

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Územní plán vydalo Zastupitelstvo obce Brloh

Číslo usnesení:

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Obecní úřad Brloh

Oprávněná úřední osoba: Jiří Mašek

Funkce: starosta obce



O B E C B R L O H

Zastupitelstvo obce Brloh

Zastupitelstvo obce Brloh jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona v souladu s ust. § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č. 413/2005 Sb., ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

vydává tento

ÚZEMNÍ PLÁN BRLOH

Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy se ruší obecně závazná vyhláška č.1/2005 obce Brloh, schválená usnesením Zastupitelstva obce dne 16. 6. 2005 o závazné části Územního plánu obce Brloh.

OBSAH

I. TEXTOVÁ ČÁST - ÚZEMNÍ PLÁN

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	5
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	9
4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	9
4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	9
4.2.1 Vodovod.....	9
4.2.2 Kanalizace	9
4.2.3 Elektrorozvody	10
4.2.4 Spoje.....	10
4.2.5 Plynovody	10
4.2.6 Odstraňování odpadů.....	10
4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	10
4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	11
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	11
5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	11
5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY – ÚSES	11
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .	12
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTÍ STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, NEBO PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	21
8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	21
9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ.....	22
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	22

II. TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	23
2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	24
2.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚPD VYDANOU KRAJEM	24
2.2 ŠIRŠÍ VZTAHY	25
2.2.1 <i>Postavení obce v systému osídlení</i>	25
2.2.2 <i>Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury</i>	25
2.2.3 <i>Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů</i>	26
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	26
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	26
4.1 VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	26
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	29
6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	35
7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	36
- <i>Kulturní hodnoty území</i>	39
- <i>Doprava</i>	39
- <i>Vodovod</i>	40
- <i>Kanalizace</i>	40
- <i>Elektrorozvody</i>	40
- <i>Spoje</i>	42
- <i>Plynovody</i>	42
- <i>Zásobování teplem</i>	42
- <i>Odstraňování odpadů</i>	42
- <i>ÚSES</i>	43
- <i>Prostupnost krajiny, protierozní opatření</i>	45
- <i>Záplavové území- ochrana před povodněmi</i>	45
- <i>Plochy pro dobývání nerostů</i>	45
- <i>Požadavky ochrany obyvatelstva</i>	45
- <i>Požadavky z hlediska obrany státu</i>	46
- <i>Ochranná pásma</i>	47
8. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	48
9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	48
9.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	48
9.2 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	51
10. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	52
11. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	52

I. TEXTOVÁ ČÁST - ÚZEMNÍ PLÁN

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce je vymezeno v grafické části územního plánu v souladu s §58 Stavebního zákona (zákon 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Vychází z hranice intravilánu vymezené k 1. 9. 1966, která byla aktualizována dle současného stavu v území v době zpracování první etapy ÚP (7-9 / 2010).

Hranice zastavěného území je vyznačena v těchto výkresech:

- návrh ÚP: výkres základního členění území, hlavní výkres, hl. výkres- koncepce technické infrastruktury – energetika, telekomunikace, hl. výkres- koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství
- odůvodnění ÚP: koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Řešené území je vymezeno katastrálním územím Brloh u Přelouče a katastrálním územím Benešovice u Přelouče o celkové rozloze 470 ha.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

- *zásady celkové koncepce rozvoje obce*

Návrh územního plánu je zpracován s ohledem na zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území s aktuálním stavem požadavků na územní plánování v řešeném území.

Koncepce územního plánu vč.vymezení zastavitelných lokalit respektuje historickou urbanistickou strukturu obce a lokality pro rozvoj výstavby jsou tak situovány v okrajových částech v návaznosti na stávající zástavbu.

- *hlavní cíle rozvoje*

Z hlediska vymezení zastavitelných území navrhuje územní plán dostatečný rozsah ploch především pro bytovou výstavbu, z hlediska koncepce technické infrastruktury systémové řešení likvidace odpadních vod.

- *hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot*

Koncepce rozvoje zohledňuje přírodní hodnoty v území, především lesní plochy v okolí obce, vodní plochy a toky, a prvky generelu ÚSES (biocentra, biokoridory).

ÚP rovněž respektuje kulturní hodnoty v území – památky místního významu, stejně jako urbanistickou strukturu obce.

