

Ing. arch. Zdeněk Blažek

**ARCHION**

*architektonický ateliér*

*Michalská 12*

*110 00 Praha 1*

**reg. arch. ČKA 00611**

*tel. 224 228 089*

*608 770 093*

*e-mail: [archion@archion.cz](mailto:archion@archion.cz)*

*<http://www.archion.cz>*

# ÚZEMNÍ PLÁN BŘEZOVÁ

## KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ Březová

### Textová část

**pořizovatel: Městský úřad Hořovice**

**Praha, říjen 2012**

**OBSAH:**

1.	Vymezení zastavěného území.....	2
1.1.	Identifikační údaje.....	2
1.1.1.	Souhrnné informace .....	2
1.1.2.	Druhy pozemků rok 2010.....	2
1.1.3.	Hospodářská činnost rok 2010 .....	2
1.2.	Výchozí podklady .....	3
1.3.	Rozsah řešeného území ÚPO.....	3
1.4.	Návrhové období územního plánu obce.....	3
2.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
2.1.	Koncepce bydlení a osídlení .....	4
2.2.	Koncepce rekreace.....	4
2.3.	Výroba .....	4
3.	Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot.....	5
4.	Koncepce veřejné infrastruktury .....	5
4.1.	Veřejná infrastruktura - občanské vybavení ve veřejném zájmu.....	5
4.2.	Technická infrastruktura.....	5
4.2.1.	Zásobování elektrickou energií.....	5
4.2.2.	Vodní hospodářství .....	5
4.2.3.	Splašková kanalizace .....	5
4.2.4.	Dešťová kanalizace .....	6
4.2.5.	Zásobování plynem .....	6
4.2.6.	Spojivé vedení .....	6
4.3.	Dopravní infrastruktura.....	6
4.4.	Hygiena životního prostředí.....	6
5.	Koncepce uspořádání krajiny .....	7
5.1.	Koncepce vodního režimu v krajině.....	7
5.2.	Koncepce ochrany hodnot, přírody a krajiny .....	7
5.3.	Koncepce ochrany zemědělského půdního fondu a lesa .....	7
5.4.	Koncepce ochrany nerostného bohatství a geologických jevů .....	7
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	7
6.1.	Definice pojmů:.....	8
6.2.	Všechny funkční plochy.....	9
6.3.	Zastavěné území a zastavitelné plochy.....	9
6.3.1.	Plochy bydlení .....	9
6.3.2.	Plochy občanského vybavení .....	12
6.3.3.	Plochy veřejných prostranství.....	12
6.3.4.	Plochy smíšené výrobní.....	13
6.3.5.	Plochy vodní a vodohospodářské.....	13
6.4.	Plochy dopravní infrastruktury .....	14
6.5.	Plochy technické infrastruktury.....	14
6.6.	Nezastavěné území.....	15
6.6.1.	Plochy rekreace .....	15
6.6.2.	Plochy technické infrastruktury .....	15
6.6.3.	Plochy veřejných prostranství .....	15
6.6.4.	Plochy vodní a vodohospodářské.....	15
6.6.5.	Plochy zemědělské.....	16
6.6.6.	Plochy lesní .....	16
6.6.7.	Plochy smíšené nezastavěného území .....	17
6.7.	Nezastavitelné plochy.....	17
6.7.1.	Lokální biocentra .....	18
6.7.2.	Lokální biokoridory.....	18
6.7.3.	Regionální biokoridory .....	18
6.7.4.	Interakční prvky ÚSES.....	18
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	18
8.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	19
9.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	19
10.	Vymezení ploch a koridorů, kde změny prověří územní studie.....	19
11.	Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů .....	20
12.	Seznam použitých zkratk:.....	20
13.	Obsah dokumentace.....	20

## 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k březnu 2011. Je zakresleno ve všech výkresech návrhu územního plánu (č. 1, 2, 3) a je tvořeno urbanizovaným územím obce, dvěma samotami (ranč a hájovna) a chatami v údolí Pařezového potoka a na jihu na břehu Stroupínského potoka.

### 1.1. Identifikační údaje

#### 1.1.1. Souhrnné informace

Status:	Obec
Typ města:	Ostatní obce
ZUJ (kód obce):	531090
NUTS5:	CZ0202531090
LAU 1 (NUTS 4):	CZ0202 - Beroun
NUTS3:	CZ020 - Středočeský kraj
NUTS2:	CZ02 - Střední Čechy
Obec s pověřeným obecním úřadem:	Hořovice
Obec s rozšířenou působností:	Hořovice
Katastrální plocha (ha):	465
Počet bydlících obyvatel k 1.1.2011:	270
Nadmořská výška (m n.m.):	351
Zeměpisné souřadnice (WGS-84):	13° 52' 59" E , 49° 54' 15" N
První písemná zpráva (rok):	1399
Počet katastrů:	1
Počet územně technických jednotek:	1
Počet částí obce:	1
PSČ:	267 51

#### 1.1.2. Druhy pozemků rok 2010

Celková výměra pozemku (ha)	465
Orná půda (ha)	145
Chmelnice (ha)	0
Vinice (ha)	0
Zahrady (ha)	7
Ovocné sady (ha)	2
Trvalé travní porosty (ha)	47
Zemědělská půda (ha)	201
Lesní půda (ha)	228
Vodní plochy (ha)	3
Zastavěné plochy (ha)	6
Ostatní plochy (ha)	27

#### 1.1.3. Hospodářská činnost rok 2010

Počet podnikatelských subjektů celkem	69
Zemědělství, lesnictví, rybolov - počet subjektů	7
Průmysl - počet podnikatelských subjektů	10
Stavebnictví - počet podnikatelských subjektů	3

Doprava a spoje - počet podnikatelských subjektů	2
Obchod, prodej a opravy motorových vozidel a spotřebního zboží a pohostinství - počet podnikatelských subjektů	34
Ostatní obchodní služby - počet podnikatelských subjektů	5
Veřejná správa, obrana, povinné sociální pojištění - počet subjektů	1
Školství a zdravotnictví - počet subjektů	0
Ostatní veřejné, sociální a osobní služby - počet subjektů	7
Státní organizace - počet subjektů	0
Akciové společnosti - počet subjektů	0
Obchodní společnosti - počet subjektů	7
Družstevní organizace - počet subjektů	0
Peněžní organizace - počet subjektů	0
Podnikatelé - fyzické osoby - počet subjektů	51
Samostatně hospodařící rolníci - počet subjektů	0
Svobodná povolání - počet subjektů	2
Ostatní právní formy - počet subjektů	8
Počet subjektů bez zaměstnanců	21
Počet subj.s 1-9 zaměst.- mikropodniky	8
Počet subj.s 10-49 zaměst.- malé podniky	2
Počet subj.s >249 zaměst.- velké podniky	0

## 1.2. Výchozí podklady

Poživovatelem Územního plánu obce Březová je městský úřad Hořovice.

Výchozími podklady pro návrh ÚPO Březová byly:

- ÚPO Březová z r. 2001 (Kadlec KK Nusle, s.r.o.)
- Územně plánovací podklady Odboru výstavby MěÚ Žebrák
- Územně analytické podklady MěÚ Hořovice
- Plán ÚSES Správa CHKO Křivoklátsko
- Podklady od starostky obce
- Průzkumy a rozbory Archion 2011

## 1.3. Rozsah řešeného území ÚPO

Řešené území obce je vymezeno s hranicí katastrálního území obce Březová k březnu 2011, jsou však zohledněny návaznosti některých prvků území, které navazují mezi obcí Březová a sousedními obcemi (prvky ÚSES, biokoridory a biocentra).

## 1.4. Návrhové období územního plánu obce

Návrhové období územního plánu se nestanovuje. V souladu se stavebním zákonem bude v předepsaných lhůtách probíhat vyhodnocování územního plánu, které může být podkladem pro pořízení změn ÚP.

## 2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje obce zohledňuje skutečnost, že obec leží ve velmi kvalitním přírodním prostředí (součást CHKO Křivoklátsko) s výbornými parametry (vzduch, voda, zeleň, rekreační funkce), které je třeba zachovat a rozvíjet. Zároveň má díky dálnici D 5 dobrou časovou dostupnost do Berouna, Prahy i Plzně.

Rozvoj obce se zaměřuje především na nové plochy pro bydlení, rozvoj technické infrastruktury, zlepšení dopravní obslužnosti, občanské vybavenosti a udržení a zlepšení kvality životního prostředí. Kromě funkce trvalého bydlení je v obci důležitá i funkce rekreační, druhé bydlení v chatách a chalupách, s možností nabídky nájemných pokojů v rodinných domech.

