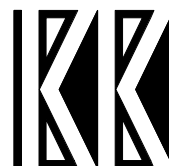


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

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 SKŘIPEL

I. Návrh územního plánu

Upravený Návrh územního plánu pro řízení o ÚP (dle § 52 SZ)

V Praze, duben 2008

ÚZEMNÍ PLÁN SKŘIPEL

I. Návrh územního plánu

ZPRACOVATELÉ:

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

OBSAH:

Návrh územního plánu.....	4
1. Hranice zastavěného území.....	4
2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana hodnot území	4
2.1. Koncepce rozvoje území	4
2.2. Ochrana hodnot území.....	4
2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot.....	4
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot	4
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu	5
2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	5
2.3.2. Plochy dle významu.....	5
3. Urbanistická koncepce	5
3.1. Základní urbanistická koncepce	5
3.2. Plochy stabilizované.....	6
3.3. Zastavitelné plochy	6
3.4. Územní rezervy	6
4. Veřejná infrastruktura.....	6
4.1. Dopravní infrastruktura	6
4.2. Technická infrastruktura.....	7
4.2.1. Vodní hospodářství.....	7
4.2.2. Energetika a spoje.....	7
4.2.3. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury	8
4.2.4. Nakládání s odpady.....	8
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	8
4.4. Veřejná prostranství	8
5. Koncepce uspořádání krajiny.....	8
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny.....	8
5.2. Územní systém ekologické stability.....	8
5.3. Plochy stabilizované.....	9
5.4. Plochy v krajině s navrženou změnou využití.....	9
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
6.1. Společná ustanovení.....	10
6.1.1. Základní ustanovení pro plochy s rozdílným způsobem využití.....	10
6.1.2. Územní rezervy.....	10
6.1.3. Pravidla pro plošné a prostorové uspořádání území	10
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch	11
6.2.1. Bydlení kolektivní (BK)	11
6.2.2. Bydlení venkovské (BV)	11
6.2.3. Občanské vybavení (OV).....	13
6.2.4. Občanské vybavení – sport (OS)	13
6.2.5. Občanské vybavení – zeleň (OZ).....	14
6.2.6. Občanské vybavení – hřbitov (OH).....	14
6.2.7. Veřejná prostranství (VP).....	15
6.2.8. Veřejná prostranství – zeleň (VZ).....	15
6.2.9. Smíšená obytná zástavba (SO)	16
6.2.10. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK).....	17

6.2.11. Dopravní infrastruktura – dráhy (DD)	17
6.2.12. Technická infrastruktura (TI).....	17
6.2.13. Smíšená výroba (SV).....	18
6.2.14. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)	18
6.2.15. Zemědělské plochy (ZO, ZT, ZZ).....	19
6.2.16. Lesní plochy (LE)	19
6.2.17. Přírodní plochy (PP)	20
6.2.18. Smíšené nezastavěné plochy (SN).....	20
7. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	21
7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo	21
7.1.1. Veřejně prospěšné stavby	21
7.1.2. Veřejně prospěšná opatření.....	21
7.2. Záměry, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.....	21
8. Plochy, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií.....	21
9. Rozsah dokumentace	22

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. HRANICE 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.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

2.1. Konceptce 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 pouze lokální, se základním občanským vybavením.

Základem konceptce rozvoje území je v první řadě zachování stávajícího charakteru sídla a jeho urbanistických, architektonických a krajinářských hodnot a nenarušeného přírodního prostředí. Proto je třeba důsledně oddělení zastavěného území a zastavitelných ploch od ploch nezastavěných (plochy krajiny) a ochrana krajinného rázu, vyjádřená Krajinnou památkovou zónou.

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 (oba kostely, hřbitov, areál zámecké zahrady v Osově, oppidum), ale rovněž další stavby a objekty, které jsou dokladem historického vývoje obce a jednotlivé zachovalé historické stavby a objekty. Zástavba má historický charakter v jádru obce, zděné objekty převážně z přelomu 19. a 20. století a několik solitérních objektů (soch, křížů a památníků).

Územní plán vymezuje ochranu architektonických a historických hodnot. Významný, třebaže památkově nechráněný, je hospodářský dvůr z pol. 19. stol., dnes rozparcelovaný. Tento dvůr je třeba chránit – zachovat hmoty budov, zejména sýpku a stodolu, a případně obnovit zaniklou budovu ovčína.

