od západního konce plochy VP2 po část přiléhající k požadované části plochy BV5 včetně.

K rekreačním účelům a ke zřízení drobných staveb (včetně domácích bazénů) je možné využít nejen pozemku zastavěného rodinným domem, ale i sousedícího a k němu přilehlého pozemku, pokud je součástí zastavěného území. Ke shora uvedeným účelům je možné provést i sloučení pozemků.

Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístěny v obytném (rodinném) domě nebo i v samostatných stavbách.

Garáže možno umístit jako vestavěné do hlavního objektu nebo na vlastním pozemku jako samostatné stavby a přístavby.

6.2.2. Bydlení kolektivní (BK)

Hlavní využití:

Hlavní využití je bydlení v bytových domech, s pozemky vyhrazenými pro potřeby obyvatel.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v bytových domech s vyhrazenými pozemky pro potřeby uživatelů bytů
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- garáže pro potřeby obyvatel bytového domu
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.), zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- podnikatelská činnost (obchod, služby) bez vlastních účelových staveb
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování
- stavby pro maloobchod

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 65 %

Min. plocha zeleně: 15 %

Podnikatelské provozovny mohou být umístěovány pouze uvnitř bytových domů.

6.2.3. Občanské vybavení (OV)

Hlavní využití:

Občanské vybavení jak veřejné (školství, obecní samospráva, zdravotnictví), tak komerčně provozované služby (obchod, restaurace apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejná správa a administrativa (např. pošta)
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- zařízení kulturní
- stavby pro přechodné ubytování (penziony, ubytovny, apod.)
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod (do 100 m² prodejní plochy)
- podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- trvalé bydlení
- sportovní stavby a zařízení

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 50 %

Max. plocha jednoho objektu: 300 m²

Min. plocha zeleně: 30 %

Odstavování vozidel zákazníků bude řešeno na vlastním pozemku.

6.2.4. Občanské vybavení – sport (OS)

Hlavní využití:

Sportovní plochy a zařízení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sportovní stavby a zařízení
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- stavby pro maloobchod a služby pro obsluhu plochy (prodej občerstvení apod.)
- odstavná a parkovací stání pro funkci plochy
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 50 %

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 300 m² kromě dočas. staveb (nafuk. haly apod.)

Min. plocha zeleně: 20 %

Odstavování vozidel návštěvníků bude řešeno na vlastním pozemku.

6.2.5. Občanské vybavení – hřbitov (OH)

Hlavní využití:

Plochy a účelové stavby pro pohřbívání.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy pro pohřbívání
- stavby pro obsluhu plochy (márnice, hrobky, ohradní zdi apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace účelové a pěší
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- sítě technické infrastruktury, vedeny mimo stromové porosty a mimo vlastních ploch pro pohřbívání

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 10 % (nezapočítávají se vlastní plochy pro pohřbívání)

Min. plocha zeleně: 10 %

6.2.6. Veřejná prostranství (VP)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejně přístupné plochy
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- zeleň ochranná
- stavby pro obchod a služby (např. prodejna tisku)
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla uspořádání území:

Komunikace místní obslužné: funkční třídy C2 nebo C3, obousměrné se navrhuji v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

6.2.7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)**Hlavní využití:**

Veřejně přístupné plochy zeleně.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná
- zahrady
- vodní plochy a toky, nádrže
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- odstavování vozidel pouze na vyhrazeném pozemku
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě technické infrastruktury, vedeny mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 5 % (bez komunikací)

Max. podíl zpevněných ploch: 15 % (včetně komunikací)

Min. plocha zeleně: 80 %

Komunikace místní obslužné: funkční třídy C2 nebo C3, obousměrné se navrhuji v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

6.2.8. Smíšené obytné plochy (SO)**Hlavní využití:**

Bydlení doplněné nerušícími funkcemi – občanské vybavení, nerušící výroba.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- stavby školské, zdravotnické, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, pošta, apod.)

- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. sportovní a dětská hřiště)
- bazény u rodinných domů
- stavby pro přechodné rekreační ubytování do 1000 m² plochy pozemku
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod
- služby, řemeslná výroba do 1000 m² plochy pozemku
- stavby pro kulturu do 1000 m² plochy pozemku
- drobné stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (kůlny, přístavby, přístřešky, sklady na nářadí, zahradní a zemědělské stroje, pergoly, zahradní sklepy apod.)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady u rodinných domů
- vodní plochy v zahradách (zahradní jezírka)

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- živočišná výroba nad rámec samozásobitelství *pouze za předpokladu*, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).
- plochy a stavby pro chov a výcvik koní

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné a podmínečně přípustné využití, činnosti a stavby.

Další pravidla uspořádání území:

Nová výstavba na parcelách o min. výměře 600 m².

Max. plocha zastavění parcely: 40 %

Min. plocha zeleně: 20 %

Výstavba v zastavěném území (proluky) na parcelách o min. výměře 400 m².

