

Obecně závazná vyhláška obce Kamenné Zboží č. 01/2005 o vyhlášení závazné části Územního plánu obce Kamenné Zboží

Zastupitelstvo obce Kamenné Zboží na svém zasedání dne 21.4.2004 schválilo usnesením č. 9/05 podle § 84, odst. 2, písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a na základě §26 odst.2 a § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění Územní plán obce Kamenné Zboží a vymezilo jeho závaznou část.

V souladu s tímto usnesením a na základě § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění a dle §84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb. vydává Zastupitelstvo obce Kamenné Zboží tuto obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

čl. 1 ÚČEL VYHLÁŠKY

(1) Obecně závazná vyhláška obce Kamenné Zboží (dále jen „vyhláška“) vymezuje závazné části Územního plánu obce Kamenné Zboží. Závaznou částí územního plánu obce jsou základní zásady uspořádání území a limity jeho využití vyjádřené v regulativech (viz. část druhá, čl. 4 této vyhlášky).

(2) Vyhláška je nedílnou součástí Územního plánu obce Kamenné Zboží. Předmětem vyhlášky a územního plánu je úprava podmínek rozhodování o využití území katastru Kamenného Zboží.

(3) Vyhláška stanovuje závazné regulativy pro územní a stavební řízení, popřípadě i pro jiná správní řízení o území, a v jejich rámci pro vydávání správních rozhodnutí o území, o činnostech a o stavbách v území.

(4) Vyhláška stanovuje vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.

čl. 2 ROZSAH PLATNOSTI VYHLÁŠKY

(1) Tato vyhláška se vztahuje na celé řešené území územního plánu, tzn. správní území obce Kamenné Zboží.

(2) Tato vyhláška platí na dobu neurčitou a může pozbýt platnosti pouze novou vyhláškou ke změnám schváleného územního plánu nebo k nově vypracovanému a schválenému územnímu plánu obce.

(3) Dále se vyhláškou stanovují lhůty aktualizace pro kontrolu a vyhodnocení případných změn podmínek, na základě kterých byl Územní plán obce Kamenné Zboží schválen, minimálně 1x za čtyři roky.

čl. 3 ZÁKLADNÍ POJMY A NÁSTROJE PRO REGULACI VYUŽITÍ ÚZEMÍ

(1) Pojmy uváděné v této vyhlášce a v územním plánu jsou používány shodně s platným zněním stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

(2) Stavbou je v této vyhlášce míněn objekt, který je vytvářen stavební činností a též stavební činnost sama.

(3) Celé řešené území (správní území obce) je beze zbytku rozděleno na:

- a) územní plochy zastavěné a zastavitelné (urbanizované plochy);
- b) územní plochy kulturní krajiny (obecně nezastavitelné území);

Územní plochy zastavěné a zastavitelné zahrnují současně zastavěné území obce a zastavitelné území obce. Ostatní části řešeného území zahrnují zóny kulturní krajiny. Vymezení zón kulturní krajiny a urbanizovaných územních ploch je obsahem výkresu č. 1 – Hlavní výkres, návrh využití území v měřítku 1 : 2 880.

(4) Ke každé zóně a ploše je přiřazen kód regulativu jejich využití. Kódy regulativů zón kulturní krajiny jsou vyznačeny vždy jedním velkým písmenem a přiřazenými indexy rozlišení. Kódy regulativů urbanizovaných územních ploch jsou vyznačeny dvěma velkými písmeny a přiřazenými indexy rozlišení. Vyznačení regulativů v příslušných zónách a plochách je obsahem výkresu č. 1 – Hlavní výkres, návrh využití území. Verbální specifikace regulativů využití území je obsahem přílohy č. 1 této vyhlášky.

ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

čl. 4 ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

- (1) Závazná část územního plánu obce stanovuje:
 - a) závazná pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují, umístování staveb;
 - b) změny využití stávajících staveb nebo území a územní opatření;
 - c) zásady pro uspořádání území.
- (2) Závaznou část Územního plánu obce Kamenné Zboží tvoří :
 - urbanistická koncepce (a prostorové uspořádání území), určující způsob využití jednotlivých pozemků
 - členění území na územní plochy a zóny, včetně regulativů funkčního využití území)
 - vymezení zastavitelného území (viz. výkres č. 1)
 - omezení, resp. změny ve využití staveb a území
 - koncepce dopravního systému a systémů technického vybavení města
 - zásady uspořádání občanského vybavení
 - vymezení územního systému ekologické stability
 - systém sídelní zeleně
 - plochy přípustné pro těžbu nerostů
 - limity využití území, břemena na pozemcích (např. významné krajinné prvky, přírodní památky, městská památková zóna, ... ochranná pásma, apod.)
 - vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby
- (3) Závazné části územního plánu jsou vyjádřeny:
 - a) v grafických přílohách
 - urbanistická koncepce, členění území na územní plochy, limity využití území, plochy přípustné pro těžbu nerostů, ve výkrese č.1 – Hlavní výkres – návrh využití území, doprava (1 : 2 880)
 - koncepce systému dopravní obsluhy a systémů technické obsluhy území, limity využití území, ochranná pásmave výkresech č. 2 – Zásobování vodou (1 : 2 880), č. 3 – Odkanalizování (1 : 2 880), č. 4 – Elektrorozvody, telekomunikace (1 : 2 880), č. 5 – Zásobování plynem (1 : 2 880)
 - vymezení ploch a pozemků pro veřejně prospěšné zájmy a stavby, břemena na pozemcích (ve výřezu aktuální části řešeného území) ... ve výkresu č.7 - Veřejně prospěšné stavby (1: 5 000)
 - vymezení územního systému ekologické stability a systému sídelní zeleně..... ve výkresech č.1 – Hlavní výkres – návrh využití území, doprava (1 : 2 880), č. 6 – Půdní fond, ÚSES (1 : 2 880)
 - b) v textu vyhlášky o vyhlášení závazné části Územního plánu obce Kamenné Zboží:

- v čl. 5 až 7 vyhlášky
- v příloze č. 1 vyhlášky - regulativy pro funkční využití území;
- v příloze č. 2 vyhlášky - specifikace veřejně prospěšných staveb a zájmů;

čl. 5 ZÁVAZNÉ REGULATIVY

- (1) Základním prostředkem regulace využití území je rozčlenění území na územní plochy s přiřazenými kódy – regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání.
- a) Zákres tohoto členění území s vyznačením kódů je proveden ve výkresu č. 1 (Hlavní výkres – návrh využití území - 1 : 2 880).
- b) Regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání územních ploch a zón jsou specifikovány v příloze č. 1 této vyhlášky
- (2) Z hlediska využití je řešené území členěno na:
- a) Územní plochy zastavěné a zastavitelné – určené k zastavění (stavební pozemky), a to:
- již zastavěné: stavby a užívání pozemků je v souladu s regulativy funkčního využití území určenými územním plánem. V případě nesouladu a jestliže není možné upravit užití staveb a pozemků podle návrhu územního plánu, jsou stávající stavby ponechány na dožití.
 - dosud nezastavěné: správní rozhodnutí bude povolovat využití území a stavby pouze v souladu s územním plánem.
- b) Územní zóny kulturní krajiny - tzv. nezastavitelné
- v těchto krajinných zónách je možné povolit využití (případně i stavby) výhradně pro činnosti odpovídající regulativu funkčního využití území (např. hospodářské zemědělské stavby, ...) - viz příloha č. 1 vyhlášky.

čl. 6 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

- (1) Součástí závazné části územního plánu je vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb ve smyslu § 108, odst. 3 zák. č. 50/76, v platném znění, pro které lze pozemky a stavby vyvlastnit nebo práva k nim omezit. Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou zakresleny ve výkresu č. 7 Veřejně prospěšné stavby – 1 : 2 880.
- (2) Specifikace veřejně prospěšných staveb je uvedena v příloze č. 2 této vyhlášky.

ČÁST TŘETÍ REGULAČNÍ PODMÍNKY

čl. 7 SPRÁVNÍ ROZHODOVÁNÍ

- (1) Regulační podmínky pro konkrétního investora smí vydat výhradně pověřený orgán (stavební úřad - odbor rozvoje města Nymburku) na podkladě platné územně plánovací dokumentace.
- (2) Pokud není pro stanovení regulačních podmínek k dispozici dostatečně podrobná územně plánovací dokumentace, může obec Kamenné Zboží (zastoupené výše uvedeným pověřeným orgánem) zadat zpracování regulačního plánu, studie (případně ve formě soutěže). Na jejich základě vydá závazné regulační podmínky.

ČÁST ČTVRTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

čl. 8

ULOŽENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KAMENNÉ ZBOŽÍ

(1) Úplná dokumentace schváleného Územního plánu obce Kamenné Zboží je uložena:

- u pořizovatele
- na Stavebním úřadu v Nymburce (obec s rozšířenou působností), Palackého 449, 288 16 Nymburk;
- na Odboru územního a stavebního řízení Krajského úřadu Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

čl. 9

PŘÍLOHY VYHLÁŠKY

(1) Nedílnou součástí vyhlášky jsou tyto přílohy:

- č. 1 Regulativy pro funkční využití území
- č. 2 Specifikace veřejně prospěšných staveb a zájmů

(2) Nedílnou součástí této vyhlášky je dále textová a kompletní grafická část Územního plánu obce Kamenné Zboží.

Čl. 10

ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KAMENNÉ ZBOŽÍ

(1) Změny Územního plánu obce Kamenné Zboží projednává a schvaluje zastupitelstvo obce. Změny závazných ustanovení se vždy vyhláší obecně závaznou vyhláškou.

čl. 1

ÚČINNOST

(1) Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem následujícím po dni jejího vyhlášení.

V Kamenném Zboží, dne 20.04. 2005

Ing. Josef Včelka
starosta obce Kamenné Zboží

Miroslav Ouředník
místostarosta obce

Datum vyvěšení 22.04. 2005
Datum sejmutí 06.05. 2005
Datum účinnosti 07.05. 2005

1. REGULATIVY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Rozhodování o využití území – lokalizace objektů, areálů a činností na pozemcích:

Využití území a pozemků v souladu s koncepcí územního plánu je dáno uplatněním regulativu pro funkční využití území při současném respektování územních limitů, které případně sledovaný pozemek zasahují. Využití jednotlivých pozemků je tak specifikováno nejen z hlediska funkčního využití, ale současně i z hlediska technických norem nebo hygienických podmínek, které musí potenciální investor, resp. vlastník nebo uživatel nemovitosti splnit, aby zajistil požadovanou míru kvality prostředí.