Výčet chráněných území a ochranných pásem je uveden v části B1.3) Odůvodnění územního plánu.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

Urbanistický návrh vychází z požadavku vytvořit v obci prostorovou rezervu pro rozvoj bytové zástavby, ze stanovení koncepce řešení technické infrastruktury a funkčního využití ploch v řešeném území.

lokality pro rozvoj **bytové výstavby** : - zastavitelné plochy **Z1, Z2, Z4, Z5**, přestavbová **P1**
lokality pro rozvoj **výroby** : - zastavitelná plocha **Z3**

Pozn.:

Při splnění regulativů uvedených v textové části a podmínek stavebního zákona vč. navazujících vyhlášek v jednotlivých případech stavby realizovat i mimo návrhové plochy (např. v prolukách, větších zahradách) v rámci příslušných funkčních ploch.

Pro **rozvoj drobné a řemeslné výroby** a podnikatelských aktivit menšího rozsahu, nerušících nad míru přípustnou (viz kap.A6) bytovou zástavbu jsou v rámci funkční regulace vytvořeny podmínky pro situování těchto činností uvnitř obce.

Architektura navrhovaných objektů by měla být adekvátní charakteru okolní zástavby. Podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny v části A3 – Vymezení zastavitelných ploch.

Komunikační kostra řešeného území je stabilizovaná a zůstane zachována i do budoucna. Při realizaci budou u rozsáhlejších lokalit pro bytovou zástavbu doplněny místní obslužné komunikace, které budou navazovat na stávající komunikační síť.

Ve výkrese B2.2 Širší vztahy je zakreslen koridor pro obchvat Přelouče, převzatý ze ZÚR Pardubického kraje.

Systém sídelní zeleně zůstává zachován, tzn. převážně volně rozptýlená vysoká zeleň po celé ploše obce.

- VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

SV - plochy smíšené obytné - venkovské	
Č. - ozn.:	Podmínky využití území
<p>Z1</p> <p>„Na křižovatce“</p>	<p><u>rozloha:</u> - 2,9350 ha</p> <p><u>lokalizace plochy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Z okraj obce, prostor vymezený ze dvou stran komunikacemi III.tř. – směr Jankovice a Pelechov <p><u>specifické podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - obsluha území z navazujících komunikací III.tř. - na V okraji vymezena plocha veřejného prostranství <p><u>zásady prostorové regulace:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - individuální RD - výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> - RD: max. 1 NP + podkroví, šikmá střecha - stavby nebytové: 1 NP - výška 1. NP (úroveň ± 0,0 v místě vstupu do objektu): <ul style="list-style-type: none"> - min. 0,15 m a současně max. 0,60 m nad úroveň okolního upraveného terénu
<p>Z2</p> <p>„K Benešovicím“</p>	<p><u>rozloha:</u> - 3,7100 ha</p> <p><u>lokalizace plochy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - severní okraj obce, prostor ze tří stran obklopen obytnou zástavbou, směrem k Brložskému potoku <p><u>specifické podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - obsluha území z navazující místní komunikace a silnice III.tř. - v SZ části vymezena plocha veřejného prostranství <p><u>zásady prostorové regulace:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - individuální RD - výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> - RD: max. 1 NP + podkroví, šikmá střecha - stavby nebytové: 1 NP - výška 1. NP (úroveň ± 0,0 v místě vstupu do objektu): <ul style="list-style-type: none"> - min. 0,15 m a současně max. 0,60 m nad úroveň okolního upraveného terénu

SV - plochy smíšené obytné - venkovské	
Č. - ozn.:	Podmínky využití území
Z4 „Za hospodou“	<p><u>rozloha:</u> - 2,3120 ha</p> <p><u>lokalizace plochy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - v návaznosti na východní okraj zástavby <p><u>specifické podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní obsluha nově navrženou místní komunikací napojenou na silnici III.tř. - v Z části (za hospodou) vymezena plocha veřejného prostranství - z hlediska zachování hodnot historického urbanismu se doporučuje zástavba této lokality až po využití ploch Z1 a Z2. <p><u>zásady prostorové regulace:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - individuální RD - výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> - RD: max. 1 NP + podkroví, šikmá střecha - stavby nebytové: 1 NP - výška 1. NP (úroveň ± 0,0 v místě vstupu do objektu): - min. 0,15 m a současně max. 0,60 m nad úrovní okolního upraveného terénu
Z5 „U rybníka“	<p><u>rozloha:</u> - 0,5954 ha</p> <p><u>lokalizace plochy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - proluka v zástavbě na východní straně rybníka <p><u>specifické podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní obsluha ze stávající místní komunikace - podél vodního toku bude zachován volný pás pro správu a údržbu toku dle platné legislativy - záměry dotýkající se vodního toku je nutno projednat s jeho správcem - ve východní části lokality je nutno respektovat OP lesa, k umístění staveb nebo jinému využití území bude vyžádán souhlas orgánu státní správy lesů <p><u>zásady prostorové regulace:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - individuální RD - výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> - RD: max. 1 NP + podkroví, šikmá střecha
Z6 „Štrampouch“	- lokalita byla během projednávání návrhu ÚP zrušena