V obci se předpokládá výstavba kanalizace s ČOV a veřejného vodovodu (rozhodnutí o umístění stavby (dále jen ÚR) bylo vydáno dne 26.9.2010 stavebním úřadem MÚ Žebrák pod č.j. Výst.2185/2010/Dr), dále veřejné výtopny na dřevní štěpku event. biomasu č.j. VYST-Dr/1115/2009 s prodloužením č.j. VYST-Dr/1525/2011 . Předpokládá se rovněž obnova bývalé mateřské školky. Tyto záměry přinesou zkvalitnění života obyvatel obce i jejích návštěvníků. Zároveň zůstanou zachovány přírodní a krajinné hodnoty území.

## 2.1. Koncepce bydlení a osídlení

Funkce bydlení v rodinných domech ve vesnickém prostředí je a nadále bude dominantní funkcí v obci Březová. Bydlení je zde velmi kvalitní díky příznivým parametrům životního prostředí, které budou v CHKO i nadále chráněny, příjemnému krajinnému rázu i dobré dopravní dostupnosti Prahy a Plzně. Komfort bydlení bude již v návrhovém období tohoto ÚP významně posílen stavbou vodovodu, splaškové kanalizace s ČOV a výtopnou na dřevěnou štěpku s rozvodem tepla v obci a omezením lokálních topenišť.

Bydlení doplňuje stávající zástavbu o nové rozvojové lokality (plochy změn a plochy přestavby), které navazují na stávající strukturu obce. Ve funkčních plochách pro bydlení se připouští i rekreační využití objektů.

Návrh ÚP navrhuje plochy cca 7,5 ha ploch pro bydlení plus 2,2 ha jako rezervu v případě vyčerpání více než 85% rozvojových ploch.

## 2.2. Koncepce rekreace

Březová je součástí kulturní krajiny středních Čech s dávnou archeologickou, historickou a kulturní tradicí. Krajina je tu osídlena a intenzivně obhospodařována a kultivována nejméně 900 let. V bezprostředním okolí obce je hrad Točnick, historicky významný fortifikační opěrný bod Českého království, v cyklisticky dobře dosažitelné vzdálenosti jsou velmi atraktivní cíle CHKO Křivoklátsko, nejen s hradem Křivoklát. Krajina je mírná, pro pohyb pěšky nebo na kole velmi příhodná. Její atraktivitu dále zvyšuje relativní blízkost Prahy, které částečně slouží jako prostor pro krátkodobou rekreaci.

Územím katastru vede značená turistická zelená a žlutá stezka a dvě cyklostezky.

V obci jsou k dispozici ubytovací lůžka na ranči – restauraci s ubytováním severně od intravilánu obce. K rekreačnímu bydlení je využívána malá část objektů v obci, k individuální rekreaci slouží chatová oblast podél toku Pařezového potoka a chatová oblast na jihozápadě k.ú. směrem k Bzové.

Kvality území je nutno zachovat a rozvíjet, zejména s orientací na rekreační potenciál řešeného území. Rekreační využití území spočívá především v pěší turistice, cykloturistice, agroturistice, případně houbaření. Pro zachování kvalit území je nutno zamezit růstu rekreačních objektů mimo ZÚ obce, zejména v údolí Pařezového potoka. Stávající objekty jsou zakonzervovány, ÚP neumožňuje jejich rozšiřování ani růst nových.

## 2.3. Výroba

Ekonomická aktivita obyvatelstva se realizuje převážně mimo obec.

Žádná větší výrobní kapacita v území se nepředpokládá s výjimkou řemeslných dílen v rámci soukromých objektů. Na severním okraji obce je vymezena plocha Z5, definovaná jako plocha smíšená výrobní, která umožňuje v území umístit objekty pro výrobu či skladování, avšak jen takové, které nezatíží obec a přilehlé území nadměrným hlukem, exhalacemi, nebudou ve výrobním procesu používat jakékoli látky ohrožující životní prostředí v případě jejich úniku, ani zde takové látky nebudou skladovány. Za nejvyšší přípustnou míru zatížení území se považuje jeden a půl násobek srovnatelného zatížení od 15 RD. Nejvyšší přípustné dopravní zatížení, generované v ploše Z5 je provoz 4 těžkých nákladních vozů nebo 8 nákladních vozů (do 8 t) denně, a to jedním směrem; cesta tam a zpět se počítá jako dvě cesty. V jiných částech řešeného území je umístění větších výrobních celků, autoservisů, benzinových pump, nebo jiných podobných provozů, které by mohly ohrožovat okolí zvýšenými exhalacemi, hlukem, nebo nadměrnými nároky na dopravní kapacitu nepřípustné, vyžádalo by si změnu tohoto územního plánu. Objekty, umístěvané na ploše Z5 vyžadují posouzení dopadu na životní prostředí.

### 3. Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot

Rozvoj výstavby je navržen v návaznosti na zastavěné území.

Regulace respektuje a konzervuje současný charakter obce s drobnou zástavbou vesnického charakteru, s dominantou hradu Točník. Nepřipouští v území hmotově či výškově nepřiměřené stavby, ani funkce, které by obtěžovaly obyvatele a mohly narušit stávající kvalitní bydlení a rekreaci v obci.

V částech obce s funkcí BV a SV, které tvoří převážnou většinu stávajícího zastavěného území obce i nově zastavitelných ploch jsou omezeny takové činnosti, které by nad obvyklou míru zatěžovaly zápachem, hlukem či exhalacemi dominantní funkci bydlení. Protože se však jedná o venkovské bydlení, připouští se jistá zátěž, vyplývající z možného chovu hospodářských zvířat.

Navrhované zastavitelné plochy v území scelují zastavěné území obce tak, aby bylo spojitě, na jižním a západním okraji obce je akceptována již provedená parcelace pozemků.

### 4. Koncepce veřejné infrastruktury

#### 4.1. Veřejná infrastruktura - občanské vybavení ve veřejném zájmu

Návrh předkládá nárůst cca 50 - 70 RD, tj. cca 250 nových obyvatel obce Březová. Mateřská škola v obci nyní není, plánuje se její obnovení po ukončení činnosti nevhodného odpadového hospodářství na místě a v objektu bývalé MŠ. Vzhledem k počtu dětí, demografickému vývoji v obci a způsobu nelze předpokládat zřízení základní školy.

V katastru obce se nachází restaurace s ubytováním a chovem koní (severně od obce v samostatně vymezeném zastavěném území), samoobsluha, prodejna a servis kol, autodílna a zámečnická dílna a sportovní hřiště. Územní plán zaznamenává vydané ÚR na výstavbu splaškové kanalizace s čistírnou odpadních vod.

Dále ÚP zaznamenává výstavbu vodovodu z prameniště (vrt BŘ-1) do vodojemu 50 m<sup>3</sup> v ploše Z1, kde má být i úprava vody. Na ploše Z1 má být situována spalovna na biomasu, včetně příjezdové komunikace. Plochy pro umístění spalovny a nových navrhovaných nebo rozšiřovaných komunikací jsou definovány jako plochy veřejného zájmu ve smyslu § 170 a /nebo § 101 stavebního zákona v platném znění.

Zařízení ČOV a prameniště jsou již umístěna, ÚP tak předpokládá vyrovnané majetkoprávní vztahy k pozemkům a do ploch veřejně prospěšných opatření je nezahrnuje.

#### 4.2. Technická infrastruktura

##### 4.2.1. Zásobování elektrickou energií

Do obce přichází venkovní vedení 22 kV, z něhož jsou napojeny trafostanice využívané pro zásobování obce.

Pro rozvojová území je předpokládáno posílení trafostanic stávajících a/nebo zbudování nových TS. Řešení bude upřesněno podle etapizace výstavby a podle rozhodnutí poskytovatele el. energie.

Ochranná pásma vedení 22 kV – vrchní vedení stávající 10 m od krajního vodiče na obě strany, vrchní vedení návrh 7 m od krajního vodiče na obě strany, trafostanice stožárová 7 m.

Ochranné pásmo vedení 110 kV - vrchní vedení stávající 15 m od krajního vodiče na obě strany, vrchní vedení návrh 12 m od krajního vodiče na obě strany.

##### 4.2.2. Vodní hospodářství

Obec dosud není zásobena ze skupinového vodovodu, ale individuálními zdroji ze studní. V rámci ÚP se v návrhovém období předpokládá zavedení veřejného vodovodu do obce. Projekt vodovodu a kanalizace včetně ČOV má územní rozhodnutí ze září 2010, projektant Ing. Ivan Fiala.