Vymezení ploch funkčního využití v územním plánu obce vychází především z rozboru dosud provozovaných činností a struktury stavebního fondu v dané lokalitě. Dále je třeba sledovat přírodní, technické a kulturní limity nebo bariery v území. Na základě analýzy uvedených jevů jsou vymezeny převážně (!) funkčně a strukturálně homogenní plochy v měřítku podrobnosti územního plánu obce. Nastavení míry podrobnosti členění ploch je pro územní plán celého správního území města velmi důležité a řádově jiné, než např. pro plán regulační. Je třeba v jistém smyslu a s citem agregovat jevy funkčního využití, nebo jevy prostorové struktury zastavění, takže členění ploch v území nemůže odpovídat detailnějšímu členění regulačních plánů nebo studií využití území. Správné vyvážení mezi detailem členění (podrobností zpracování) funkčních ploch na straně jedné a jejich agregací s ohledem na únosnou velikost funkčních ploch (bloky, části bloků, ...) je totiž prostředkem k nastavení potřebné míry zobecnění regulativů funkčního využití. Ve skutečnosti platí, že územní plány orientované na přílišný detail zpracování nebo příliš podrobnou specifikaci regulativů rozvoji území spíše brání, neboť každá i nepodstatná odchylka se stává příčinou pro vypracování změny schválené ÚPD. Příliš velká míra zobecnění regulačních podmínek může být naproti tomu příčinou nejasně a příliš volně stanovených pravidel, která pak pro správce území nejsou dostatečnou oporou. Cílem řešení územního plánu města je proto nalezení vyvážené míry podrobnosti jevů na straně jedné a dosažení rozumné míry zobecnění funkčních a rámcově prostorových regulativů vztažených ke kódům využití území na straně druhé. Takové nastavení regulativů přispívá do budoucna k podpoře stejnorodé struktury zástavby a činností v rámci vymezených funkčních ploch a v případě dodržení stanovených podmínek omezuje riziko funkčních střetů, což je jedním z hlavních cílů regulace územního rozvoje sídla.

Kódy funkčního využití územních ploch jsou vyznačeny ve výkresu č. 1 (Hlavní výkres - návrh využití území), kde je patrné i územní vymezení v zásadě stejnorodých funkčních ploch.

Podle typu kódu jsou rozlišeny:

Plochy zastavěné a zastavitelné (urbanizované), resp. s další možností zástavby: kód je vyznačen dvěma velkými tiskacími písmeny (případně s dalším indexem);

Plochy kulturní krajiny (neurbanizované, nezastavitelné - krajinné zóny) - pozemky, které nejsou určeny k zastavění: kód je vyznačen jedním velkým písmenem (případně s dalšími indexy funkčního využití);

Regulativ funkčního využití území definuje pro vymezenou územní plochu možnosti využití území:

- dominantní využití;
- přípustné využití;
- podmínky pro využití;
- nepřípustné využití;

Dominantní činnost určuje hlavní orientaci funkčního využití území. Přijatelné činnosti nesmí být v konfliktním vztahu k činnosti dominantní (*mají charakter doplňujících činností k činnosti dominantní*);

Činnosti, které nejsou v regulativu funkčního využití obsaženy pod žádným z bodů, podléhají povolovacímu řízení na základě platných předpisů a zákonů (z oblasti hygieny prostředí, územního, stavebního nebo občanského práva, apod.).

Obecné zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení objektů pro každou plochu jsou uvedeny jako součást specifikace dominantního využití – psáno kurzívou. V případě potřeby detailnější specifikace prostorového uspořádání staveb je třeba pro vybrané území zpracovat regulační plán.

Přehled ploch podle funkčního využití a kódů jejich regulativů:

I. Území zastavitelné (zastavěné a navrhované stavební pozemky): kód je vyznačen dvěma velkými tiskacími písmeny (případně s dalším indexem) :

BH	-	Bydlení hromadné
BV	-	Bydlení venkovské
SM	-	Smíšené využití – místní
SV	-	Smíšené využití – venkovské
OV	-	Obslužná sféra – občanská vybavenost
OD	-	Dopravní vybavenost
RS	-	Rekreace - sportovní
VD	-	Výroba - drobná a řemeslná
VZ	-	- zemědělská
VL ₁	-	- lesní (bažantnice)
ZS	-	Sídelní zeleň - veřejná

I. Území kulturní krajiny - krajinné zóny - pozemky, které nejsou určeny k zastavění: kód je vyznačen jedním velkým písmenem (případně s dalšími indexy funkčního využití) - viz. též § 5, odst. 2b) této vyhlášky;

Z	-	Zemědělská produkční zóna
S	-	Smíšené zóny (s indexy dle zastoupených činností):
		Z – zemědělská produkce
		L – lesní produkce
		P – přírodní stabilizační funkce
		R – rekreační
		O – ochranná
		V - vodohospodářská
		• U – výhledově urbanizovatelné území

ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ (SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE + PLOCHY ZASTAVITELNÉ)

I.01. Bydlení hromadné

BH

Dominantní využití:

Bydlení v bytových domech

Přijatelné využití :

ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou)
maloobchodní a stravovací služby
zdravotnická zařízení (ordinace)
zařízení péče o děti a základní školské zařízení
kulturní zařízení a stavby pro církevní účely (knihovny, galerie)
drobné sportovní plochy a relaxační zařízení
odstavné plochy, parkoviště a garáže pro osobní automobily (výhradně pro potřebu obyvatel zóny)
místní obslužné a pěší komunikace
stavby a zařízení technické vybavenosti, řešené jako integrovaná součást zástavby
veřejná prostranství, osázená okrasnou zelení, vybavená prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci; uliční stromořadí

Podmínky :

Zařízení a stavby přípustného využití pouze lokálního významu.

Nepřípustné využití :

všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují obytné prostředí zóny a sousedních bytů (i druhotně - např. zvýšenou nákladní dopravou ... sklady apod.), především se jedná o :
dopravní terminály a centra dopravních služeb
umístění staveb a zařízení výrobních a skladových
obchodní zařízení nadmístního významu (velkoobchod, velkoprodejny, velkoobchod)
chov hospodářských zvířat

Regulativy prostorového a objemového uspořádání pro přestavby:

Eventuální stavební úpravy musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby. Výstavba nových objektů se nepředpokládá.

I.02 Bydlení venkovské

BV

Dominantní využití:

Bydlení - plochy nízkopodlažní obytné zástavby s hospodářským zázemím

bydlení v rodinných domech (klasického venkovského typu),
oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a
mobiiliářem pro relaxaci,
dětská hřiště.

Přijatelné využití:

nerušící domácí výroba
drobná hospodářská a chovatelská a pěstitelská činnost, provozovaná i ve vlastních účelových
stavbách
ubytovací zařízení (pensiony) do 20 lůžek se zajištěným parkováním hostů na vlastním pozemku
individuální rekreace
drobné lokální služby obyvatelům
menší zařízení sociálních služeb
zdravotnická zařízení (ordinace)
zařízení péče o děti a školské zařízení
drobná kulturní zařízení a stavby pro církevní účely (knihovny, galerie)
drobné sportovní plochy a relaxační zařízení
odstavné plochy, parkoviště a garáže pro osobní automobily, výhradně pro potřebu obyvatel
zóny, umístěné na vlastním pozemku
místní obslužné a pěší komunikace
stavby a zařízení technické vybavenosti
plochy veřejné zeleně, osázené okrasnou zelení, vybavené prvky drobné architektury a
mobiiliářem pro relaxaci; uliční stromořadí

Podmínky :

Zařízení a stavby přípustného využití sloužící potřebám obyvatel obce.

V případě dostavby proluk novými objekty se předpokládá dle možností vestavba garáže nebo zajištění parkování na vlastním pozemku. U obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují obytné prostředí sousedních bytů (i druhotně - např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.), především se jedná o :
dopravní terminály a centra dopravních služeb
umístění staveb a zařízení výrobních a skladových
obchodní zařízení nadmístního významu (velkoobchod, velkoobchod) náročná na dopravní obsluhu

Regulativy prostorového a objemového uspořádání pro novostavby a přestavby:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky) jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami, o velikosti min. 900 m². Rodinné domy tradiční formy zastavění, výškově o 1- 2 .nadzemních podlažích s využitelným podkrovím.

Případné dostavby proluk, objektů nebo nástavby musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy, směrem a výškou hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby.

U nových staveb je podmínkou garážování na vlastním pozemku.

I.03 Smíšené místní využití

SM

Převažující využití:

Převládající obslužné (servisní) služby výrobního i nevýrobního charakteru,
nerušící domácí výroba
maloobchodní a stravovací služby,
bydlení v bytových i rodinných domech (nízkopodlažní obytná zástavba)

zařízení pro administrativu,
plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci,
parkoviště pro potřeby zóny.

Přijatelné činnosti:

obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb
ubytovací zařízení (pensiony) se zajištěným parkováním hostů na vlastním pozemku
administrativní a správní zařízení
maloobchodní a stravovací služby
zařízení sociálních služeb
zdravotnická zařízení (ordinace)
zařízení péče o děti a školské zařízení
školící, výchovná a vzdělávací zařízení
kulturní zařízení a stavby pro církevní účely (knihovny, galerie)
drobné sportovní plochy, dětská hřiště a relaxační zařízení nepředstavující areály
odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřebu obyvatel zóny a na vlastním pozemku
místní obslužné a pěší komunikace
stavby a zařízení technické vybavenosti (dle možností řešená jako integrovaná součást zástavby)
plochy veřejné zeleně, osázené okrasnou zelení, vybavené prvky drobné architektury a
mobiliářem pro relaxaci; uliční stromořadí

Podmínky :

Podnikatelská činnost může být realizována i ve vlastních účelových stavbách.

Parkování vozidel návštěvníků musí být zajištěno na vlastním pozemku.

