

PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK

Husova 4, Č. Budějovice 370 01, tel.fax.387 311 238, tel. 387 314 260, 605 277998, 602 443139



Územní plán obce **FRAHELŽ**

ZÁVAZNÁ ČÁST

duben 2003



	SCHVALOVACÍ DOLOŽKA TENTO ÚZEMNÍ PLÁN BYL SCHVÁLEN	Razítka
Schvalovací orgán	ZASTUPITELSTVO OBCE FRAHELŽ	
Dne	28. 3. 2003	
Pod číslem usnesení	6/03-36/2	
Starosta obce	JOSEF KOPAČKA	
Zástupce pořizovatele	MĚSTSKÝ ÚŘAD TŘEBOŇ – odbor územního plánování a architektury	
Zastoupený	Ing. arch. ALEŠ VALDER	
Nadřízený orgán	KRAJSKÝ ÚŘAD – JIHOČESKÝ KRAJ – odbor regionálního rozvoje, územního a stavebního řízení a investic	
Stanovisko vydáno dne	28. 4. 2003	
Pod číslem jednacím	Oreg/1919/03/Sm	

ZÁVAZNÁ ČÁST

NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Pro budoucí rozvoj se jeví jako perspektivní sídlo v blízkosti hlavních silničních tahů, zejména pro obytnou a rekreační funkci.

Návrh rozvojových možností vychází z rozboru současného stavu, rezerv stávajícího využívání zastavěného území a podmínek pro vymezení zastavitelných ploch. Rozvojovými plochami jsou především proluky a nevyužití prostory současné zastavěného území, ale i nové plochy navazující na stávající zástavbu.

Základním nástrojem urbanistické koncepce je rozdělení správního území obce na:

Současně zastavěné území obce - tvoří jedno nebo více oddělených zastavěných území ve správním území obce. Hranici současně zastavěného území tvoří uzavřená obalová hranice zahrnující prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny (povoleny a kolaudovány). Hranice současně zastavěného území byla stanovena na základě průzkumů a rozborů.

Zastavitelné území - tvoří plochy vhodné k zastavění, které jsou vymezeny územně plánovací dokumentací. Jsou to plochy určené pro rozvoj urbanizovaného území, převážně ploch pro bydlení a technickou vybavenost, sport a rekreaci, veřejnou zeleň, plochy pro dopravu a technickou infrastrukturu.

Nezastavitelné území - je území, které nebylo vymezeno ÚPD k zastavění, ani není současně zastavěné. Toto území nelze zastavět vůbec, nebo výjimečně za zvláštních podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy.

Koncepce současně zastavěného a zastavitelného území

Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení.

Lze předpokládat, že v území dojde k rozvoji především v oblasti bydlení v rodinných domech a s tím souvisejícího technického vybavení. Tento předpoklad vychází z požadavku obyvatel, kteří preferují bydlení ve zdravém přírodním hodnotném území. Nově navržené plochy je však nezbytné situovat v návaznosti na urbanizované území tak, aby byla maximálně chráněná nadprůměrně kvalitní volná krajina.

Předpoklad rozvoje současně zastavěného a návrh ploch zastavitelného území sídla Frahelž

Z důvodu zachování dosavadních hodnot v území je třeba u ploch pro bydlení v rodinných domech zachovávat stávající orientaci hřebene a u ploch navržených jej orientovat kolmo do návsí. Dále je pak nutné, aby se u všech nově navržených staveb u ploch pro bydlení v rodinných domech jednalo o nízkopodlažní přízemní objekty, případně objekty s obytným podkrovím, přičemž maximální plocha zastavěná budovami by neměla činit více než 40% pozemku. Odstavení vozidel by mělo být situováno vždy na vlastním pozemku.

Vzhledem k umístění řešeného správního území v CHKO zde platí zpřísněné regulační podmínky, které nejsou předmětem ÚPO, ale je nezbytné zapracovat je v dalších stupních ÚPD (regulačních plánech).

Návrh ploch zastavitelného území sídla Frahelž

Nové plochy pro zástavbu nízkopodlažními rodinnými domy jsou navrženy převážně v jižní části sídla, několik parcel pak v části západní. Tyto nové plochy jsou navrženy v okrajových částech sídla, v těsné návaznosti na stávající zástavbu. Součástí navržených ploch jsou i navržené obslužné komunikace a veřejná zeleň.