Ochranu historických a památkově chráněných budov je třeba realizovat formou vhodného využití, které je slučitelné s významem stavby, tj. jako obytné stavby nebo jako občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.

Významný je také hřbitov ve Skříplí, který je v památkovém zájmu.

Další, drobné objekty dotvářející charakter místa:

- památník bitvy na Bílé Hoře na západním okraji,
- památník padlým v I. sv. válce v Osově u kostela,
- litinový kříž severně na hranici řešeného území.

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 biocentrum a biokoridory.

Dále jsou v dokumentaci vyznačeny zachovalé krajinné prvky barokní krajiny (aleje, skupiny stromů), které nejsou jednotlivě chráněny jako památné stromy, mají však velký význam pro zachování krajinného rázu území v rámci Krajinné památkové zóny Osovsko. 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 Skřípel byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití, znázorněné ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000.

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

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou.

2.3.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Skřípel 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 v krajině s navrženou změnou využití,
 - plochy územních rezerv.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Základní urbanistická koncepce

Nové plochy zástavby budou situovány částečně do zastavěného území formou zástavby proluk (ucelení zástavby). Větší část rozvojových ploch je navržena v návaznosti na zastavěné území, a to jednak severozápadně a východně od vlastní Skříple v nové ucelené lokalitě, jednak u Osova zástavbou v návaznosti na stávající silnice (BV5, OV1).

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

3.2. Plochy stabilizované

Využití těchto 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).

Plochy smíšené nezastavěné (SN) v zastavěném území nejsou určeny k zástavbě.

3.3. Zastavitelné plochy

Bydlení venkovské (BV)

BV2: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. VN.

BV3: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. VN.

Ochranná pásma budou respektována.

Občanské vybavení (OV)

OV1: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. VN.

Veřejná prostranství (VP)

VP1: Umístění staveb v ploše je limitováno ochranou památného stromu (aleje).

VP2: Umístění staveb v ploše je limitováno ochranou památného stromu (aleje).

Smíšené obytné území (SO)

SO1: Umístění staveb v ploše je limitováno sousedstvím s vymezeným lokálním biocentrem.

3.4. Územní rezervy

Technická infrastruktura (TI)

TI101 je určena pro čistírnu odpadních vod.

4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady koncepce dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu č. A2 Hlavní výkres a ve schématu 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:

Jsou navrženy nové místní komunikace VP1 až VP2 jako obsluha návrhových obytných ploch: VP1 pro BV3, VP2 pro BV2.

Komunikace VP2 na severovýchodním konci bude zaústěna na silnici pouze v případě, že nedojde ke kácení chráněných stromů. V opačném případě bude ukončena točnou a průchod na silnici bude realizován jako pěší. Připouští se i možnost zokruhování plochou ZT1 západním směrem v rámci koridoru inženýrských sítí.

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. A2 Hlavní výkres a ve schématu č. C2 Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství, v měřítku 1 : 5000.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude i nadále řešeno z vlastních studní – individuální zásobování pitnou vodou, a to včetně nové výstavby.

Jako územní rezerva je navrženo připojení obce na veřejný skupinový vodovod z Velkého Chlumce obcí mikroregionu Horymír. V Hlavním výkrese je vyznačen koridor územní rezervy pro přivaděče inž. sítí (trasa vodovodu) mimo zastavěné území.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Dešťové vody

Odvádění dešťových vod povrchovými příkopy a krátkými řady do vodních toků zůstane zachováno. U nové výstavby bude řešeno vsakování dešťových vod.

Čištění odpadních vod

V obci zůstane zachováno individuální čištění odpadních vod z jednotlivých objektů nebo skupin objektů.

Jako územní rezerva je navrženo připojení obce na systém kanalizaci a ČOV obcí mikroregionu Horymír, a to na ČOV umístěnou na k.ú. Skřipel pro několik obcí – plocha TI101. V Hlavním výkrese je vyznačen koridor územní rezervy pro přivaděče inž. sítí (trasa kanalizace) mimo zastavěné území.

4.2.2. Energetika a spoje

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2 Hlavní výkres a ve schématu č. C3 Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje, v měřítku 1 : 5000.

Zásobování teplem

U lokalit nové zástavby je navrhována pro vytápění, případně vaření a ohřev TUV zejména elektrická energie, připouští se i možnost využívání tuhých paliv.