Max. plocha zastavění: 33 %

Min. plocha zeleně: 20 %

K rekreačním účelům a ke zřízení drobných staveb (včetně domácích bazénů) je možné využít nejen pozemku zastavěného rodinným domem, ale i sousedícího a k němu přilehlého pozemku, pokud je součástí zastavěného území. Ke shora uvedeným účelům je možné provést i sloučení pozemků.

Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístěny v obytném (rodinném) domě nebo i v samostatných stavbách.

Garáže možno umístit jako vestavěné do hlavního objektu nebo na vlastním pozemku jako samostatné stavby a přístavby.

6.2.9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)

Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace – silnice
- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- odstavná a parkovací stání, na místech určených silničními pravidly
- stavby pro funkci plochy (např. přístřešky na zastávkách veřejné dopravy)
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla uspořádání území:

Úpravy silnic III. třídy budou navrhovány v kategorii S 7,5. Komunikace místní: funkční třídy B2; min. MS 9/50.

6.2.10. Technická infrastruktura (TI)

Hlavní využití:

Zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- administrativní, provozní a skladové budovy pro funkci plochy
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 90 %

Min. plocha zeleně: nestanoveno

6.2.11. Smíšená výroba (SV)

Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí, nové provozy budou takového charakteru využití, aby nedošlo ke zhoršení stavu životního prostředí a veřejného zdraví.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy, apod.
- sklady a skladovací plochy
- podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.)
- zemědělská neživočišná výroba, zemědělské služby
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy

- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro maloobchod
- čerpací stanice pohonných hmot
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahradnictví

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- trvalé bydlení
- stavby pro přechodné ubytování pro funkci plochy
- živočišná výroba *pouze za předpokladu*, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby. V území nebudou umístěovány záměry, které by svým charakterem naplňovaly díkci zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, záměry uvedené v příloze č. 1.

Další pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 60 %

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 300 m²

Min. plocha zeleně: 15 %

6.2.12. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)

Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky
- mokřady
- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- rekreační využití vodních ploch
- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty; přes vodní toky vedeny nejkratším směrem

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla pro uspořádání území:

Sítě technické infrastruktury přes toky budou procházet nejkratším směrem.

6.2.13. Zemědělské plochy (ZO, ZT, ZZ)

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond. Dále dělen dle druhů pozemků (kultur):

ZO – orná půda; ZT – trvalé travní porosty; ZZ – zahrady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce (dle druhu pozemku)
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES na trvalém travním porostu)
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- vodní plochy
- rychle rostoucí dřeviny na ZPF, zalesnění
- stavby, které jsou součástí ZPF dle § 1, odst. (3) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení; stavby určené pro obsluhu plochy
- stavby dle § 9, odst. (2) b) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. sítě technické infrastruktury
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla pro uspořádání území:

Změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu nejsou omezeny.

6.2.14. Lesní plochy (LE)

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle § 3, odst. (1) b) zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty
- sítě technické infrastruktury pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

Další pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES.

6.2.15. Přírodní plochy (PP)

Hlavní využití:

Území přírodního prostředí (přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň, mokřady, apod.), určené pro biocentra.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra
- výsadba porostů lesního typu
- vodní plochy a toky
- komunikace účelové, pěší a cyklistické

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES. V plochách pro ÚSES je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES.

6.2.16. Smíšené nezastavěné plochy (SN)

Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé travní porosty – zemědělská produkce
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- výsadba porostů lesního typu
- vodní plochy a toky
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvl. komunikace účelové, cyklistické a pěší a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Další pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES. V plochách pro ÚSES je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES. Sítě technické infrastruktury přes plochy pro ÚSES budou procházet co nejkratším směrem.

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace jsou zobrazeny ve výkrese č. A3. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo

7.1.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

	označení	využití	p.č.
S1	VP 1	rozšíření komunikace	16, 504/1, 521/16, 521/17, 521/18, 526/3, 530/1, 740
S2	VP 2	rozšíření komunikace	233/3, 233/4, 233/9, 237/1, 255/1, 255/2, 727/1

Technická infrastruktura

	označení	využití	p.č.
S3	—	pátevní rozvody vodovodu	105/2, 112, 114/4, 170/3, 232/5, 232/25, 232/44, 232/58, 237/1, 242/1, 715/1, 715/2, 724, 725, 727/1, 750/3, 755
S4	TI 1	čistírna odpadních vod (ČOV)	665/4
S5	ČS1	čerpací stanice odpadních vod	232/57, 232/66
S6	—	pátevní rozvody splaškové kanalizace	61/1, 61/5, 62/1, 107/3, 118/1, 119, 124/1, 128/1, 129/1, 170/1, 170/3, 232/3, 232/5, 232/58, 233/3, 233/4, 233/9, 238/9, 242/1, 272/1, 322/2, 322/4, 324/8, 324/18, 324/19, 519/3, 525/12, 525/28, 525/29, 525/38, 526/4, 526/5, 630/1, 632, 633/1, 647/10, 654/2, 654/3, 654/4, 654/5, 656/2, 656/3, 661, 665/1, 667/1, 669/2, 669/3, 686/2, 715/1, 715/2, 715/31, 722/1, 724, 725, 729, 731, 735, 742, 745, 747, 750/1, 750/3, 754, 755
S7	TS 1N	trafostanice včetně přívodního vedení VN	232/42, 713/3, 713/23, 713/26, 750/1