Severovýchodně od sídla je navržena plocha pro umístění čistírny odpadních vod. Plocha je navržena mimo obytnou zástavbu, nebude žádným způsobem narušovat bydlení.

Koncepce nezastavitelného území

V okolí Frahelže považujeme za nejpotřebnější obnovu hodnotných liniových prvků zeleně - alejí podél komunikací a na hrázích. Většina návrhů by měla být odvozena od územního systému ekologické stability (pokud řeší také IP), jehož základními skladebnými částmi na lokální úrovni jsou i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. V případě nejběžnějších navrhovaných interakčních prvků - výsadeb stromořadí podél místních komunikací a polních cest, doporučujeme pouze autochtonní dřeviny.

NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Funkční plochy v řešeném správním území obce Frahelž se dělí na :

- 1 **URBANIZOVANÉ** (lidská díla)
 - plochy bydlení v rodinných domech – zóna prostorové regulace 1, 1N
 - plochy občanského vybavení – zóna prostorové regulace 2
 - plochy zemědělské výroby – zóna prostorové regulace 3
 - plochy výroby a výrobních služeb - zóna prostorové regulace 4
 - plochy technického vybavení - ČOV - zóna prostorové regulace 5N
 - plochy technického vybavení - tříděný odpad - zóna prostorové regulace 6N
 - plochy sportu - zóna prostorové regulace 7, 7N
 - plochy soukromé zeleně - zóna prostorové regulace 8, 8N
 - plochy veřejné zeleně - zóna prostorové regulace 9, 9N
- 2 **NEURBANIZOVANÉ** - nezastavitelné území
 - vodní toky a plochy - zóna prostorové regulace 10
 - plochy určené pro plnění funkce lesa - zóna prostorové regulace 11
 - orná půda - zóna prostorové regulace 12
 - kulturní a travní porosty - zóna prostorové regulace 13
 - přírodě blízké porosty - zóna prostorové regulace 14

Urbanistický návrh členění řešené území na plochy :

- A. **STABILIZOVANÉ** – plochy bez zásadních navržených změn funkčního využití odpovídají zónám prostorové regulace 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9
- B. **ROZVOJOVÉ** – plochy dosud nezastavěné s navrženými zásadními změnami funkčního využití odpovídají zónám prostorové regulace 1N, 5N, 6N, 7N, 8N, 9N

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ A STANOVENÉHO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ochranná pásma

Veškerá ochranná pásma ve správním území obce Frahelž jsou zakreslena v Hlavním výkresu.

Orientačně vymezené ochranné pásmo zemědělské živočišné výroby

Ve správním území obce není stanoveno ochranné pásmo zemědělské živočišné výroby. U stávající zemědělské živočišné výroby jsou orientačně vymezená ochranná pásma, která jsou zakreslena do Hlavního výkresu.

Ochranné pásmo čistírny odpadních vod

V řešeném území se nachází navržená ČOV s ochranným pásmem, které je zakresleno do Hlavního výkresu.

Hranice záplavy

Ve správním území obce je vymezená hranice záplavy řeky Lužnice. Ke stavbám v záplavovém území je třeba souhlas vodohospodářského orgánu. Hranice záplavy je zakreslena do Hlavního výkresu.

PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Tabulka č.2. (příloha k vyhlášce). PLOCHY ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ vymezené schváleným územním plánem obce větší než 0,5 ha

PŘÍLOHA K REGISTRAČNÍMU LISTU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCE PLOCHY ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

FRAHELŽ

Pořadové číslo plochy	Označení - (název plochy)	Výměra v ha	Druh funkční o využití
2	Bydlení v rodinných domech I. etapa - severozápadní část	0,89	A
3	Bydlení v rodinných domech I. etapa - severozápadní část	0,52	A
5	Bydlení v rodinných domech I. etapa - západní část	1,35	A
6	Soukromá zeleň - západní část	1,32	E
8	Bydlení v rodinných domech II. etapa - západní část	0,85	A
9	Bydlení v rodinných domech III. etapa - západní část	3,64	A

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

DOPRAVA A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

U stávajících komunikací zpřístupňujících objekty bydlení (obytné zóny) je žádoucí počítat do budoucna s jejich úpravou na šířku vozovky pokud možno min 6 m a doplněné alespoň jednostranným chodníkem dle platných předpisů a norem. Do doby než bude toto možné je třeba zachovat alespoň územní rezervu.