Vodovod má zdroj vody ve vrtu BŘ-1, výtlačkem je voda vedena do plánovaného vodojemu cca 50m<sup>3</sup> s úpravnou vody, umístěných na ploše Z1.

##### 4.2.3. Splašková kanalizace

ÚP respektuje výstavbu splaškové kanalizace, která má výše uvedené územní rozhodnutí. ČOV je umístěna v jihovýchodní části k.ú. na břehu Stroupínského potoka.

Kanalizace nových RD, postavených do doby vybudování veřejné kanalizace, musí být zaústěna do individuálních malých ČOV nebo čerpatelných jímek, které budou později připojeny do veřejné kanalizace.

Řešení kanalizace bude upřesněno u těchto RD v projektech pro ÚR.

#### 4.2.4. Dešťová kanalizace

System odvádění dešťových vod zůstane zachován s předpokladem rozšíření dešťové kanalizace oddělené od splaškové. Dešťové vody v navrženém zastavitelném území a v zastavěném území budou v max. míře vsakovány do terénu a likvidovány na pozemcích. Stavební povolení nových objektů budou respektovat tuto podmínku návrhu ÚP.

Dešťová kanalizace veřejného prostoru ulic, z kterých budou pozemky přístupné, nebude narušena úpravami, které by zmenšily profil nebo spád odtokového příkopu veřejného pozemku anebo znemožnily jeho rychlou údržbu.

#### 4.2.5. Zásobování plynem

V obci není zásobování STL plynovodem, ani se v návrhovém období ÚP jeho zřízení nepředpokládá.

#### 4.2.6. Spojové vedení

Připojení v telefonním obvodu vyhovuje a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů. Projekcí vývoje posledních let můžeme předpokládat ústup metalického vedení a posílení významu bezdrátových datových připojení.

### 4.3. Dopravní infrastruktura

V rozvojových plochách je navržena síť místních komunikací nebo účelových komunikací s parametry stanovenými v podmínkách pro využití ploch. Komunikace zpřístupňující více než dva pozemky musí být veřejná.

Koncepce dopravní infrastruktury je graficky vyznačena ve výkresu č. A3.

Přehled navrhovaných účelových komunikací s označením - viz. grafická část, výkres č. A5 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace:

- a) WP1 – rozšíření stávající polní cesty na parametry místní komunikace k obsluze budoucí výtopny na biomasu a k obsluze severní části obce
- b) WP2 – místní komunikace pro obsluhu rozvojového území Z4
- c) WP3 – místní komunikace pro obsluhu rozvojového území Z6 a možnost výjezdu do polí
- d) WP4 - místní komunikace pro obsluhu rozvojového území Z9 a Z10
- e) WP5 – místní komunikace pro výjezd na nezastavěné území obce
- f) WP6 – obslužná komunikace mimo zastavěné území obce, napojení na silnici III. tř.
- g) PP2 – místní komunikace pro obsluhu rozvojového území Z4 a stávající zástavby na okraji obce
- h) WP9 – účelová komunikace – polní cesta

Všechny místní komunikace s výjimkou WP1 jsou navrhovány jako obytné ulice o min. šířce mezi ploty 8 m, se smíšeným provozem a omezením rychlosti pomocí zpomalovacích opatření. Všechny obytné ulice a zpomalovací zařízení na nich musí být navrženy tak, aby umožnily bezpečný průjezd požární techniky a svoz odpadků. To platí i pro jednosměrné ulice. Slepé ulice delší než 50 m a ulice, které se na hranici zastavěného území mění na polní cesty, musí mít parametry obratišť, které umožní otáčení vozidel hasičů a vozů pro svoz komunálního odpadu.

WP1 je navržena jako dvousměrná silnice s jednostranným chodníkem a omezenou rychlostí jízdy.

Ochrana dopravních staveb a souborů na řešeném území:

ochranné pásmo silnice III. třídy je 15 m od osy vozovky na obě strany mimo souvisle zastavěné území ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

### 4.4. Hygiena životního prostředí

Urbanizované území obce je navrženo na odkanalizování do budoucí čistírny odpadních vod na jihovýchodním okraji k.ú.

Návrh rozvojových území nebude představovat žádný velký nebo střední zdroj znečištění.

Koncepce odstraňování odpadů spočívá ve svozu netříděného odpadu (komunálního) od jednotlivých objektů a tříděného odpadu z veřejných stanovišť kontejnerů na tříděný odpad, a to mimo území obce. Nepředpokládá se změna, která by vyžadovala plochy s jiným způsobem využití.

Komunální odpad je vyvážen oprávněnou firmou na provozovanou skládku.

Organizovaný svoz odpadů a separace některých druhů odpadů (plasty, sklo, papír) je stabilizovaný. Nebezpečný odpad je sbírán pověřenou firmou a svážen.

## 5. Koncepce uspořádání krajiny

### 5.1. Koncepce vodního režimu v krajině

V centru obce je stávající plocha požární nádrže. Na východní hranici katastru obce teče Pařezový potok. Jižní hranice k.ú. se dotýká potok Stroupínský a Bzovský.

Na území Březové platí limit vyplývající z obecně platného předpisu – oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta 6 m. Tato část pozemku nesmí být oplocena.

Pro správné fungování vodního režimu v území je třeba zajistit pravidelnou údržbu koryt potoků, jejich čištění od nežádoucích náplav. Pravidelné čištění by mělo probíhat i ve vodních nádržích v území, zejména s ohledem na funkci těchto nádrží jako zdroje vody pro hašení požárů.

ÚP nepovoluje výstavbu v okolí vodních toků a ploch.

### 5.2. Koncepce ochrany hodnot, přírody a krajiny

Krajinný ráz je chráněn v zastavitelném území zpracováním podmínek pro objemovou regulaci v nových lokalitách výstavby.

ÚP navrhuje obnovu cestní sítě ke zvýšení průchodnosti krajiny a doprovodnou zeleň.

Chráněné prvky přírody jsou stabilizovány.

Na katastrálním území je navržen systém lokálních ÚSES, katastrům obce probíhá také regionální biokoridor ÚSES. Obec leží v CHKO Křivoklátsko.

Důležitou krajinnotvornou osu KÚ Březová tvoří Pařezový potok, z jihu k.ú. teče Stroupínský potok s nivními společenstvy. Údolí vytváří v krajině důležitý páteřní systém ÚSES – ÚP reguluje zástavbu tak, aby byla zajištěna nejen ochrana krajinného rázu údolí, ale i ostatních složek ŽP – vodní režim krajiny, hygiena ŽP a retence.

Dalším výrazným krajinnotvorným prvkem je les v severní a severozápadní části katastru obce, který je jižním výběžkem poměrně rozsáhlého souvislého lesa CHKO Křivoklátsko.

### 5.3. Koncepce ochrany zemědělského půdního fondu a lesa

Půdní fond je chráněn v celém katastru obce, výjimkou jsou nové zastavitelné plochy. Tyto plochy jsou situovány na pozemky s ornou půdou, které pronikají hluboko do současného ZÚ obce. Snahou ÚP je tyto enklávy zemědělské půdy přiřadit k ZÚ, aby finální tvar ZÚ obce působil celistvým dojmem.

Lesní porosty jsou stabilizovány ve svých plochách. ÚP nepředpokládá změnu jejich rozlohy, jejich plochu v k.ú. považuje za optimální.

### 5.4. Koncepce ochrany nerostného bohatství a geologických jevů

Na území je nebilancované ložisko nerostných surovin 5148600, (technické zeminy – stabilizační materiál). Jeho využití se v dohledné době nepředpokládá. Na území obce není dobývací prostor.

## 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V území je vykonávána řada činností, které vyžadují jeho zvláštní vybavení, uspořádání nebo členění (např. terénu, infrastruktury, jednotlivých staveb, zeleně apod.). Tyto speciální vlastnosti území, vyhovující zvolené činnosti nebo účelu, jsou dále nazývány FUNKCE ÚZEMÍ. Funkce území jsou uzpůsobeny s ohledem na:

- Základní činnosti
  - bydlení (trvalé, dočasné)
  - práce - činnosti prováděné pro obživu. Jedná se např. o manipulaci s energiemi, materiály, informacemi, jejich vytváření včetně zpracovávání, úpravu, skladování a



- dopravu produktů těchto činností; zahrnuje např. zemědělskou a lesní prvovýrobu, průmyslovou i řemeslnou výrobu, podnikatelské činnosti nevýrobní povahy apod.
- rekreace - činnosti spojené s trávením volného času a odpočinkem.