Nepřípustné využití:

všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky (i druhotně -
např. zvýšenou nákladní dopravou ... sklady apod.) narušují životní prostředí stavebních
pozemků sousedních obytných staveb a staveb sloužících veřejnosti (občanské vybavenosti
např. ubytovací, školská a zdravotnická), především se jedná o :
dopravní terminály a centra dopravních služeb
umístění staveb a zařízení výrobních a skladových
obchodní zařízení nadmístního významu (velkoobchod, velkoobchod)
- individuální rekreace v rekreačních stavbách a zařízeních

Regulativy prostorového a objemového uspořádání pro novostavby a přestavby:

*Stavby, popř. seskupení obytných a účelových staveb musí architektonickým členěním stavebních
forem, a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext
okolní zástavby.*

*Individuální zástavba (max. 2 podlaží s využitelným podkrovím) na pozemcích o velikosti cca 1 000 –
1 700 m².*

Střeška sedlová, sklon min. 30 %.

I.04 Smíšené venkovské území

SV

Převažující využití:

Obytné – plochy nízkopodlažní obytné zástavby - s drobným hospodářským
zázemím

Přijatelné činnosti:

domácí výroba a provozovny služeb
drobná hospodářská (chovatelská a pěstitelská) činnost, provozovaná i ve vlastních účelových
stavbách
ubytovací zařízení (pensiony) se zajištěným parkováním hostů na vlastním pozemku
administrativní a správní zařízení
maloobchodní a stravovací služby
zařízení sociálních služeb
zdravotnická zařízení (ordinace)
zařízení péče o děti a školské zařízení
školící, výchovná a vzdělávací zařízení
kulturní zařízení a stavby pro církevní účely (knihovny, galerie)
drobné sportovní plochy, dětská hřiště a relaxační zařízení nepředstavující areály
odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřebu obyvatel zóny a na vlastním pozemku
místní obslužné a pěší komunikace

stavby a zařízení technické vybavenosti (dle možností řešená jako integrovaná součást zástavby) plochy veřejné zeleně, osázené okrasnou zelení, vybavené prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci; uliční stromořadí

Podmínky :

Podnikatelská činnost může být realizována i ve vlastních účelových stavbách.

U obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku

Pro navrhovanou zástavbu domů je stanoven koeficient zastavění (podíl zastavěných a zpevněných ploch z celkové výměry pozemku) ve výši:

doporučený optimální = 0,45;

maximální = 0,6;

výjimečné zvýšení této hodnoty je v odůvodněných případech a po individuálním posouzení odtokových poměrů a náhrady podílu vysoké zeleně možné pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny

V případě stabilizace nebo lokalizace zařízení výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky (i druhotně - např. zvýšenou nákladní dopravou ... sklady apod.) narušují životní prostředí stavebních pozemků sousedních obytných staveb a staveb sloužících veřejnosti (občanské vybavenosti např. ubytovací, školská a zdravotnická), především se jedná o :
dopravní terminály a centra dopravních služeb
umístění staveb a zařízení výrobních a skladových
obchodní zařízení nadmístního významu (velkoobchod, velkoprodejny, velkoobchod)

Regulativy prostorového a objemového uspořádání pro novostavby a přestavby:

Stavby, popř. seskupení obytných a účelových staveb musí architektonickým členěním stavebních forem, a zejména celkovým objemem zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

Individuální zástavba (max. 2 podlaží s využitelným podkrovím) na pozemcích o velikosti do 1 500 m².

Střeška sedlová, sklon min. 30 %.

I.05 Obslužná sféra - občanská vybavenost

OV

Dominantní využití:

Obslužná zařízení komerční občanské vybavenosti

Přijatelné činnosti:

bydlení správce nebo majitele
výrobní i nevýrobní služby lokálního významu
ubytovací zařízení (pensiony) se zajištěným parkováním hostů na vlastním pozemku
drobné sportovní plochy a relaxační zařízení
maloobchodní a stravovací služby
zařízení sociálních služeb
parkoviště pro potřebu zóny
účelové a pěší komunikace
stavby a zařízení technické vybavenosti sloužící potřebám zóny
plochy rekreační zeleně, osázené okrasnou zelení, vybavené prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

Podmínky :

Podnikatelská činnost může být realizována ve vlastních účelových stavbách.

Nepřípustné využití:

všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky (i druhotně - např. zvýšenou nákladní dopravou ... sklady apod.) narušují životní prostředí stavebních pozemků sousedních obytných staveb a pozemků sloužících veřejnosti (občanské vybavenosti např. ubytovací, školská a zdravotnická), především se jedná o :
dopravní terminály a centra dopravních služeb
umístění staveb a zařízení výrobních a skladových
pěstivelská a chovatelská činnost

- obchodní zařízení nadmístního významu (velkoprodejny, velkoobchod)
- individuální rekreace v rekreačních stavbách a zařízeních

Regulativy prostorového a objemového uspořádání pro novostavby a přestavby:

Jednotlivé stavby a skupiny staveb na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantnímu. Výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Stavby musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru historicky vyvinuté venkovské zástavby v obci.

Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední smíšené plochy zastavitelného území.