V souladu s nově navrženými plochami pro bydlení v rodinných domech byly navrženy komunikace nutné pro zpřístupnění těchto ploch. Tyto komunikace mají charakter obslužných komunikací funkční třídy C2 a C3. Navrhovaná kategorie MO 7/30 s oboustranným chodníkem, případně jednostranným chodníkem a pásem veřejné zeleně.

DOPRAVA V KLIDU

Stavby obytného domu, či souboru by měli svoji výhledovou garážovací potřebu pokrytu beze zbytku na vlastním pozemku, a to již přímo jako součást stavby. A to by mělo platit i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby cestovního ruchu (penziony).

V řešeném území je navržena výstavba nové pěší turistické stezky Frahelž - Záblatí - Záblatský rybník. Navržená trasa je zakreslená v grafické části v Hlavním výkresu a v Detailu hlavního výkresu.

Návrh řeší nové propojení cykloturistickými trasami Frahelž - Záblatí - Záblatský rybník, Frahelž - Vlčkov a Frahelž - Klec.

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Stávající vodoteč a vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné i nadále zachovat. Trasy vodotečí i vodní plochy jsou zachovány beze změny.

Zásobování pitnou vodou

S ohledem na letité problémy s kvalitou a množstvím dodávané vody z vodovodu ŠVCH Frahelž je navrženo napojit obec na vodovodní síť obce Klec. Přiváděcí řád Klec – Frahelž bude trasován ze severozápadního okraje obce Klec podél místní komunikace a dále po přechodu řeky Lužnice a železniční tratě se bude napojovat na jihovýchodním okraji obce Frahelž na stávající vodovodní síť.

Obec Klec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Novosedly z vodojemu Novosedly. Zdrojem vody pro skupinový vodovod je původní prameniště Jemčina (4 vrtů celkem 8 l/s) a hlavní prameniště Evženovo údolí (2 vrtů celkem 6.7 l/s). Prameniště mají vyhlášena ochranná pásma. Skupinový vodovod vyhovuje pro současný stav a má i určité kapacitní rezervy.

Vodovod v obci Frahelž bude plnit i funkci požární. Kromě toho je možno požární vodu zajistit z blízkých rybníků a vodotečí. Nové rozvodné vodovodní řady v obci budou budovány v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům s trasováním převážně po veřejných plochách a v místních komunikacích.

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci Frahelž se předpokládá výstavba nové gravitační kanalizace a to oddílné splaškové. Stávající kanalizace bude sloužit jako oddílná dešťová. Nová oddílná splašková kanalizace bude mít jednotný profil a bude realizována v rámci stávající i navrhované zástavby a bude trasována převážně v místních komunikacích nebo podél nich, především v souběhu se stávající kanalizací. Odpadní vody z jihovýchodní části obce bude nutno na navrhovanou ČOV přečerpávat.

Takto svedené splaškové odpadní vody budou čištěny na čistírně odpadních vod pro cca 180 EO. Okolo čistírny bude stanoveno pásmo ochrany prostředí. Čistírna bude umístěna v blízkosti slepého meandru u železniční tratě severovýchodně pod obcí v místě mimo inundační území řeky Lužnice. Tento meandr (po pročištění) může sloužit k odbourání zbytkového znečištění na odtoku z ČOV.

Dešťové vody budou i nadále odváděny systémem příkopů, struh a propustků a stávající kanalizací do recipientu. Stávající kanalizace může být v odůvodněných případech (zejména v rámci nové zástavby) doplněna o úseky nové oddílné dešťové kanalizace.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

V obci se zatím neuvažuje s plynifikací. Pro část rodinných domků je uvažováno s elektrickým vytápěním. Většina domků bude vytápěna kotli na tuhá paliva nebo na zkapalněný plyn.

Vytápění RD uvažováno kotli na tuhá paliva a zkapalněný plyn. Částečně uvažováno s elektrickým vytápěním RD - zhruba čtvrtina navržených RD. V obou případech uvažováno s vařením a pečením na el. sporácích, tzn. stupeň elektrizace „B“ a „C“.