- Vybavení území, nezbytné pro provádění základních činností

Vybavení území spočívá ve speciální úpravě, objektech a zařízeních v území veřejné infrastruktury:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- veřejná infrastruktura - občanské vybavení

Jedná se o zařízení určená nejen k poskytování služeb dobrovolně vyhledávaných (např. opravářských, výrobních, obchodních, stravovacích, kulturních, sportovních), ale i k plnění zákony předepsaných povinností (např. školství, správní úřady, sociální služby, zdravotnictví apod.). Toto vybavení lze rozlišit na základní, které slouží uspokojování denních potřeb obyvatel a vyšší (nadmístní), využívané méně často, a proto závislé na širším okruhu uživatelů, než jsou pouze obyvatelé města, obce nebo jejich části.

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití území, činnosti a stavby
- přípustné využití území, činnosti a stavby
- pravidla pro prostorové uspořádání staveb

#### Hlavní využití území, činnosti a stavby

V oddílu Hlavní využití jsou uváděny hlavní, rozhodující funkce území. Dále kdy je účelné ostatní funkce podřídí funkci hlavní, případně více funkcí, lze-li stanovit takové podmínky a způsob provádění činností, které zabrání případným střetům a rušení. V těchto územích je zastoupeno více činností, slouží více účelům (tzv. území smíšená).

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby

Zde je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné nad rámec hlavní funkce. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních.

#### Pravidla pro prostorové uspořádání

Uvádí potřebné údaje např. o rozměrech pozemků a staveb, podmínky pro jejich umístění, požadavky na tvar, případně velikost staveb vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

Účelem těchto pravidel je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území.

## 6.1. Definice pojmů:

Zastavěnost pozemku (koeficient zastavitelnosti) = poměr částí pozemků zastavěných stavbami (budovami) a zpevněnými plochami k celkové výměře řešeného souboru pozemků v %.

Maximální zastavěná plocha = maximální zastavěná plocha stavby hlavní.

Podkroví = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod konstrukcí střechy, které má u některých obvodových zdí sníženou světlou výšku. Započítávaná plocha podkroví počíná v místě, kde výška spodního líce střešní konstrukce je min. 1200 mm nad podlahou. Minimální výška vodorovné části stropu podkroví je 2300 mm. Minimální výměra části stropu obytné místnosti vyšší než 2299 mm je nejméně 50% podlažní plochy této místnosti.

Stavební čára = rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hranice, ke které přiléhá fasádou stavba hlavní. Hranice je nepřekročitelná pro stavbu doplňkovou.

Stavba hlavní = stavby a zařízení, které plní funkci stavby hlavního i přípustného využití a rozhodným způsobem ovlivňují využití pozemku.

Stavba vedlejší, případně doplňková = stavby, zařízení a výrobky, které plní funkci stavby přípustného využití a jsou podmiňující pro užívání staveb hlavních (například stavby technické infrastruktury). Dále se stavbou vedlejší případně doplňkovou rozumí stavby, zařízení a výrobky, které plní funkci stavby přípustného využití a doplňují a rozvíjejí způsob využití pozemku stavbou hlavní.

Zpevněná plocha = plocha, která neumožňuje zasakování; například dlážděné terasy, zámkové dlažby, asfaltové a betonové plochy a komunikace. Za zpevněnou plochu není považována plocha zatravněných dlaždic.

## 6.2. Všechny funkční plochy

- 1) Na celém území katastru ve všech funkčních plochách je vyloučeno umisťovat a povolovat stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie z větru (větrné elektrárny).
- 2) Na celém území katastru ve všech funkčních plochách je vyloučeno umisťovat a povolovat stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie transformací slunečního záření (např. fotovoltaické elektrárny) s výjimkou těch, které budou umístěny na stavbách; přitom je třeba brát ohled na okolní zástavbu.
- 3) Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací prokáže, že komunikace splňují svým stavebně technickým provedením zejména únosností, poloměry otáčení a šířkou platné technické normy řešící tuto problematiku a že slepé komunikace umožňují otáčení techniky hasičského záchranného sboru dle platných technických norem řešících tuto problematiku (pozn.: v současné době je to zejména ČSN 73 0833, ČSN 73 0802 a ČSN 73 0804).
- 4) Připojení sousední nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány a prováděny jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle věty první.
- 5) Na celé ploše zastavěného a zastavitelného území obce je přípustný chov domácího zvířectva pouze pro vlastní potřebu. Hodnota pachového zatížení z jedné domácnosti nesmí přesáhnout 6 pachových jednotek. Celková hodnota v obci pak nesmí přesáhnout  $k \cdot 6 \cdot n$ , kde  $n$  je počet trvale obydlených domů v obci,  $k$  je poměrový koeficient (doporučeno 0,3).

Zvířata se započítávají:

zvíře	pj	zvíře	pj	zvíře	pj	zvíře	pj
kůň	3	prase	3,3	slepice	0,1	koza	2,5
skot	5	prasnice	6	krůta	0,5	ovce	1,5
tele	3			vodní drůbež	0,5	králík	0,1

- 6) Na celé ploše zastavěného území obce jsou přípustné novostavby na plochách zdemolovaných objektů.
- 7) Ve volné krajině (mimo zastavěné a zastavitelné území obce) nebudou vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační zástavby
- 8) Etapizace zástavby zastavitelných ploch je možná pouze při zajištění přímé návaznosti etap na zastavěné území
- 9) Každý rodinný dům musí mít garáž nebo kryté garážové stání, alespoň částečně integrované do hmoty domu a možnost druhého automobilového stání na pozemku RD. Samostatně stojící garáž je přípustná jen na hranici pozemků a se souhlasem souseda, jehož pozemek s garáží hraničí.
- 10) Pozemky s výběhem zvířat musí být oploceny podél všech svých hranic plotem, který znemožní únik zvířat z pozemku. Ostatní pozemky nesousedící s komunikací oploceny být nemusí. Mohou být oploceny plotem maximální výšky 170 cm. Živé ploty jsou vítány. Plot mezi pozemkem a veřejným prostranstvím, komunikací bude max. výšky 170 cm, aby nebyly ovlivněny rozhledové poměry.
- 11) Samostatná veřejná prostranství mají zůstat neoplocena, výjimkou mohou být symbolické plůtky do výše max. 50 cm kolem zatravněných ploch. Nevztahuje se na oplocení na hranici soukromého pozemku a veřejného prostranství.

## 6.3. Zastavěné území a zastavitelné plochy

### 6.3.1. Plochy bydlení

 **BV** *bydlení v rodinných domech - venkovské*

Tato funkce je v územích navržena na následujících plochách změn.

**Z4:**

Výměra 34 524 m<sup>2</sup>. Plocha propojuje stávající od obce oddělenou skupinu RD se stávající zástavbou obce. Vzhledem k velikosti plochy Z4 je pro její detailní řešení nutná urbanistická studie, která bude sloužit jako územně plánovací podklad, případně musí být na celou plochu Z4 zpracována dokumentace pro územní řízení.

**Z6:**

Výměra 8 124 m<sup>2</sup>. Plocha doplňuje obec na jejím západním okraji a reaguje na připravené pozemky pro zástavbu RD.

**Z7, Z8:**

Výměra 1 376 a 4 871 m<sup>2</sup>. Plocha doplňuje obec u hlavní komunikační osy z jihu a reaguje na připravené pozemky pro zástavbu RD.

**Z9:**

Výměra 11 531 m<sup>2</sup>. Plocha doplňuje obec ke komunikaci na jejím severním okraji a tvarově jí uzavírá.

**R1:**

Územní rezerva pro funkci bydlení. Bude uvolněna po zastavění 80 % zastavitelných ploch pro funkci bydlení.

Hlavní využití

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odstavováním vozidel na vlastním pozemku, s možností umístění živností v přízemí RD nebo ve stavbě doplňkové ke stavbě hlavní.

Limitována je výška objektu, velikost pozemku a max. zastavěnost pozemku, a dále chov hospodářských zvířat.

Přípustné využití

- Rekreace – užívání stávajících objektů jako rekreačních chalup a chat. Stavby nových objektů určených pro rekreaci musí splňovat podmínky vyhlášky 268/2009 v platném znění OTP, v parametrech RD.
- Podnikatelská činnost ve službách a maloobchodním zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí významně negativně ovlivňovat hlukem, zápachem nebo zplodinami sousední pozemky). Odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním, příp. konkrétně vyhrazeném pozemku. Jsou vyloučeny činnosti, které vydávají hluk, exhalace či pachy nad míru obvyklou v obytné zástavbě.
- Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.