I.06 Obslužná sféra - dopravní vybavenost a základní komunikační systém

OD

Dominantní využití:

Trasy silniční a železniční dopravy, záchytné parkoviště, zastávky hromadné dopravy, základní systém dopravní obsluhy sídla, čerpací stanice pohonných hmot

Přijatelné využití :

- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností
- stravovací zařízení (občerstvení, restaurace)
- krátkodobé ubytování, spojené s provozem hromadné dopravy osob
- plochy ochranné a izolační zeleně, osázené vzrostlou zelení (střední a vysokou), vybavené prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci; uliční stromořadí a doprovodná zeleň

Podmínky:

liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně, řešení parkovišť a garáží musí vycházet z kontextu místa, parkoviště je třeba řešit s uplatněním střední a vysoké zeleně, při umístění garáží využívat izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

Způsoby využití odlišné od výše vyjmenovaných bodů - Dominantní využití a B - přípustné využití nejsou možné.

Regulativy prostorového a objemového uspořádání :

Zásady pro uspořádání území jsou stanoveny v platných ČSN.

Liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny, řešení parkovišť a architektonické členění staveb (zařízení) dopravní vybavenosti musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené ozelenění ploch.

I.07 Rekreace a sport

RS

Dominantní činnost:

Sport a relaxace, otevřená sportoviště, sportovní haly – určené pro veřejnost.

Přijatelné činnosti:

- služební byt
- ubytování, stravovací a ubytovací zařízení (dočasné)
- sportovní a relaxační zařízení klubového charakteru
- letní kina a otevřená kulturní zařízení
- parkoviště a dopravní zařízení, sloužící potřebám zóny
- nezbytné technické vybavení
- parkoviště pro uživatele zóny;

Pouze činnosti slučitelné s dominantní činností, které svým provozem neovlivní negativně sousední pozemky.

Podmínky :

Příslušné místní obslužné a pěší komunikace s možností odstavování vozidel na vyhrazených pozemcích (80 %) popř. veřejných plochách (20 %). Bydlení správce (majitele) účelových staveb.

Nepřípustné činnosti:

Nepovolují se všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi.

Regulativy prostorového a objemového uspořádání (pro novostavby a přestavby):

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu. Povolování výstavby účelových staveb bude řešeno individuálně, podle konkrétního záměru.

Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb max. 10 m. Podle možnosti střecha o sklonu min. 15 %.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

Vyhrazená zeleň, sloužící výhradně potřebám zóny.

I.08 Drobná výroba, řemesla

VD

Dominantní využití:

Malovýrobní a řemeslná výroba, zařízení výrobních a nevýrobních služeb (nelze vyloučit mírnou zátěž okolí)

Přijatelné využití:

vývojová pracoviště

servisní zařízení

- obchodní zařízení místního významu

- skladovací zařízení

dočasné ubytovací zařízení sloužící potřebám zóny

administrativní a správní zařízení

maloobchodní a stravovací služby

školicí, výchovná a vzdělávací zařízení

specifická kulturní zařízení a relaxační centra nadmístního významu (kasino)

drobné sportovní plochy a relaxační zařízení klubového charakteru

bydlení správce (majitele) – služební byty

odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřebu zóny

stavby a zařízení technické vybavenosti

plochy zeleně, osázené okrasnou zelení, vybavené prvky drobné architektury a mobiliářem pro

relaxaci; ochranná a izolační zeleň

Podmínky :

Parkování vozidel (osobních, nákladních) a provozní techniky musí být zajištěno na vlastním pozemku.

Součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

všechny druhy činností, které by měřítkem zástavby, hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky (i druhotně - např. nákladní dopravou apod.) narušovaly nad přípustnou míru životní prostředí stavebních pozemků sousedních obytných staveb a pozemků sloužících veřejnosti, především se jedná o :

- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení)

rekreace v rekreačních stavbách a zařízeních

zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití)

Nepřípustné jsou všechny činnosti, vyžadující posouzení svého vlivu na životní prostředí (podle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí).

Regulativy prostorového a objemového uspořádání :

Nové stavby, soubory staveb a technologická zařízení, stejně jako stavební úpravy stávajících staveb svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektují měřítko a kontext okolní zástavby. Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí.

V území budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy (podíl z plochy pozemku min.40 %), sloužící retenci přívalových dešťových srážek.

Nezastavěné plochy budou ozeleněny keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru.

I.09 Zemědělská výroba

VZ

Dominantní využití:

Zemědělská výroba v zemědělské účelové zástavbě:

chov hospodářských zvířat

zpracování rostlinné produkce

výrobní i nevýrobní zemědělské služby

sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky

(nelze vyloučit mírnou zátěž okolí)

Přijatelné využití:

správní a provozní centrum lokálního významu
ubytování pro sezónní pracovníky
stravovací a obslužná zařízení lokálního významu
- zpracovatelská potravinářská výroba
specifické zemědělské skladové provozy (skladování krmiv, hnojiv atd.)
svoz a zpracování organického odpadu
provozy údržby staveb, zařízení a techniky
stavby a zařízení technické vybavenosti
bydlení správce (majitele) – služební byty
odstavné a manipulační plochy, parkoviště, garáže a čerpací stanice PHM sloužící potřebám zóny
stavby a zařízení technické vybavenosti
plochy zeleně, osázené okrasnou zelení, vybavené prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci; ochranná a izolační zeleň

Podmínky :

Parkování vozidel (osobních, nákladních) a zemědělské techniky musí být zajištěno na vlastním pozemku.