VS – výroba smíšená	
Č. - ozn.:	Podmínky využití území
<p>Z3 „Výroba“</p>	<p><u>rozloha:</u> - 0,7460 ha <u>lokalizace plochy:</u> - plocha severně od Brlohu, v návaznosti stávající výrobní areál</p> <p><u>specifické podmínky:</u> - obsluha území z navazující silnice III.tř. - v další fázi (územní řízení...) bude KHS předloženo dodržení hygienických limitů hluku u nejbližšího chráněného venkovního prostoru (objekt k bydlení na st.p. č. 1 s čp. 40)</p> <p><u>zásady prostorové regulace:</u> - výšková regulace zástavby: - max. 1 NP + podkroví, šikmá střecha</p>

- PŘESTAVBOVÉ PLOCHY

SV - plochy smíšené obytné - venkovské	
Č. - ozn.:	Podmínky využití území
<p>P1 „U hospody“</p>	<p><u>rozloha:</u> 0,1159 ha <u>lokalizace plochy:</u> - centrální část obce, přestavba bývalé prodejny</p>

NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

V celém zastavěném území je zezeň zastoupena jako součást jednotlivých funkčních ploch, zejména v rámci ploch SV (plochy smíšené obytné – venkovské) a PV (plochy veřejných prostranství).

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ

4.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Dopravní napojení rozsáhlejších lokalit je obecně nutno řešit prostřednictvím místních obslužných komunikací, s „kmenovým“ napojením na státní silnici. Parametry sjezdu a MK je nutno navrhovat v souladu s ustanovením platných předpisů a norem.

Pěší a cyklisté

Chodníky pro pěší budou případně budovány v souvislosti s postupným zastavěním některých rozvojových lokalit – v návaznosti na stávající zástavbu.

Doprava v klidu

Pro (zejména nově budované) podnikatelské aktivity a občanskou vybavenost je nutné zajistit potřebný počet parkovacích stání pro pracovníky i zákazníky, a to nejlépe na vlastních pozemcích.

4.2 Technická infrastruktura

4.2.1 Vodovod

Vodovodní síť v Brlohu i Benešovicích včetně zdrojů a akumulace je vyhovující. V případě výstavby v nových lokalitách je možné počítat s rozšířením rozvodné sítě, příp. budou objekty odebírat vodu z vlastních zdrojů.

- nové rozvody v zastavěném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu, v rozsáhlejších zastavitelných lokalitách jako součást příslušných funkčních ploch.

Místní část Štrampouch bude i nadále zásobována z individuálních zdrojů.

4.2.2 Kanalizace

Cílem je vybudování nového kanalizačního systému oddílné splaškové kanalizace. Navržená splašková kanalizace bude sloužit k odvedení splaškových vod z obce Brloh a místní části Benešovice do čerpací šachty v Mokošíně, která bude čerpat splaškové vody do Přelouče na ČOV.

Do doby realizace budou odpadní vody nadále likvidovány v septicích a nepropustných jímkách na vyvážení, příp. v domovních ČOV.

Ve Štrampouchu budou odpadní vody likvidovány individuálně u jednotlivých nemovitostí.

U nových staveb i stávajících jímek legislativně zajistit a dbát na ekologické likvidování splašků a kalů (odvozy na určená místa nebo ČOV apod.). V případě výstavby vodních děl (např. ČOV napojené do vodního toku) je nutno postupovat dle platného vodního zákona.

Návrh řešení je v souladu s PRVKÚK (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Pardubického kraje).

4.2.3 Elektrorozvody

Napájení navrhovaných ploch ze stávající elektrorozvodné sítě je navrženo následujícím způsobem:

Lokalita Z1

Dle návrhu na využití lokality bude výstavba napojena ze stávající stožárové TS 35/0,4 kV č. 303 při zachování venkovní přípojky 35 kV, nebo bude místo stožárové TS realizována kompaktní kabelová TS, která bude napojena v délce cca 200 m kabelovým vedením 35 kV.