Pravidla pro prostorové uspořádání

Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se zahradami.

Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.

Objekty mají být umístěny tak, aby splňovaly podmínky vyhlášky 268/2009 v platném znění OTP.

Nové rodinné domy mohou mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví. V případě přístavby, přestavby či modernizace stávajících rodinných domů přístavba domu musí splnit podmínku nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Nově vzniklé pozemky rodinných domů musí mít minimálně 800 m<sup>2</sup>. Dvojdům nebo řadový dům je posuzován po jednotlivých RD a vztahuje se na něj min. velikost pozemku 700 m<sup>2</sup>. Zastavěnost nových stavebních pozemků vč. zpevněných ploch a doplňkových staveb je maximálně 30 %.

V území mohou být umístěny řadové domy v max. hmotě 4 objektů.

Vyhrazené pozemky rodinných domů mohou být oploceny. Pokud vlastník pozemku chová volně pobíhající zvířata, je povinen realizovat plot kolem svého pozemku tak, aby zvířata nemohla vyběhnout mimo plochu pozemku, kde jsou chována.

Přístavby a nástavby existujících staveb jsou povoleny, splňuje-li výsledný souhrn staveb podmínky uvedené výše, vč. maximální zastavěnosti pozemku.

Garáže mohou být součástí RD nebo samostatně stojící na hranici pozemku. Přípustné je i garážové stání jako součást hmoty RD, zastřešené, avšak bez stěn.

Objem doplňkových staveb včetně garáží nesmí překročit 2/3 objemu stavby hlavní.

Ve stavbách se nepovolují provozovny živností, které vyvolávají nároky na dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě. Parkování zákazníků musí být řešeno na pozemku, příslušném k provozovně.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, jejich vsakování bude doloženo v územním a stavebním řízení.

Šířka místních obslužných komunikací dle vyhlášky č. 501/2006 Sb a dopravní normy 736110 je 9,5 m, šířka zklidněných komunikací je 8 m.

U hraničních pozemků se doporučuje na hranici zastavěného a nezastavěného území vysázet zeleň izolačního charakteru.

Nepřípustné využití území

Výstavba bytových domů je vyloučena.

## **SV plochy smíšené obytné - venkovské**

Tato funkce je v území navržena na následujících plochách změn: **Z2, Z3, Z10:**

Výměra 6 880, 16 662 a 4 215 m<sup>2</sup>. Plocha Z2 a Z3 a navazující plocha přestavby P1 a P2 jsou ovlivněny budoucím provozem výtopny na dřevní štěpku a jejím zázemím (funkce TI na Z1).

Budoucí zástavba ploch Z2, Z3, a P1 musí být řešena jako jeden celek, pro její detailní řešení je nutná územní studie, která bude sloužit jako územně plánovací podklad, případně musí být na celou plochu Z2, Z3, a P1 zpracována dokumentace pro územní řízení.

Tato funkce tvoří větší část stabilizovaného zastavěného území obce.

### Hlavní využití

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odstavováním vozidel na vlastním pozemku, s možností umístění živností v přízemí RD nebo ve stavbě doplňkové ke stavbě hlavní, dále objekty občanské vybavenosti (obchod, služby), nerušící svým charakterem, hlukem, exhalacemi a pachy.

Limitována je výška objektu a max. zastavěnost pozemku, a dále chov hospodářských zvířat.

### Přípustné využití

Rekreace – užívání stávajících objektů jako rekreačních chalup a chat. Stavby nových objektů určených pro rekreaci, které musí splňovat podmínky vyhlášky 268/2009 v platném znění OTP, v parametrech RD.

Drobná výroba (nesmí významně negativně ovlivňovat sousední pozemky). Odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním, příp. konkrétně vyhrazeném pozemku. Jsou vyloučeny činnosti, které vydávají hluk, exhalace či pachy nad míru obvyklou v obytné zástavbě.

Samozásobitelská pěstitelská či chovatelská činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky. Vyloučené je umístění hnojiště na pozemku, přípustná je kompostovací uzavřená jímka do 2 m<sup>2</sup>.

### Pravidla pro prostorové uspořádání

Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na vesnické rodinné bydlení se zahradami, respektive nesmí takovou funkci rušit.

Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.

Objekty mají být umístěny tak, aby splňovaly podmínky vyhlášky 268/2009 v platném znění OTP.

Nové objekty mohou mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví.

V případě přístavby, přestavby či modernizace stávajících rodinných domů přístavba domu musí splnit podmínku nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Garáže mohou být součástí domů, nebo samostatně stojící na hranici pozemku, to však jen s výslovným souhlasem sousedního majitele pozemku. Toto pravidlo platí i pro stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Přípustné je i garážové stání jako součást hmoty domu, zastřešené, avšak bez stěn.

Nově vzniklé pozemky umístěných staveb musí mít minimálně 800 m<sup>2</sup>. Dvojdům nebo řadový dům je posuzován po jednotlivých RD a vztahuje se na něj min. velikost pozemku 700 m<sup>2</sup>. Výjimečně, pokud stávající parcelace v území neumožňuje jiné řešení, je možné umístit jednobytový RD na pozemek min. 650 m<sup>2</sup>. Zastavěnost nových stavebních pozemků vč. zpevněných ploch a doplňkových staveb je maximálně 50 %. Maximální zastavěná plocha jednotlivých budov na pozemku je 250 m<sup>2</sup>. Obě podmínky platí zároveň.

V území mohou být umístěny řadové domy v max. délce 4 RD včetně koncových.

Vyhrazené pozemky domů mohou být oploceny. Pokud vlastník pozemku chová volně pobíhající zvířata, je povinen realizovat plot kolem svého pozemku tak, aby zvířata nemohla vyběhnout mimo plochu pozemku, kde jsou chována.

Povoleny jsou přístavby a nástavby existujících staveb, pokud výsledný souhrn staveb na pozemku splňuje podmínky, uvedené výše, vč. maximální zastavěnosti pozemku.

Ve stavbách se nepovolují provozovny živností, které vyvolávají nároky na dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě. Parkování zákazníků musí být řešeno na pozemku příslušném k provozovně.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, jejich vsakování bude doloženo v územním a stavebním řízení.

Šířka místních obslužných komunikací dle vyhlášky č. 501/2006 Sb a dopravní normy 73 61 10.

U hraničních pozemků se doporučuje na hranici zastavěného a nezastavěného území vysázet zeleň izolačního charakteru.

### Nepřípustné využití území

Výstavba bytových domů je vyloučena.

### **SK plochy smíšené obytné - komerční**

Tato funkce není navržena na plochách změn, vyskytuje se pouze jako součást stabilizovaného území mimo souvislé zastavěné území obce.

#### Hlavní využití

Hlavní funkcí území je smíšená funkce bydlení v objektech společně s funkcí občanské vybavenosti (obchod, služby), nerušící svým charakterem, hlukem, exhalacemi a pachy.

Limitována je výška objektu a max. zastavěnost pozemku, a dále chov hospodářských zvířat.

#### Přípustné využití

Rekreace, agroturistika – užívání částí objektů jako nájemné jednotky.

Drobná a zemědělská výroba (nesmí významně negativně ovlivňovat sousední pozemky).

Odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na konkrétně vyhrazeném pozemku. Jsou vyloučeny činnosti, které vydávají hluk, exhalace či pachy nad míru obvyklou v obytné zástavbě.

#### Pravidla pro prostorové uspořádání

Nové objekty mohou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkrovní.

Povoleny jsou přístavby a nástavby existujících staveb, pokud výsledný souhrn staveb splňuje podmínky, uvedené výše u nových objektů, vč. maximální zastavěnosti pozemku.

## 6.3.2. Plochy občanského vybavení

### **OV občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

Stávající plochy a objekty: obecní úřad, knihovna, kaplička, prodejna, hostince Na zelené louce (kulturní stánek obce).

Komerční OV zahrnuto v plochách smíšených obytných (SV, SK).

Navrhované plochy a objekty: plocha přestavby P3, plánované využití pro sociální služby, mateřskou školu apod. Objekt bývalé MŠ dnes nevhodně využíván pro recyklaci plastů.

#### Hlavní využití

Plochy občanské vybavenosti, převážně nekomerční, sloužící pro vzdělávání, výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (§2 odst. 1, písm. K, 3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb.). Dále podnikatelské činnosti a občanské vybavení, které je určené obsluze a potřebám místních obyvatel (služby, obchod, veřejné stravování apod.).