Součástí zemědělských výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

všechny druhy činností, které by měřítkem zástavby, hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky (i druhotně - např. nákladní dopravou, přesunem zemědělské techniky apod.) narušovaly nad přípustnou míru životní prostředí stavebních pozemků sousedních obytných staveb a pozemků sloužících veřejnosti
- bydlení
rekreace v rekreačních stavbách a zařízeních
zařízení občanské vybavenosti, která nejsou uvedena v bodu B.

Regulativy prostorového a objemového uspořádání:

Nové zemědělské účelové objekty nejsou navrhovány. Eventuální přestavby a novostavby (např. v rámci krajinných zón smíšených se zemědělskou produkcí – S_z) musí stavební formou a objemem zástavby respektovat kontext okolí. V případě nového záměru na plochách mimo zastavitelné území bude konkrétní návrh posuzován v rámci zpracování změn územního plánu obce a následného územního rozhodnutí.

Pro stávající stabilizovaný zemědělský areál platí: podíl nezpevněných ploch na pozemku bude min. 30 %.

Je požadováno stanovení pásma hygienické ochrany, zaručující neovlivňování obytných staveb na sousedních pozemcích, pachovou zónou areálu živočišné výroby.

I.10 Lesní výroba (bažantnice)VL₁**Dominantní využití:**

Lesní výroba - chov drobné lesní zvěře (bažantů)

Přijatelné využití:

zpracování produkce
výrobní i nevýrobní zemědělské služby
sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky (skladování krmiv, hnojiv)
oplocené plochy pro chov
provozy údržby staveb, zařízení a techniky
stavby a zařízení technické vybavenosti
plochy zeleně, osázené lesními dřevinami, sloužící jako ochranná a izolační zeleň

Veškerá přijatelná činnost bude sloužit pouze potřebám zóny.

Podmínky :

Parkování vozidel (osobních, nákladních) a techniky musí být zajištěno na vlastním pozemku.

Nepřípustné využití:

všechny druhy činností, které by měřítkem zástavby, hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky (i druhotně - např. nákladní dopravou, přesunem zemědělské techniky apod.)

narušovaly nad přípustnou míru životní prostředí stavebních pozemků sousedních obytných staveb a pozemků sloužících veřejnosti

bydlení

rekreace v rekreačních stavbách a zařízeních

drobná výroba a služby, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin

zařízení občanské vybavenosti, která nejsou uvedena v bodu B.

Regulativy prostorového a objemového uspořádání:

Nové účelové objekty nejsou navrhovány. V případě nového záměru na pozemku bude konkrétní návrh posuzován v rámci zpracování změn územního plánu obce a následného územního rozhodnutí.

I.11 Sídlní zeleň - veřejná

ZS

Dominantní využití:

Stabilizace přírodní složky uvnitř zastavěného území sídla převážně s charakterem :

- zeleň veřejně přístupných ploch
- zeleň parkově upravená s původními domácimi dřevinami nebo i s druhy introdukovanými (případně se zahradními formami a odrůdami)
- plochy pro relaxaci

Přijatelné využití:

- veřejné plochy pro sport za předpokladu uchování přírodní hodnoty území.
- pasivní rekreační pobyt
- pěší (popř. cyklistické) komunikace
- obslužná zařízení (občanské vybavení) formou drobných staveb, podřízené provozem přírodní hodnotě a rekreačnímu využití území
- pouze ve výjimečných případech (po individuálním posouzení konkrétního záměru) liniová vedení, plochy, stavby a zařízení technické vybavenosti

Zahradnická úprava a údržba. Výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

Převažující výsadba domácích druhů dřevin (po konzultaci s orgánem ochrany přírody).

Oplocování se připouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch.

Podmínky :

Podmínkou trasování nových vedení technických sítí (návrh i realizace) je minimální snížení podílu stávajících porostů a zapojení nové výsadby k původní.

Připouští se výsadba introdukovaných dřevin.

Nepřípustné využití:

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B. a dále :

- oplocení
- parkování a odstavování vozidel
- vedení silniční dopravy (nová výstavba)
- intenzivní formy hospodaření na pozemku.

Prostorové a objemové uspořádání území :

Nezastavitelné území města - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru. Zastoupení ploch zpevněných je minimální s podmínkou jejich prověření v podrobnější projektové dokumentaci a po schválení orgánem ochrany přírody.

II.01 Krajinná zóna zemědělské produkce

Z

Dominantní využití:

Zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti.

Přípustné využití:

doplňkové zemědělské účelové objekty pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály apod.)
místní účelové komunikace,
stavby pro rozvod energií,
výstavba zařízení a realizace opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu (protierozivní opatření, apod.),
výstavba zařízení a realizace opatření pro stabilizaci případně intenzifikaci zemědělské produkce na zemědělském půdním fondu (odvodnění, závlahy apod.),
výstavba a realizace zařízení pro speciální zemědělské kultury,
terénní úpravy, které nenaruší nebo dokonce zlepší organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecně ochranu přírody a krajiny, scelování a dělení pozemků za účelem lepší organizace zemědělského půdního fondu.