Stávající TS ve Frahelži mají dostatečně konstrukčně dimenzované trafostanice. Osazené transformátory ale nemají dostatečnou rezervu výkonu pro pokrytí nárůstu spotřeby. Proto je nutno provést výměnu transformátorů silnějšími transformátory.

Posílením transformátorů na trafostanicích a zokruhování rozvodů NN dojde k posílení celkových rozvodů v obci.

Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Postupně bude u nové výstavby prováděna kabelizace do země.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Při rekonstrukcích větších tepelných zdrojů bude vhodné posoudit jednotlivě možnost instalace kogeneračních jednotek, které významně zlepšují celkovou účinnost provozu. Se zásobováním řešeného území plynem se neuvažuje.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Při zpracování koncepce řešení nakládání s odpady je třeba respektovat platný zákon „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhlášku.

Sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu bude prováděn kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru.

NÁVRH MÍSTNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Při jakémkoli zásahu do vymezeného ÚSES požadovat vypracování projektu prvku!

Ve správním území obce Frahelž se nachází funkční biokoridory (BK) a funkční biocentra (BC) tohoto biogeografický významu :

regionální (R) – RBC 1, RBK 2, RBK 3.

VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

O vhodnosti řešení rozvoje obce z hlediska veřejných zájmů rozhoduje (dle zákona O obcích) zastupitelstvo obce.

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkresu návrhu územního plánu obce.

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle §108 odst. 2 písm.a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

V ŘEŠENÉM SÍDLE JSOU NAVRŽENY TYTO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Zařízení dopravy

Navržené obslužné komunikace.

D – 1	Síť místních komunikací – západní část sídla Frahelž
D – 2	Místní komunikace– severovýchodní část sídla Frahelž

Zařízení technického vybavení

Plochy pro sběr tříděného domovního odpadu.

T – 1	Plocha pro sběr tříděného odpadu – centrální část sídla Frahelž
-------	---

Zařízení technické infrastruktury

Navržené trasy vodovodu.

V1	Rozvod vodovodní sítě v sídle Frahelž
V2	Přivaděcí vodovodní řad pro sídlo Frahelž od Klece

Navržené trasy kanalizace a plocha pro čerpací stanici odpadních vod.

K1	Kanalizační síť v sídle Frahelž - tlaková oddílná splašková kanalizace
K2	Kanalizační síť v sídle Frahelž - gravitační oddílná splašková kanalizace
K3	Čistírna odpadních vod Frahelž
K4	Čerpací stanice odpadních vod

Zemědělství

Z – 1	Plocha zahraboviště pro krizové stavy chovu zvířat - jižně od Frahelže
-------	--

ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

Pro zahájení další etapy výstavby v obci je potřebná 30% zastavěnost ploch navržených pro zástavbu v I. etapě.

1 ZÓNA - PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

stávající

Zóna střední regulace, ve které je nezbytné klást důraz na zachování vesnického charakteru budov, zóna určená pro obytnou část sídel s možností přestavby, rekonstrukce, modernizace a dostavby. Území s výraznou převahou bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy s bydlením individuálního charakteru.

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- je zejména zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství
- je zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci

Podmíněně přípustné:

- zařízení pro podnikání, řemeslnou výrobu a hospodářství, využití těchto ploch jsou malá (tj. do 20 zaměstnanců), parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- dále je podmíněně přípustná změna stávajícího trvalého bydlení na občanské vybavení ve větším než přípustném rozsahu
- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci

Nepřípustné:

- veškeré činnosti, děje a zařízení (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

1 N ZÓNA - PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

navržené

Zóna střední regulace, ve které je nezbytné klást důraz na zachování vesnického charakteru zástavby. Zóna určená pro výstavbu nových rodinných domů včetně drobného hospodářského příslušenství. Území s výraznou převahou obytných činností, dějů a zařízení a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující byty a služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy s bydlením individuálního charakteru.

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- je zejména zřízovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samožásobitelské hospodářství
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- je zřízovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy, které svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci

Podmíněně přípustné:

- zařízení pro podnikání, řemeslnou výrobu a hospodářství, využití těchto ploch jsou malá (tj. do 20 zaměstnanců)
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- dále je podmíněně přípustné občanské vybavení ve větším než přípustném rozsahu
- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci

Nepřípustné:

- jsou veškeré činnosti, děje a zařízení (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

2 ZÓNA - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

stávající

Zóna střední regulace, ve které je nezbytné klást důraz na zachování vesnického charakteru budov. Zóna určená pro přestavby, rekonstrukce, modernizace a dostavby. Zastavěné území s převažujícím charakterem občanského vybavení.