Doplňkově je navrhováno využívání biomasy (dřevního odpadu a štěpek), případně netradiční zdroje energie (tepelná čerpadla, solární energie). Postupně bude omezováno využití tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.

V případě výhledové plynofikace obce bude upřednostňován přechod na vytápění zemním plynem.

Zásobování elektrickou energií

Pro napájení obytné zástavby na ploše BV2 a BV3 je navrhována výstavba nové trafostanice TS 1N. V případě větších odběrových nároků bude na ploše OV1 vybudována trafostanice TS 2N.

Zástavbu na ostatních menších plochách je navrhováno napojit ze sítě NN napájené ze stávajících distribučních TS, které mohou být rekonstruovány na větší výkon.

U obce Osov je na k.ú. Skřipel umístěno vyústění kabelové smyčky VN.

V lokalitách nové zástavby (kromě dostavby proluk jednotlivými domky) je počítáno s kabelizací sekundární sítě NN.

Zásobování plynem

V budoucnu se počítá s možností výhledové plynofikace obce STL systémem z regulačních stanic VTL/STL Zadní Třebaň a Liteň. Pátevní STL plynovod je veden z obce Vižina do Osova, u hřiště v Osově bude vysazena odbočka pro obec Skřípel. V Hlavním výkrese je vyznačen koridor územní rezervy pro přivaděče inž. sítí mimo zastavěné území (trasa plynovodu STL).

Spoje

Z hlediska potřeb rozvoje telefonizace obce se navrhuje prodloužení místního kabelu z VÚJ Hostomice, zatím ukončeného ve Skřípli, do Osova.

4.2.3. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury

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

- ochranné pásmo výhledových vodovodních a kanalizačních řadů do DN 500 mm 1,5 m od vněj. líce potrubí
- ochranné pásmo výhledových rozvodů STL 1 m v zástavbě

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 není navržena žádná nová plocha.

4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. V oblasti veřejných prostranství jsou navrženy plochy VP1 až VP2 jako plochy pro umístění obslužných komunikací nové zástavby.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

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

V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability (plochy PP1, SN1 a SN2).

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 18 Skřipel

Návrh opatření: udržet luční plochy, nehnojit, na orné půdě doplnit porosty (plocha PP1).
Min. výměra 2,7 ha.

Lokální biokoridory

LBK 19 – 18

Návrh opatření: min. šířka 20 m; zachovat a doplnit stávající porosty podél vodoteče.

LBK 18 – 17

Návrh opatření: min. šířka 20 m; zachovat a doplnit stávající porosty podél vodoteče, na orné půdě doplnit porosty (plochy SN1 a SN2).

Interakční prvky

IP 46 Šance

Návrh opatření: zachovat a doplnit stávající lesní porosty (DB 90 %, HB 10 %).

IP 61 Osov – Skřipel

Návrh opatření: oboustranná alej jírovce u silnice, stromy zachovat, při odumření doplnit.

IP 62 Zámecký park Osov (díl)

Návrh opatření: Chránit včetně stromového, keřového a bylinného patra.

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

Zemědělské plochy – trvalé travní porosty (ZT)

ZT1: Plocha pro průchod inženýrských sítí mezi zástavbou a chráněnou alejí.

Přírodní plochy (PP)

PP1: realizace plochy pro lokální biocentrum, též jako protierozní opatření.

Smíšené nezastavěné plochy (SN)

SN1 a SN2: realizace ploch pro lokální biokoridory, na orné půdě též jako protierozní opatření.

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 Skřípel 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 vyznačeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5000. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace územního plánu odpovídá značení ve výkrese.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřipustné, 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 umísťovaných 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 nepřipustné.

Na celém správním území je zakázáno provádět:

- stavby řadových garáží, s výjimkou ploch BK a SV, pokud řadové garáže budou sloužit pro potřeby areálu
- velkoplošné stavby a zařízení pro reklamu,
- větrné elektrárny,
- výstavba a rozšiřování chat, zahrádkářských chat a chatových táborů,
- 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. Územní rezervy

Na plochách územních rezerv nesmí být povolovány žádné stavby, zařízení, nové inženýrské sítě a jiné změny a činnosti, které by znesnadnily nebo znemožnily současné a nebo budoucí využití těchto ploch a jejich parcelaci. Na rezervních plochách je přípustné jejich současné využití a údržba zeleně.