Podmínky:

pro zemědělskou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost, zajišťovanou v dané zóně,
je třeba dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:
požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, (např. nezhoršovat vodní režim v půdě i území, ochrana před erozí ohrožeností, zastoupení interakčních prvků),

Nepřípustné využití:

ostatní stavby mimo stavby uvedené v přípustném využití (nepřípustné jsou i stavby pro individuální a hromadnou rekreaci a výstavba zahrádkářských chat),
umísťování aktivit a činností, které by následně omezovaly formy či intenzitu zemědělského obhospodařování, znečišťování půdy škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, poškozování pozemků a příznivých fyzikálních, biologických a chemických vlastností půdy.

II.02 Krajinná zóna smíšená (s indexem)

S...

Dominantní využití:

není stanoveno, jedná se o výrazně polyfunkční krajinná území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost,
kompromisně využívané ekosystémy nezvyšující labilitu území a zprostředkovávající stabilizující funkci přírodních zón.

Přípustné využití:

Indexem (x) jsou označeny funkce zastoupené v zóně:

- z - zemědělská** (mimo velkovýrobní formy) – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.);
 - I - lesní** (zejména v lesích zvláštního určení) – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci;
 - p - přírodní** - územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992Sb. ve znění zákonného opatření č.347/1992 Sb. a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území);
 - r - rekreační** – plochy určené ke krátkodobé každodenní rekreaci
 - v - vodohospodářská** – plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území;
 - u - výhledově urbanizovatelné území** – pozemky s předpoklady pro výhledový územní rozvoj sídla (předpokládané výhledové funkční využití je naznačeno graficky řidším rastrem odvozeným od návrhového funkčního využití pozemků);
-

o – ochranná – plochy s funkcí ochrany přilehlého zastavěného a zastavitelného území (omezení hospodářského využití pozemků, práškování, hnojení, chemické ošetřování porostů, apod.);
výstavba účelových komunikací,
výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci.

Podmínky:

veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody, krajinného rázu a památkové ochrany, před realizací nových nezbytně nutných (dočasných) staveb a opatření, která přímo souvisejí se zastoupenými funkcemi, je nezbytné zpracovat a projednat přiměřeným způsobem studii, která ověří jejich dopady na území a na ostatní funkce (o nutnosti pořízení urbanistické studie rozhodne stavební úřad),

nové oplocování pozemků v krajinné zóně je obecně nežádoucí, přípustné je jen ve vybraných nezbytných případech (např. lesní školky, ochranná pásma vodních zdrojů I.stupně apod.), o nutnosti nového oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech stavební úřad.

Nepřípustné využití:

hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů
aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu,
nenávratné poškození půdního povrchu,
změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
provádění terénních úprav značného rozsahu,
zneškodňování odpadů,
výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru,
výstavba a činnosti nesouvisející s funkcemi zastoupenými v dané zóně (jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat).

2. PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Ve smyslu § 108, odst. 3 zákona č.50/76 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, lze za stavby a opatření ve veřejném zájmu považovat stavby a opatření určené pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejné technické vybavení území, pro ochranu životního prostředí (stavby pro zneškodňování odpadů, pro zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, pro veřejné školství, pro veřejnou správu, zeleň v sídle a ÚSES).

Vymezené plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou zakresleny v grafické příloze této kapitoly, výkresu č.7 Veřejně prospěšné stavby v měřítku 1 : 2 880 (výřezu výkresu). Na tomto výřezu nejsou zakreslena navrhovaná vedení technických sítí a zařízení, která jsou podrobněji graficky vyznačena v příslušných výkresech č.2 – 5.

Pro návrhové období do roku 2015 Územního plánu obce Kamenné Zboží se jedná o tyto plochy:

A. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A.01 Vodní hospodářství (viz výkresy č.2 a 3)

- **trasy hlavních vodovodních řadů**, včetně nezbytných zařízení
- **trasy kanalizačních stok**, včetně přečerpávacích stanic a **hlavní stoka**, směřující na ČOV Nymburk

A.02 Energetika (viz výkresy č.4 a5)

- trasy navrhovaného vzdušného vedení i kabelových **elektrických vedení**
- část trasy venkovního **vedení 22 KV**, navržená **ke zrušení**
- trasy **spojových kabelů**, umístění **uličních rozvaděčů**
- trasy vedení **přípojky STL plynu a trasy rozvodů STL plynu** v zastavitelném území

Upřesnění tras technických sítí a umístění zařízení technického vybavení na konkrétní pozemky lze provést na základě zpracování podrobnější projektové dokumentace k jednotlivým inženýrským sítím.

B. DOPRAVA (viz výkres č.1)

- navržené trasy **místních obslužných komunikací** v navrhovaných lokalitách urbanistického rozvoje
- nově navržené trasy **úcelových komunikací** vedených mimo zastavitelné území obce