#### Přípustné využití

Odstavování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.

Trvalé bydlení správce v objektu občanské vybavenosti.

#### Pravidla pro prostorové uspořádání

Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.

Max výška zástavby – 9 m do hřebene objektu.

### **OS občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

#### Hlavní využití

Plochy pro sport a tělovýchovu, tělovýchovná a sportovní zařízení.

#### Přípustné využití

Stavby doplňkové - městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše), dětská hřiště, stánky s občerstvením apod.

#### Pravidla pro prostorové uspořádání

Součástí projektové dokumentace při stavbě nebo přestavbě musí být řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro sportovní zařízení.

Max výška stavby - 9 m do hřebene objektu.

## 6.3.3. Plochy veřejných prostranství

### **PV veřejná prostranství**

Mezi liniová veřejná prostranství patří zejména plochy místních komunikací uvnitř ZÚ, navrhované komunikace zklidněné i obslužné. Mezi plošná veřejná prostranství zahrnujeme plochy, které svými rozměry či prostorovým umístěním nejsou vhodné k zastavění. Mohou obsahovat i méně významné plochy veřejné zeleně či zeleň doplňkovou.

Hlavní využití

Veřejné komunikace jsou obecně užívané ulice, které slouží místní pěší i automobilové dopravě. Hlavní činností v území je přístup a příjezd k jednotlivým objektům a jejich obsluha.

Veřejná prostranství plošná plní funkci potkávací a shromažďovací.

Přípustné využití

Odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly.

Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.

Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.

Stavby doplňkové - městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše, přístřešky), dětská hřiště, plochy pro umístění kontejnerů na tříděný odpad.

Pravidla pro prostorové uspořádání

Pro zklidněné a obslužné komunikace jsou pravidla stanovena v platných normách (ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací a normy související). V řešeném území je navrhována šířka 8 m pro komunikace zklidněné uvnitř obytných ploch BV, SV a 9,5 m pro komunikaci obsluhující plochu technické infrastruktury TI.

Součástí komunikace může být zpomalovací opatření.

**ZV veřejná zeleň**

Nově deklarovanými plochami veřejné zeleně jsou plocha přestavby P4 v jihovýchodní části ZÚ (ochrana tří vzrostlých stromů) a plocha ve středu obce, jejíž součástí je i vodní plocha požární nádrže.

Veřejná zeleň s funkcí izolačně-ochrannou je navržena na zastavitelné ploše Z5 k oddělení funkce smíšené výrobní (VS) od okolních funkcí smíšených obytných (SV).

Hlavní využití

Plochy veřejné zeleně plní funkci relaxační a doplňkovou, případně izolačně-ochrannou.

Veřejná zeleň doplňuje veřejné prostory, její plochy musí být navrženy v zastavitelných plochách větších než 2 ha (Z4). Plochy jsou veřejně přístupné, většinou parkově upravené.

Přípustné využití

Stavby doplňkové- městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše), pěší komunikace, dětská hřiště apod.

**6.3.4. Plochy smíšené výrobní****VS plochy smíšené výrobní**

V území je navržena pouze jedna plocha s touto funkcí, a to na zastavitelné ploše Z5 (11 461 m<sup>2</sup>) na severozápadním okraji obce.

S ohledem na charakter území není vhodné jmenovitě specifikovat plochy výroby a skladování, proto je rozvojová plocha označena jako smíšená výrobní.

Hlavní využití

Plocha je určena pro umístění provozu drobné řemeslné výroby, nerušící a neobtěžující lehké průmyslové výroby, nerušící a neobtěžující zemědělské výroby či skladovacích ploch nevyžadujících dopravní zatížení nad únosnou míru.

Přípustné využití

Jako doplňkovou funkci je možno umístit plochy dopravní či technické infrastruktury.

Pravidla pro prostorové uspořádání

Výška nových objektů bude max. 9 m do hřebene střechy objektu.

**6.3.5. Plochy vodní a vodohospodářské****W plochy vodní a vodohospodářské**

V ZÚ obce se nachází umělá vodní nádrž, která slouží jako nádrž požární. Více v 6.6.4.

Podmínečně přípustné využití

Pokud je pozemek širší než požadují platné předpisy pro daný účel, je možno nadbytečnou část pozemku využít jako plochy přilehlé.

## 6.4. Plochy dopravní infrastruktury

### **DS** *dopravní infrastruktura - silniční*

Zahrnuje silniční pozemky silnice III. třídy 23613 procházející k.ú. v severojižním směru a .

#### Hlavní využití

Silniční komunikace pro pozemní dopravu, zde místní komunikace III. třídy (podle zákona 13/97 Sb.).

#### Přípustné využití

Údaje jsou uvedeny v platných ČSN 73 61 01 a ČSN 73 61 10.

Chodníky.

Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.

Pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, součástí ploch je výsadba zeleně s funkcí izolačně-ochrannou a interakční vzhledem k okolní krajině.

#### Podmínečně přípustné využití

Pokud je pozemek širší než požadují platné předpisy pro daný účel, je možno nadbytečnou část pozemku využít jako plochy přilehlé.

#### Pravidla pro prostorové uspořádání

Jsou stanovena v platných normách ČSN řady 7361 Navrhování a provádění staveb silničních komunikací.

## 6.5. Plochy technické infrastruktury

### **TI** *technická infrastruktura, inženýrské sítě*

#### 1) **Kotelna na dřevní štěpku (biomasu)**

V zastavěném území je pro technickou infrastrukturu obce vyhrazena plocha po bývalém kravínu. Nachází se na části plochy přestavby P1 (3 256 m<sup>2</sup>) a části nově zastavitelné plochy Z1 (3 462 m<sup>2</sup>).

#### Hlavní využití

Hlavním využitím plochy je výstavba a provozování kotelny na dřevní štěpku (biomasu). Úpravna vody a vodojem o objemu 50m<sup>3</sup> je na ploše již umístěn (územní rozhodnutí vydáno 26.9.2010).

#### Přípustné využití

Na plochách je přípustný pohyb a odstavování vozidel a manipulace s materiálem. V případě potřeby lze umístit stavbu pro zaměstnanecké zázemí a administrativu.

#### Pravidla pro prostorové uspořádání

Nové objekty mohou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží. Toto pravidlo neplatí pro technologické objekty.

#### 2) **Čistírna odpadních vod**

Plocha pro stavbu čistírny odpadních vod je navržena v jihovýchodní části území na ploše 13 516 m<sup>2</sup> na břehu potoka Stroupínského. Na stavbu ČOV typu 300EO, obecní kanalizace a vodovodu bylo dne 26.9.2010 stavebním úřadem MÚ Žebrák vydáno územní rozhodnutí č.j. Výst.2185/2010/Dr.

#### Hlavní využití

Hlavní funkcí v území je technické zařízení zajišťující funkci čistírny odpadních vod.

#### Přípustné využití

Odstavování vozidel a techniky na vlastním pozemku.

Příjezdová komunikace

Trafostanice.

Jímání vody z vrtu BŘ-2 jako součást provozu ČOV.

Zaměstnanecké zázemí.

#### 3) **Jímací místo**

Vrt BŘ-1 se nachází v severovýchodní části území na rozhraní souvislého zalesnění a břehu Pařezového potoka. Je určen pro zásobování obce pitnou vodou a napojen tak na umístěný obecní vodovod.

### **TI** *technická infrastruktura, inženýrské sítě*

Objekty trafostanic umístěných uvnitř ZÚ i mimo ZÚ obce.

## 6.6. Nezastavěné území

### 6.6.1. Plochy rekreace

#### **RI** plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Plochy s touto funkcí se v území vyskytují mimo zastavěné území obce a jsou stabilizovány. Zahrnují pouze plochy staveb pro rekreaci. V nových zastavitelných plochách ani plochách přestavby nejsou explicitně navrhovány, další nárůst individuální rekreace se neuvažuje.

Stávající objekty individuální pobytové rekreace jsou situovány ve dvou lokalitách – v údolí Pařezového potoka (Údolí ticha) na východní hranici k.ú. a na břehu Bzovského potoka na jižní hranici k.ú. (6 chat).

#### Hlavní využití

Individuální pobytová rekreace ve stávajících objektech.

#### Přípustné využití

Provozování sportovní činnosti, odstavování vozidel uživatelů objektů

#### Pravidla pro prostorové uspořádání

Vyloučena je jakákoliv úprava objektů zvyšující jeho kapacitu či přeměnu na objekt k trvalému bydlení. Povoleny jsou drobné změny stavby nezvyšující kapacitu (např. veranda) a opravné a udržovací práce.