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- jsou činnosti, děje a zařízení občanského vybavení. Tím je míněno území pro veřejnou správu, kulturu, pro sociální péči, pro zdravotnictví, pro školství, protipožární (hasičskou) ochranu, pro vojsko a civilní ochranu, policii, dále pak monofunkční objekty obchodu, administrativy a veřejné správy, obchody, provozovny veřejného stravování, ubytovací zařízení a ostatní podstatně nerušící výrobní provozovny, zpravidla řemeslného charakteru, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit

Podmíněně přípustné:

- je rovněž zřízovat a provozovat na těchto územích parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území

Nepřípustné:

- jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami. Nepřípustné je zřízovat na těchto plochách stavby pro bydlení.

3 ZÓNA - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY

stávající

Zóna s možností přestavby, rekonstrukce, modernizace a dostavby stávajících zemědělských areálů. Pouze stávající zastavěné území pro zemědělskou výrobu na venkově.

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- jsou činnosti, děje a zařízení zemědělské výroby a zemědělských provozů, zejména zahradnické a zelinářské areály, pěstební areály, chovatelské areály, jejichž rozsah a náplň činnosti není podmíněn vymezením pásma hygienické ochrany
- stavby a zařízení zemědělských provozoven, zpracovatelské provozovny zemědělských podniků
- přípustné je rovněž zřízovat a provozovat na těchto územích činnosti, děje a zařízení, zejména sklady a skladové provozy zařízení poskytující služby zemědělských podniků, zejména související zařízení obchodu, parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území, a to až do počtu 50 stání

Podmíněně přípustné:

- je zejména zřízovat a provozovat na těchto územích služební bydlení, areály, jimž musí být pro charakter jejich činnosti vymezeno pásmo hygienické ochrany
- služebny policie, objekty a zařízení přípustná a podmíněně přípustná v plochách pro podnikání s výjimkou ČOV
- parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou podmíněně přípustným využitím území, a to až do počtu 50 stání v jedné lokalitě
- přípustné je také využití ploch pro nestavební funkce (například zařízení sportovní), umožňuje-li způsob využití území jeho bezodkladné navrácení hospodářskému využití bez nákladů na rekultivaci; za obdobných podmínek se přípouští změna kultury pozemku na zahradu, sad, vinici, chmelnici, nedochází-li ke změně charakteru území a krajinného rázu

Nepřípustné:

- je zřízovat a provozovat na těchto územích čerpací stanice pohonných hmot, s výjimkou zařízení sloužícího výlučně pro potřebu provozovatele
- nepřípustné jsou rovněž veškeré činnosti, děje a zařízení, vyžadující mimořádnou ochranu před zátěží prostředí, popřípadě činnosti, děje a zařízení mimořádně ohrožující prostředí hlukem a vibracemi, polétavým prachem, exhalacemi (emisemi a imisemi) a pachem, které lze uskutečnit výlučně v uzavřených areálech.

4 ZÓNA - PLOCHY VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB

stávající

Zóna minimální regulace.

Zóna určená pro rozvoj v oblasti výroby a výrobních služeb.

ZÁVAZNÁ ČÁST - LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- je zejména zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro výrobu drobnějšího charakteru (tj. dle možností ploch navržených v komplexním urbanistickém návrhu), které mají odpovídající zázemí, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území

Podmíněně přípustné:

- jsou objekty pro bydlení, zejména byty, jako byty služební, pohotovostní a byt správce.

Nepřípustné:

- jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

5 N ZÓNA - PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD

navržené

Zóna minimální regulace.

Zóna určená pro rozvoj technického vybavení – čistírna odpadních vod, čerpací stanice.

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- jsou činnosti, děje a zařízení k provozování systému odkanalizování celého území sídla, zejména čistíren odpadních vod, čerpacích stanic odpadních vod
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území.

Podmínčně přípustné:

- činnosti, děje a zařízení se nepřipouštějí

Nepřípustné:

- je zřizovat a provozovat na těchto územích stavby pro bydlení
- je zřizovat objekty, které mohou sloužit k individuální rekreaci

6 N ZÓNA - PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - TŘÍDĚNÝ ODPAD

navržené

Zóna minimální regulace.