Lokality Z2, Z4

Výstavba v lokalitách bude připojena samostatným kabelovým vývodem z nové trafostanice ozn. TS-N, připojené krátkou venkovní přípojkou 35 kV z venkovní linky č.819. Z TS-N řešit kabelový rozvod 0,4 kV pro novou výstavbu a provést vývod pro posílení stávající distribuční rozvodné soustavy.

Lokalita Z3

Napájení ze stávající stožárové TS 35/0,4 kV č.302 kabelovými vývody 0,4 kV.

Lokality Z5, Z6, P1

Napájení bude provedeno ze stávající distribuční rozvodné sítě NN.

- Veřejné venkovní osvětlení

VO na nových komunikacích, které budou součástí výstavby RD, provést sadovými osvětlovacími stožáry, napojenými na stávající rozvod VO. v obci.

4.2.4 Spoje

Nové objekty budou připojovány v návaznosti na stávající síť podle poptávky po telekomunikačních službách.

4.2.5 Plynovody

- v Brlohu je možné nové rozvody napojit na stávající STL síť.
- v Benešovicích je navržena plynofikace napojením na stávající STL plynovod - na výstupní potrubí z regulační stanice Mokošín.
- ve Štrampouchu se s plynofikací neuvažuje.

4.2.6 Odstraňování odpadů

Všechny případné tzv. černé skládky musí být sanovány s ohledem na ochranu složek životního prostředí, v souladu se zásadami nakládání s odpady, stanovenými zákonem.

4.3 Občanské vybavení

V řešeném území není navržena specifická rozvojová plocha pro občanskou vybavenost. Další rozvoj v této oblasti je možný v rámci stávajících funkčních ploch OV, OS, případně i v plochách SV (plochy smíšené obytné – venkovské), a to při splnění regulačních a hygienických podmínek.

4.4 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství užívaná ve veřejném zájmu jsou buď samostatně vymezena – náves v Brlohu nebo střední část Benešovic (plochy PV), nebo jsou součástí funkčních ploch občanské vybavenosti (OV, OS).

V rámci rozsáhlejších zastavitelných ploch - Z1, Z2, Z4 jsou vymezeny plochy veřejných prostranství, a to jako jejich přímá součást.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

5.1 Koncepce uspořádání krajiny

- s ohledem na přírodní potenciál řešeného území nejsou ve volné krajině navrhovány žádné plochy a stavby; zastavitelná území rozšiřují a doplňují stávající zastavěná území.
- pro udržení a posílení ekologické stability území je do ÚP zapracován územní systém ekologické stability (ÚSES)

V KRAJINĚ JSOU VYMEZENY TYTO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

- plochy zemědělské (NZ)
- plochy lesní (NL)
- plochy přírodní (NP)
- plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a zemědělské (NS_{pz})
- plochy vodní a vodohospodářské (W)

- územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 - Hlavní výkres.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY VE VYUŽITÍ PLOCH

- viz kap. 6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,...

5.2 Územní systém ekologické stability – ÚSES

Hlavní prvky (biokoridory, biocentra) ÚSES pro řešené území, které jsou součástí hlavního a koordinačního výkresu:

prvky lokálního ÚSES:

- | | | | |
|---------------|-------------|-------------|------------------------------|
| - biokoridory | LBK 6 | - biocentra | LBC 21 - „Terasy u Mokošina“ |
| | LBK 4 - 23 | | LBC 23 - „Mlýnský rybník“ |
| | LBK 23 - 52 | | LBC 51 - „Benešovský kopec“ |
| | LBK 52 - 53 | | LBC 52 - „Velký pařezný“ |
| | LBK 21 - 51 | | |
| | LBK 51 - 53 | | |

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

V řešeném území jsou vyznačeny následující funkční plochy:

- plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)
- plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
- plochy veřejných prostranství (PV)
- plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)
- plochy smíšené výrobní (VS)
- plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)
- plochy systému sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)
- plochy systému sídelní zeleně – přírodního charakteru (ZP)
- plochy vodní a vodohospodářské (W)
- plochy zemědělské (NZ)
- plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a zemědělské (NS_{PZ})
- plochy lesní (NL)
- plochy přírodní (NP)

Hranice jednotlivých výše uvedených funkčních ploch jsou patrné z výkresové části – hlavního výkresu.

Stavby, zařízení nebo funkční využití neuvedené v podmínkách pro využití ploch (přípustném nebo v nepřípustném využití) posuzuje stavební úřad z hlediska konkrétních územních podmínek, a v případě, že neshledá závažné střety, které by umístění požadované aktivity bránily, jsou tyto považovány za přípustné.