### 6.6.2. Plochy technické infrastruktury

#### **TI** technická infrastruktura, inženýrské sítě

Objekty trafostanic umístěných mimo ZÚ obce.

### 6.6.3. Plochy veřejných prostranství

Za veřejná prostranství v nezastavěném území jsou tímto ÚP považovány plochy, které jsou v katastru nemovitostí označeny jako ostatní komunikace nebo v základní mapě území jsou vyznačeny jako cesty. Tyto plochy jsou stabilizované, ÚP nepředpokládá jejich rozšíření.

#### **PX** polní cesty a lesní cesty

#### Hlavní využití

Plochy cest, zpevněných i nezpevněných, umožňující pohyb osob, příp. vozidel a zemědělské techniky k obslužení území – vjezd na pole, příjezd do chatové osady.

#### Přípustné využití

Pohyb koní (hippostezka), turistů (značené turistické trasy), cyklistů (cyklotrasy).

#### Pravidla pro prostorové uspořádání

Lesní cesty v území jsou součástí lesních pozemků, proto je jejich užívání upraveno lesním zákonem (§20 – zákaz některých činností v lese).

S ohledem na lokaci k.ú. v CHKO Křivoklátsko je užívání ostatních cest v území řízeno správním řádem CHKO.

### 6.6.4. Plochy vodní a vodohospodářské

#### **W** plochy vodní a vodohospodářské

V řešeném území je vymezeno několik typů vodních útvarů povrchových vod. Některé jsou jako vodní či vodohospodářské plochy již nefunkční nebo ne plně funkční, nejsou proto zahrnuty do ploch W, ale do ploch hybridních s indexem vodní funkce (např. NSpv – viz 6.3.9).

#### 1) **Wt** vodní toky

<b>Wt1</b>	Stroupínský potok	ČHP 1-11-04-0390	tečuve jižní a jihovýchodní hranici kú.
<b>Wt2</b>	Bzovský potok	ČHP 1-11-04-0380	tečuve jihozápadní hranici kú.
<b>Wt3</b>	Pařezový potok	ČHP 1-11-04-0410	tečuve a tvoří východní hranici kú v jeho jižní polovině.
<b>Wt4</b>	Kublovský potok	ČHP 1-11-04-0400, 1-11-04-0420	tvoří východní hranici kú v jeho severní polovině.

Dle zákona č. 254/2001 Sb, o vodách (vodní zákon) se jedná o drobné vodní toky.

#### Hlavní využití



Přírodní, příp. upravený vodní tok. Přírodní a ekologická funkce vodní plochy.

#### Přípustné využití

Chov ryb. Doprovodná zeleň. Retenční funkce. Jezy

#### Pravidla pro prostorové uspořádání

Zákaz provádění takových úprav koryta, kterými by mohlo dojít k ohrožení plynulosti odtoku vod, vč. ukládání předmětů na místech, z nichž by mohly být splaveny do vod.

Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků, užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry (oprávnění při správě toku, ochranné pásmo vodních toků - § 49 vodního zákona).

### **2) Wn vodní nádrže**

**Wn1** Neevidovaná vodní plocha na parc.č. 501/2 (v rokli na jihu ZÚ)

**Wn2** Umělá vodní nádrž (požární) na parc.č. 19/2, 19/7 (ve středu obce)

Ostatní deklarované vodní plochy nejsou dnes v území viditelné (parc.č. 475/3 u silnice vpravo severně od ZÚ – spíš mokřad, dnes suchý; parc.č.373/3 v chatové oblasti u Pařezového potoka – umělá nádrž, neexistuje, zřejmě nebyla vybudována).

#### Hlavní využití

Přírodní a ekologická funkce vodní plochy. Zdroj vody v případě požáru.

#### Přípustné využití

Využití pro chov ryb.

Nádrž pro shromažďování vody za účelem zavlažování nebo akumulaci přívalových srážek.

### **3) Wm mokřady**

**Wm1** Na parc.č. 470/6 v poli vpravo od silnice severně od ZÚ; charakter občasně vodoteče

**Wm2** Na parc.č. 484/4 na JV kú, pokračování odtoku z neevidované vodní nádrže v rokli, přes louku do potoka; funkční; charakter vodoteče

**Wm3** Na parc.č. 500 odtok z neevidované vodní nádrže v rokli; funkční; charakter vodoteče

Ostatní mokřady jsou již vyschlé, neudržované a ztratily svoji funkci (na parc.č.470/11 a neevidovaný na parc.č. 247/2 v ZÚ) a byly zařazeny do sousedních funkčních ploch.

## **6.6.5. Plochy zemědělské**

Jako plochy zemědělské jsou v tomto ÚP deklarovány plochy půdy orné s přidělenou BPEJ. Ostatní plochy s BPEJ jsou popsány v části 6.3.6. plochy smíšené nezastavěného území, neboť kromě funkce zemědělské plní i funkce jiné.

### **NZ Plochy zemědělské**

#### Hlavní využití

Plocha určená pro zemědělské využívání jako orná půda.

#### Přípustné využití

Protierozní opatření.

Zřizování remízů, doprovodné zeleně, mezí a malých vodních ploch do 500 m<sup>2</sup>.

#### Podmínečně přípustné využití

Vedení podzemních sítí technické infrastruktury s podmínkou, že nebude možné vedení mimo zemědělskou půdu (např. v komunikacích).

## **6.6.6. Plochy lesní**

Do ploch lesních jsou zahrnuty všechny pozemky označené jako pozemky určené k plnění funkce lesa. Podmínky pro využívání se řídí zákonem č.289/1995 Sb. o lesích – lesní zákon.

### **NL Plochy lesní**

#### Hlavní využití

Zachování produkčních i mimoprodukčních funkcí lesa.

#### Nepřípustné využití

Využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům.

#### Podmínečně přípustné využití

Pokud příslušný správní orgán určí, že se nejedná o pozemek určený k plnění funkce lesa, mohou být plochy využity jako plochy přilehlé.

### 6.6.7. Plochy smíšené nezastavěného území



#### NS Plochy smíšené

Plochy funkčně nevyhraněné. Index přiřazuje ploše funkci; jedna plocha může plnit více funkcí.

Kódy použitých indexů funkcí:

<b>p</b>	přírodní.	Všechny plochy NS.
<b>z</b>	zemědělská	Plochy travních porostů, zemědělsky využívané i nevyužívané.
<b>l</b>	lesnická	Plochy rozptýlených lesních pozemků.
<b>v</b>	vodní	Deklarované vodní plochy s nejasnou vodohospodářskou funkcí.
<b>r</b>	rekreační nepobytová	Většina ploch NS s možností vstupu.
<b>c</b>	rekreační pobytová	Pozemky, na nichž jsou postaveny chaty.

Příklady označení některých ploch:

NSpzv mokřady, stružky

NSplrc chatová osada

NSprz trvalé travní porosty, louky

NSplr rozptýlené lesní plochy

Většina ploch NS je deklarována jako interakční prvek ÚSES, čili nezastavitelná (viz 6.5).

#### Hlavní využití

Přírodní plochy rozptýlené zeleně a vegetační pokryv mají funkci ochrannou, krajinnotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou.

Zahrnuje i plochy pro aleje podél cest.

#### Přípustné využití

Rekreační využití nepobytového i pobytového charakteru.

Pěší cesty, cyklistické komunikace, účelové komunikace.

## 6.7. Nezastavitelné plochy

Jedná se především o plochy a koridory definované orgány ochrany přírody jako prvky územního systému ekologické stability. Jedná se o biocentra, biokoridory a interakční prvky ÚSES. Z hlediska funkčního mohou tyto plochy plnit více funkcí.

#### Hlavní využití

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Území je trvale nezastavitelné.

#### Přípustné využití

Údržba a ochrana chráněných prvků přírody.

Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení).

Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení.

Výstavba účelových a turistických pěších cest.

Revitalizace říčních toků.

Nová výstavba vodních ploch.

#### Nepřípustné využití

Stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu.

Úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území.

Oplocení pozemků neprůchodnou zábranou pro drobná zvířata.

Výsadba nepůvodních druhů.

#### Pravidla pro prostorové uspořádání

Pro regionální a nadregionální prvky ÚSES uvádí prostorové parametry směrnice MŽP ČR (např. na [www.egis.cz](http://www.egis.cz)).