Zóna určená pro rozvoj technického vybavení – sběrný dvůr tříděného odpadu

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- jsou činnosti, děje a zařízení k provozování sběrného dvoru tříděného odpadu
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území.

Podmíněně přípustné:

- činnosti, děje a zařízení se nepřipouštějí

Nepřípustné:

- je zřizovat a provozovat na těchto územích stavby pro bydlení
- je zřizovat objekty, které mohou sloužit k individuální rekreaci

7, 7 N ZÓNA - PLOCHY SPORTU

stávající - navržené

Pouze plochy sportu.

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- je využívat plochy pro stavby sportovních hřišť, stavby související se sportovním využitím (hřiště pro všechny druhy sportů, můstky, rampy, doskočiště, apod.), stavby související s vytvořením zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení)

Podmíněně přípustné:

- stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury

Nepřípustné:

- ostatní stavby
- je zřizovat objekty, které mohou sloužit k individuální rekreaci

8, 8 N ZÓNA - PLOCHY SOUKROMÉ ZELENĚ

stávající - navržené

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- výsadba ovocných stromů
- výsadba okrasných keřů a stromů
- drobné stavby (např. oplocení, ohrazení)

Nepřípustné:

- ostatní stavby - jiné stavby než přípustné
- je zřizovat jakékoli objekty, které mohou sloužit k individuální rekreaci

9, 9 N ZÓNA - PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

stávající - navržené

Plochy v zastavitelném území, jedná se však o zónu nezastavitelné zeleně, parků. Území vesnické zeleně jsou veřejně přístupná a slouží zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- obvyklé a přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy
- je provádět stavby technické infrastruktury

Nepřípustné:

- je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích všechna zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná
- je zřizovat objekty, které mohou sloužit k individuální rekreaci
- je zřizovat stavby související s vytvořením technického zázemí

10 ZÓNA - VODNÍ TOKY A PLOCHY

Územní plán předpokládá pouze stávající plochy. Jedná se vodní plochy jak přírodního, tak umělého charakteru, tedy např. o rybníky, požární nádrže, veškeré vodoteče, řeky, rybníky, přehradní nádrže, dále pak o bazény nad plošnou výměrou 100 m², včetně břehových staveb a konstrukcí (hráze, stěny, apod.).

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- na vodní ploše bez možnosti jakékoliv výstavby, v břehových partiích pak pouze stavby konstrukcí přímo souvisejících s vodním dílem (hráze, opěrné stěny, apod.), úpravy stávajících konstrukcí a staveb, stavby související s provozem vodní plochy (přístavy, mola, kotviště, stavby pro krmení ryb, apod.), vše pouze malého rozsahu (tj. drobné stavby dle zákona č: 50/1976 Sb. v platném znění)

Podmíněně přípustné:

- v břehových partiích stavby konstrukcí přímo souvisejících s vodním dílem (hráze, opěrné stěny, apod.), úpravy stávajících konstrukcí a staveb, stavby související s provozem vodní plochy (přístavy, mola, kotviště, stavby pro krmení ryb, apod.), v případě, že se jedná o stavby většího rozsahu nebo o stavby hlavní (dle zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění)

Nepřípustné:

- je vše ostatní

11 ZÓNA - PLOCHY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Území určená k plnění funkcí lesa jsou trvale určená k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů. Využívání území je možné pouze v souladu s těmito předpisy.

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství místního dosahu

Podmíněně přípustné:

- je zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace určené pro obsluhu území

Nepřípustné:

- je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná, zejména stavby a objekty, které mohou sloužit individuální rekreaci, pokud se nejedná o lokalitu, ve které se umístění těchto objektů připouští

12 ZÓNA - ORNÁ PŮDA

Územní plán předpokládá pouze stávající plochy. Jedná se o část volné krajiny spadající pod zemědělský půdní fond – ornou půdu.