Umísťování staveb a jejich architektonické řešení

- v případech prostorových nebo arch. regulativů, které nejsou dány územním plánem, stanoví podmínky zástavby individuálně stavební úřad.

Stanovení podmínek pro využití ploch:

SV – plochy smíšené obytné - venkovské

A - hlavní využití:

plochy smíšeného využití ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) stavby a plochy bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím
- 2) stávající byt. objekty využívané k občasnému nebo rekreačnímu bydlení (chalupy)
- 3) obchodní zařízení, veřejné stravování, občanské vybavení pro veřejnost, obecní a státní správu, malá ubytovací zařízení, služby nevýrobního charakteru a provozovny sloužící k uspokojování potřeb obyvatel území nerušící rodinné bydlení (ve smyslu platné legislativy)
- 4) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 5) stavby pro individuální rekreaci, které svým vzhledem a účinky na okolí nenaruší obytné a životní prostředí
- 6) nezbytné plochy technického vybavení
- 7) liniové stavby technického vybavení
- 8) příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové
- 9) dopravní plochy a zařízení
- 10) zeleň liniová a plošná
- 11) vodní plochy a toky
- 12) dětská hřiště
- 13) nerušící zařízení drobné výroby a zemědělské výroby (ve smyslu platné legislativy – viz. odůvodnění ÚP)
- 14) informační, propagační a reklamní stavby

nepřípustné:

- 1) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 2) stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu
- 4) stavby a plochy pro zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad mez přípustnou
- 3) stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- 4) stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- 5) vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- 6) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

C - podmínky prostorového uspořádání funkční plochy SV:

- **bytová výstavba** (rodinné domy a související objekty) – podmínky jsou stanoveny pouze pro jednotlivé zastavitelné plochy v kap. A3
- **stavby ostatní** (občanská vybavenost, provozovny,...)
 - 1. NP + šikmá střecha (druhé nadzemní podlaží možné v podkroví)

OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

A – hlavní využití:

plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (dle platné legislativy - viz. stavební zákon).

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) maloobchodní, správní a administrativní objekty vč. nezbytných obslužných ploch
- 2) služby, veřejné stravování a ubytování
- 3) kulturní, sociální, zdravotnické, výchovné, sportovní a církevní zařízení
- 4) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 5) nezbytné plochy technického vybavení
- 6) liniové stavby technického vybavení
- 7) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) informační a reklamní zařízení
- 10) zařízení drobné výroby a řemesel nerušící nad míru přípustnou okolí (ve smyslu platné legislativy - viz odůvodnění ÚP)

podmínečně přípustné:

- 1) bydlení v případě, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

nepřípustné:

- 1) bytová výstavba
- 2) objekty a plochy zemědělské a průmyslové výroby

OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

A – hlavní využití:

plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící např. pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) administrativní areály vč. nezbytných obslužných ploch
- 2) velkoplošný maloobchod
- 3) objekty pro ubytování a stravování
- 4) objekty pro služby
- 5) společenská centra – zábavní a kulturní
- 6) výstavní areály
- 7) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 8) nezbytné plochy technického vybavení
- 9) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 10) zeleň liniová a plošná
- 11) informační a reklamní zařízení

podmínečně přípustné:

- 1) bydlení v případě, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

nepřípustné:

- 1) bytová výstavba
- 2) objekty, jejichž vliv činností a vyvolaná dopravní obsluha narušuje sousední plochy pro bydlení
- 3) objekty a plochy výroby a skladování

C - podmínky prostorového uspořádání:

- max. 2. NP (druhé nadzemní podlaží možné v podkroví), šikmá střecha 25-40°

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

A - hlavní využití:

plochy pro tělovýchovu a sport na jižním okraji obce

B - funkční využití:

přípustné:

- 1) areály a plochy rekreační a sportovní
- 2) sportovní zařízení a vybavení
- 3) koupaliště a víceúčelové nádrže využitelné pro rekreaci
- 4) vybavení sociální a hygienické
- 5) nezbytné plochy technického vybavení
- 6) liniové stavby technického vybavení
- 7) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) vodní plochy a toky
- 10) veřejné stravování pro obsluhu území
- 11) byty služební a majitelů zařízení
- 12) občanská vybavenost související s hlavní funkcí

nepřípustné:

- 1) bytová výstavba
- 2) občanská vybavenost nesouvisející s hlavní funkcí
- 3) objekty výroby a skladování, řemeslnické provozy