7.1.2. Veřejně prospěšná opatření

Plochy pro ÚSES (č. VPO: O1)

označení	využití	p.č.
LBC 1	Plochy ÚSES	673/2, 673/3, 673/4, 673/5, 674, 681, 686/1, 754
LBC 2, včetně plochy PP1	Plochy ÚSES	427/1, 460/1, 460/4, 462/2, 756/1
LBC 3	Plochy ÚSES	414/1, 414/3, 414/7, 414/13, 414/14, 414/15, 414/16, 417/3, 429/1, 429/2, 429/3, 756/1
LBC 4	Plochy ÚSES	532, 533, 534, 740
LBC 8	Plochy ÚSES	232/4, 233/1, 233/10, 233/11, 234/1, 234/2, 234/4
LBC 32	Plochy ÚSES	326
LBK 1–2	Plochy ÚSES	46/1, 48, 62/1, 493, 494/2, 494/3, 494/4, 494/8, 498, 502/6, 647/2, 647/9, 647/19, 650, 651, 654/2, 654/3, 654/4, 661, 665/1, 665/3, 667/1, 669/4, 673/1, 686/1, 686/2, 715/2, 715/32, 739/1, 739/2, 747, 754, 756/1
LBK 2 – 3, včetně plochy SN2 (část)	Plochy ÚSES	427/1, 427/3, 427/4, 427/5, 429/2, 433/7, 439, 447/1, 736/2, 756/1
LBK 3 – 5, včetně plochy SN2 (část)	Plochy ÚSES	447/1, 450, 738/3
LBK 1 – 30, včetně plochy SN5	Plochy ÚSES	586/9, 586/10, 608, 677/1, 681, 699, 706/1, 706/2, 708, 709/2, 744/1, 745
LBK 30 – 4, včetně plochy SN6	Plochy ÚSES	526/1, 535, 541, 542, 554/1, 554/2, 554/4, 586/1, 586/2, 586/3, 629/2, 630/2, 630/3, 630/4, 742, 743

LBK 2 – 32, včetně plochy SN3	Plochy ÚSES	344/1, 353/1, 357/3, 358, 366, 367/1, 370/1, 370/15, 427/1, 731, 735, 739/1
LBK 32 – 8, včetně plochy SN4	Plochy ÚSES	233/9, 279/1, 279/3, 287/1, 287/2, 287/3, 285, 318/1, 326, 729, 733
LBK 1 – 44	Plochy ÚSES	673/3, 686/1, 711/1, 711/6, 711/30, 711/34, 711/37, 750/1, 754

7.2. Záměry, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo

7.2.1. Veřejně prospěšné stavby

Občanské vybavení

	označení	využití	p.č.
S8	OV 1	občanské vybavení – rozhledna	318/1
S9	OS 1	občanské vybavení – sport	654/2

7.2.2. Veřejně prospěšná opatření

Plochy zeleně

	označení	využití	p.č.
O2	SN 1	ochranná zeleň	170/4, 182/1, 182/2, 182/3
O3	VZ 1	veřejné prostranství – zeleň	232/2

8. PLOCHY, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PROVĚŘENÍ ZMĚN ÚZEMNÍ STUDIÍ

Pro vybrané plochy BV1, BV5, BV7 a BV8 musí být před výstavbou zpracována územní studie, která vyřeší napojení jednotlivých objektů na komunikace a inženýrské sítě se zohledněním navazujících ploch.

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 31. 12. 2012

Dotčená území jsou zobrazena ve výkrese č. A1. Výkres základního členění.

9. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území je zobrazeno ve výkrese č. A4. Etapizace, v měřítku 1 : 5000.

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou rozděleny do dvou etap výstavby.

1. etapa – zahrnuje plochy v zastavěném území (stabilizované plochy, plochy přestavby, zastavitelné plochy v prolukách uvnitř ZÚ) a návrhové plochy mimo SO2.

2. etapa – plocha SO2. Výstavba v 2. etapě je možná po využití 60 % výměry ploch obytné výstavby, zahrnutých do 1. etapy. Využitím se rozumí, že na ploše se nachází alespoň jedna stavba, pro kterou je plocha určena; rozsah využití plochy je dán rozsahem oplocení v rámci vymezených zastavitelných ploch.

10. ROZSAH DOKUMENTACE

Textová část:

I. Textová část územního plánu

– v rozsahu 26 stran textu

II. Textová část Odůvodnění územního plánu (zpracované projektantem)

– v rozsahu 43 stran textu

Grafická část:**A. Řešení územního plánu**

A1. Základní členění území	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5 000
A4. Etapizace	1 : 5 000

B. Odůvodnění územního plánu

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
C1. Schéma dopravní infrastruktury	1 : 5 000
C2. Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství	1 : 5 000
C3. Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje	1 : 5 000
C4. Schéma územního systému ekologické stability	1 : 5 000