6.1.3. Pravidla pro plošné a prostorové uspořádání území

Nová výstavba, dostavba objektů bude dodržovat následující pravidla:

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví; u nových staveb na plochách BK, OV, OS, SV výška hřebene objektů max. 9 m, nad tento limit nezvyšovat stávající stavby.

Střecha: střechy šikmé, sedlové, valbové nebo polovalbové, hřeben střech rovnoběžný s delší stranou objektu, krytina pálená nebo šablony; u ploch výroby nebo ploch sportovních lze připustit i střechy válcové. Sklon střechy min. 40°; u ploch výroby a sportovních ploch min. 25°.

Vzdálenost od okraje sousedního objektu min. 10 m. Poměr půdorysných stran hlavního objektu min. 2 : 3. Bude respektována stávající stavební čára tam, kde již existuje.

Architektonický vzhled objektu musí respektovat zachovalý venkovský obraz obce.

Objekty je třeba situovat mimo o.p. vedení VN.

Umístění staveb v lokalitách SO1, BV1, BV2, BV8 a OV1 bude řešeno tak, aby byly splněny podmínky zák. č. 392/2005 Sb. k ochraně venkovního a vnitřního prostoru nově umísťovaných staveb; bude respektováno ochranné pásmo silnice 15 m.

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.

Stávající objekty je možno zvyšovat pouze do výše 1 nadzemní podlaží + podkroví (vyšší stávající objekty nezvyšovat). Při opravách a přestavbách bez změny počtu podlaží možno ponechat objekty i s plochou střechou.

Výstavba v sousedství alejí, včetně chodníků a ukládání inženýrských sítí, bude koncipována takovým způsobem, aby nové stavby zachovaly od alejí přiměřený odstup, aby nebylo narušeno stromořadí.

6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

6.2.1. Bydlení kolektivní (BK)

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v bytových domech
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- 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:

- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování
- stavby pro maloobchod, služby
- řadové garáže pro obsluhu plochy

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zástavby: 50 %

Min. plocha zeleně: 40 %

Max. výška zástavby: stávající stavby nezvyšovat

Podnikatelské provozovny mohou být umísťovány pouze uvnitř bytových domů.

6.2.2. Bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití:

Bydlení (v rodinných domech, vesnických chalupách nebo statcích a usedlostech s hospodářským zázemím, apod.).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod (do 100 m² prodejní plochy)
- samozásobitelská chovatelská činnost – drobné hospodářské zvířectvo (slepice, králíci apod.), skot v rozsahu do 2 ks, vepř v rozsahu do 4 ks
- odstavná a parkovací stání
- 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 (služby, nerušící výroba)
- 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 bude prokázáno 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 pro chov a výcvik koní

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Výstavba v zastavěném území (proluky a plocha BV1)

Max. plocha zastavění: 33 %, max. 200 m².

Min. plocha zeleně: 33 %

Nová výstavba mimo zastavěné území (plochy BV2, BV3, BV4, BV5)

Na parcelách o min. výměře 1000 m². Max. 2 samostatné byty.

Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístěny v obytném (rodinném) domě nebo i v samostatných stavbách, zastavěná plocha jednoho objektu do 100 m².

Max. plocha zastavění: 20 %, max. 200 m².

Min. plocha zeleně: 50 %

Budovy je třeba umístit mimo ochranná pásma inženýrských sítí.

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
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- zařízení kulturní
- sportovní stavby a zařízení
- stavby pro přechodné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, apod.)
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod
- podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
- odstavná a parkovací stání
- 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:

- trvalé bydlení

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 33 %

Max. plocha jednoho objektu: 300 m²

Min. plocha zeleně: 33 %

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
- podnikatelská činnost, související se sportovní činností (prodej občerstvení apod.)
- odstavná a parkovací stání
- 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.

Pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění (budovy): 33 %

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 300 m² kromě dočasných staveb (nafukovací haly apod.)

Min. plocha zeleně: 20 %

Odstavování vozidel návštěvníků bude řešeno na vlastním pozemku.

6.2.5. Občanské vybavení – zeleň (OZ)**Hlavní využití:**

Park, který nemá charakter veřejného prostranství.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parky a zahrady
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla uspořádání území:

Památkově chráněný zámecký park; parkovou zeleň přizpůsobit severní části zámeckého parku a funkci pozemku jako interakčního prvku lokálního ÚSES IP 62.