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- území zemědělského půdního fondu, jsou určena zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením na zemědělské půdě souvisí. Jedná se o půdu ornou. Přípustné je provádět na těchto územích změnu kultury na trvalé travní porosty, či měnit intenzivní způsob obhospodařování na extenzivní

Podmíněně přípustné:

- jsou dále sady, louky a pastviny. Podmíněně přípustné je měnit kulturu na pozemky určené k plnění funkci lesa. Podmíněně přípustné je dále zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení bezprostředně související s využitím území (například zařízení sportovní, jednotlivé stavby zemědělské výroby), umožňuje-li způsob využití území jeho bezodkladné navrácení hospodářskému využití bez nákladů na rekultivaci a nedochází-li ke změně charakteru území a krajinného rázu. Ve volné krajině je podmíněně přípustné realizovat opravy a údržbu obslužných komunikací, opravy, údržbu a výstavbu polních cest, kanalizace, meliorace, elektrické vedení VN a NN, dálkové a telekomunikační kabely. Doporučená je výsadba alejí, ochranné zeleně. Výjimečně lze povolovat dočasné stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky a silážní jámy), lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (kazatelny, krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků)

Nepřípustné:

- je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
- jsou objekty, které mohou sloužit individuální rekreaci

13 ZÓNA - KULTURNÍ A TRAVNÍ POROSTY

Jedná se o část volné krajiny spadající pod zemědělský půdní fond (louky, pastviny, sady, vinice, chmelnice, apod.) s výjimkou orné půdy a dále pak plochy extensivně obhospodařované či zemědělsky zcela nevyužívané (včetně ploch územních systémů ekologické stability).

ZÁVAZNÁ ČÁST – LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- stávající využití, tj. území zemědělského půdního fondu (louky, pastviny, sady, vinice, chmelnice, apod.) jsou určena zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením na zemědělské půdě souvisí.
- přípustné je měnit intenzivní způsob obhospodařování na extensivní a celkově snižovat intenzitu hospodářského využívání krajiny
- plochy zařazené mezi prvky ÚSES je přípustné obhospodařovat v souladu s požadavky ochrany přírody (ty jsou specifikovány např. v textových částech schválených materiálů ÚSES, v plánech péče apod.)

Podmíněně přípustné:

- podmíněně přípustné je měnit kulturu na pozemky určené k plnění funkcí lesa
- je dále zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení bezprostředně související s využitím území (například zařízení sportovní, jednotlivé stavby zemědělské výroby), umožňuje-li způsob využití území jeho bezodkladné navrácení hospodářskému využití bez nákladů na rekultivaci a nedochází-li ke změně charakteru území a krajinného rázu
- ve volné krajině je podmíněně přípustné realizovat opravy a údržbu obslužných komunikací, opravy, údržbu a výstavbu polních cest, kanalizace, meliorace, elektrické vedení VN a NN, dálkové a telekomunikační kabely
- doporučena je výsadba alejí, ochranné zeleně
- výjimečně lze povolovat dočasné stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky a silážní jámy), lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (kazatelny, krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků)

Nepřípustné:

- je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
- objekty, které mohou sloužit individuální rekreaci
- plochy zařazené mezi prvky ÚSES je nepřípustné intenzivně obhospodařovat v rozporu s požadavky ochrany přírody

14 ZÓNA - PŘÍRODĚ BLÍZKÉ POROSTY- OSTATNÍ PLOCHY

Jedná se o část volné krajiny, nezemědělskou půdu.

ZÁVAZNÁ ČÁST - LIMITY PRO VÝSTAVBU

Přípustné:

- plochy zařazené mezi prvky ÚSES je přípustné obhospodařovat v souladu s požadavky ochrany přírody (ty jsou specifikovány např. v textových částech schválených materiálů ÚSES, v plánech péče apod.)

Podmíněně přípustné:

- je zřizovat a provozovat na těchto územích zařízení bezprostředně související s využitím území (například zařízení sportovní), umožňuje-li způsob využití území jeho bezodkladné navrácení, nedochází-li ke změně charakteru území a krajinného rázu
- ve volné krajině je podmíněně přípustné realizovat opravy a údržbu obslužných komunikací, opravy, údržbu a výstavbu polních cest, kanalizace, meliorace, elektrické vedení VN a NN, dálkové a telekomunikační kabely
- doporučena je výsadba alejí, ochranné zeleně
- lze povolovat dočasné stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky a silážní jámy), lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (kazatelny, krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků)

Nepřípustné:

- je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná
- objekty, které mohou sloužit individuální rekreaci
- plochy zařazené mezi prvky ÚSES je nepřípustné intenzivně obhospodařovat v rozporu s požadavky ochrany přírody