Parametry lokálních prvků ÚSES – viz tabulka:

PARAMETR	lesní	vodní	luční	stepní	skalní	prameniště
min.plocha lokálního biocentra [ha]	3	1	3	3	0,5	1
min.plocha regionálního biocentra [ha]	20-50	10	30-50	20	10	5
max.délka lokálního biokoridoru [km]	2	2	1-2	2	-	-
max. délka regionálního biokoridoru [km]	0,4-0,7	1	0,7	0,4	-	-
min. šířka lokálního biokoridoru [m]	15	20	20	10	-	-
min. šířka regionálního biokoridoru [m]	40	40	50	20	-	-
min. šířka interakčního prvku [m]	5-8	5-8	5-8	5-8	0,5-2	-

### 6.7.1. Lokální biocentra

V řešeném území nebo na jeho hranici se nacházejí následující lokální biocentra:

- LBC9** Pařezový potok: kú Březová; 2,87 ha. Louka s vodotečí.  
**LBC10** Stroupínský mlýn: kú Březová, Hředle; 3,3 ha. Louky a pole v nivě potoka.  
**LBC11** Pod hrází: kú Točník, Březová; 3,6 ha. Louka v údolní nivě.  
**LBC12** Pod prameny: kú Bzová; 4,1 ha. Louka v nivě potoka. Za jižní hranicí řešeného území.  
**LBC18** Zadní mýt: kú Březová, 3,67 ha. Lesní biocentrum.  
**LBC19** Mrzký: kú Hředle, Březová, 3 ha. Les ve strži.  
**LBC21** Kublovský potok: kú Kublov, 1,6 ha. Lesní biocentrum. Za severní hranicí řešeného úz.  
 Biocentra jsou funkční, bez zvlášť chráněných druhů. Louky je doporučeno kosit, nepřihnojovat. V lesních biocentrech je navržena probírka smrku a obnovná výsadba listnáčů (dub, buk, habr).  
 /převzato z návrhu ÚP 2000, str. 28/

### 6.7.2. Lokální biokoridory

V řešeném území jsou deklarovány lokální biokoridory, které spojují lokální biocentra v území:

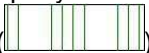
- LBK 18-19** kú Březová. Lesem podle lesních cest do údolní nivy.  
**LBK 19-21** kú Březová. Lesem podle Kublovského potoka.

Biokoridory jsou funkční.

### 6.7.3. Regionální biokoridory

Řešené území tečuje na východní hranici funkční regionální biokoridor **RBK 1162** Zámecký vrch – U děravé skalky, který míjí do kú zasahuje.

### 6.7.4. Interakční prvky ÚSES

Za interakční prvky ÚSES jsou považovány rozptýlené plochy lesních pozemků nebo plochy zemědělské půdy s dřevinným vegetačním pokryvem. V grafické části ÚP jsou speciálně označeny šrafováním ()

## 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Pro tyto plochy existuje možnost vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (§ 170 a §101 stavebního zákona).

Plochy označené ve výkrese A5. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace:

**WT1** 6 605 m<sup>2</sup> plocha technické infrastruktury – plocha bývalého kravína určená pro umístění spalovny dřevní štěpky (kotelny na biomasu) a jejího zázemí, úpravny pitné vody a vodojemu o objemu 50 m<sup>3</sup>.

**Parcelní čísla:** 246, 491/6, 491/7, 491/8; stavební 167

**WP1** 4 440 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – plocha obslužné komunikace ke kotelně, část v zastavěném území.

**Parcelní čísla:** 469, 474/3, 476, 477, 488, 491/1, 491/9, 491/10, 491/11, 491/12, 491/13, 491/14

**WP2** 2 436 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – plocha zklidněné komunikace v zastavitelné ploše Z4.

**Parcelní čísla:** 475/5, 475/6, 475/14, 475/15, 475/16, 475/18, 475/20

**WP3** 369 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – plocha zklidněné komunikace v zastavitelné ploše Z6.

**Parcelní čísla:** 463/14

**WP4** 2 379 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – plocha zklidněné komunikace obsluhující zastavitelnou plochu Z9.

**Parcelní čísla:** 491/3, 491/4, 492, 493/1, 493/6, 493/7, 493/8, 493/10, 295

**WP5** 562 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň na ploše přestavby P4 – ochrana vzrostlých stromů.

**Parcelní čísla:** 498/43

**WP6** 658 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – plocha zklidněné komunikace – obratiště automobilů u hranice ZÚ.

**Parcelní čísla:** 190/49, 498/49

**WP7** 4 206 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – plocha obslužné komunikace ke kotelně, část mimo zastavěné území obce.

**Parcelní čísla:** 469, 470/1, 470/15, 470/16, 470/17, 471/1, 472/1, 473, 474/1, 474/2, 474/3

**WP8** 830 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – úprava stopy zklidněné komunikace v území, ve kterém se právě realizují již umístěné stavby.

**Parcelní čísla:** 159/11, 159/12, 190/70, 190/75, 190/76

**WP9** 127 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – polní cesta – obnovení zrušené polní cesty.

**Parcelní čísla:** 457/4, 460/9, 460/10

## 8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Pro tyto plochy existuje pouze možnost uplatnění předkupního práva (§101 stavebního zákona).

Plochy označené ve výkrese A5. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace:

**PP1** 1 231 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – pás izolační zeleně mezi plochou smíšenou výrobní a smíšenou obytnou.

**Parcelní čísla:** 467/1

**PP2** 476 m<sup>2</sup> plocha veřejného prostranství – zklidněná komunikace mezi izolovanou částí ZÚ a zastavitelnou plochou Z4.

**Parcelní čísla:** 475/112, 475/13, 475/24, 475/25

## 9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní rezerva **R1** je definována pouze na jedné ploše o rozloze 21 960 m<sup>2</sup>, a to severně od ploch Z1 a Z3. Výhledově je určena pro bydlení (venkovské BV).

## 10. Vymezení ploch a koridorů, kde změny prověří územní studie

V území je navrhováno zpracování územní studie pro tyto zastavitelné plochy a plochy přestavby:

**Z4** určena pro funkci bydlení BV, s navrženou zklidněnou komunikací v zástavbě. Ta je vedena ve stopě stávající ostatní komunikace a jejím vyústění na silnici III. třídy. Územní studie navrhne parcelaci území pro výstavbu RD dle podmínek tohoto ÚP a jejich dostupnost pomocí zklidněných komunikací.

**P1, P2, Z2, Z3** určena pro smíšenou obytnou funkci SV. Územní studie musí řešit tyto čtyři plochy současně, aby byla zajištěna dopravní dostupnost každé nově navržené parcely pomocí zklidněných komunikací. S ohledem na deklaraci smíšené funkce území navrhne studie dostatečně velká veřejná prostranství (mírně zvýšená potřeba parkovacích ploch), pokud možno doplněná veřejnou zelení.

## 11. Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů

Návrh územního plánu - textová část - obsahuje 20 stran.

Grafická část obsahuje 5 výkresů:

A1.	Základní členění území	1 : 5 000
A2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
A3.	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
A4.	Koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
A5.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

## 12. Seznam použitých zkratk:

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CO	civilní obrana
ČOV	čistírna odpadních vod
EIA	Environmental Impact Assessment = posuzování vlivů na životní prostředí
CHKO	chráněná krajinná oblast (zde Křivoklátsko)
kú	katastrální území
NP	nadzemní podlaží
OÚ	obecní úřad
RD	rodinný dům
SEA	Strategic Environmental Assessment = posuzování vlivů koncepcí dokumentací na ŽP
STL	středotlaký rozvod plynu
TS	trafostanice
ÚAP	územně-analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚR	územní rozhodnutí
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VÚC	velký územní celek
ZÚ	zastavěné území obce
ZPF	zemědělský půdní fond
ŽP	životní prostředí

## 13. Obsah dokumentace

Textová část:

- Územní plán
- Odůvodnění územního plánu

Výkresová část:

návrh:	A1.	Základní členění území	1 : 5 000
	A2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
	A3.	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
	A4.	Koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
	A5.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
odůvodnění:	B1.	Koordinační výkres	1 : 5 000
	B2.	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
	B3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

**Záznam o účinnost**

Správní orgán vydávající územní plán:	Zastupitelstvo obce Březová
Číslo veřejné vyhlášky:	1/2012
Datum vydání:	23.10.2012
Datum nabytí účinnosti:	7.11.2012
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: - jméno a příjmení - funkce	Ing. Jitka Valečková samostatný odborný referent  ..... razítko a podpis