6.2.6. 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 využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:

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

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 12 m², 1 NP

Min. plocha zeleně: 10 %

Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví

6.2.7. 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.

Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 12 m², 1 NP

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

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

Veřejně přístupné plochy zeleně.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná
- zahrady
- 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 využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 5 % (bez komunikací); max. plocha zastavění jednoho objektu: 12 m², 1 NP

Max. podíl zpevněných ploch: 20 % (včetně komunikací)

Min. plocha zeleně: 80 %

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

6.2.9. Smíšená obytná zástavba (SO)

Hlavní využití:

Bydlení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení (v bytových a rodinných domech)
- objekty rodinné rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, pošta apod.)
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod
- odstavná a parkovací stání
- 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:

- zařízení kulturní
- podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
- zemědělská výroba; z toho 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 bude prokázáno 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, občanské vybavení, 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 využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

a) Výstavba v zastavěném území (proluky)

Max. plocha zastavění: 50 %, max. plocha jednoho objektu 200 m².

Min. plocha zeleně: nestanoveno

b) Plocha SO1

Max. plocha zastavění: 33 %, max. plocha jednoho objektu 200 m².

Min. plocha zeleně: 33 %

6.2.10. 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
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

6.2.11. Dopravní infrastruktura – dráhy (DD)

Hlavní využití:

Dráha a drážní zařízení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- železniční doprava
- odstavování vozidel železniční dopravy
- železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou, vlečky
- plochy pro nakládku a vykládku, manipulační plochy
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- zahrady
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

6.2.12. Technická infrastruktura (TI)

Hlavní využití:

Zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

6.2.13. Smíšená výroba (SV)**Hlavní využití:**

Výroba podstatně neobtěžující své okolí.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravny, apod.
- sklady a skladovací plochy
- podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.)
- zemědělská neživočišná výroba ve vlastních účelových stavbách, 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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění: 30 %

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 300 m² kromě dočasných staveb

Min. plocha zeleně: 20 %, z toho min. polovina vysoká (stromová) zeleň

6.2.14. 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.

6.2.15. 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.)
- 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.

Pravidla pro uspořádání území:

Změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu nejsou omezeny, s výjimkou zahrad. Nové zahrady mohou vzniknout pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách.

6.2.16. 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
- zemědělský půdní fond, zeleň v krajině

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES.

6.2.17. 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
- komunikace účelové, pěší a cyklistické

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

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.

6.2.18. 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
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- 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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

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 jsou zobrazeny ve výkrese č. A4. 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	VP1	veřejné prostranství – obslužná komunikace	36/1, 36/4, 186/27
S2	VP2	veřejné prostranství – obslužná komunikace	186/48, 186/15, 186/16, 164/8, 186/65

Technická infrastruktura

	označení	využití	p.č.
S3	TS 1N	trafostanice	186/16
S4	TS 2N	trafostanice včetně přívodního vedení VN	195/3
S5	—	kabelový svod a kabelové vedení VN pro Osov	186/16, 186/26, 272/1, 186/52, 272/2

7.1.2. Veřejně prospěšná opatření

Plochy pro ÚSES (č. VPO: O1)

označení	využití	p.č.
LBC 18 Skřípel, včetně plochy PP1	Plochy ÚSES	210/23, 210/33, 210/20, 210/2
LBK 19–18	Plochy ÚSES	241, 254, 253, 236/1, 236/3, 235, 251/4, 210/18, 210/3, 210/4, 210/24, 210/23
LBK 18–17 včetně plochy SN1	Plochy ÚSES	283; 271, 215/3, 213/1, 215/4, 215/6, 215/7, 58/29, 55/2, 58/33, 54/1, 262, 114/1, 297/1, 113/1, 113/2, 112/3, 111, 300, 110/1, 114/4, 137/1, 120/7, 120/6, 297/2, 114/5, 263, 100

7.2. Záměry, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo

Nejsou navrženy.

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

Plochy, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií, nejsou vymezeny.

9. ROZSAH DOKUMENTACE

Textová část:

I. Návrh územního plánu

– v rozsahu 22 stran textu

II. Odůvodnění územního plánu (zpracované projektantem)

– v rozsahu 31 stran textu

Grafická část:

A. Návrh 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

B. Odůvodnění územního plánu

B1. Koordinační výkres 1 : 5 000

B2. Výkres širších vztahů 1 : 25 000

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