

**Obecně závazná vyhláška
obce Zdechovice
č. 3 / 2006**

o závazných částech územního plánu obce Zdechovice

Zastupitelstvo obce Zdechovice v souladu s ustanovením § 84 odst. 2 zákona č. 128/ 2000 Sb. o obcích vydává tuto obecně závaznou vyhlášku.

**ČÁST PRVNÍ
ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

**Článek 1
Účel vyhlášky**

1. Zastupitelstvo obce Zdechovice schválilo dne 11.12.2006 usnesením č. 8 Územní plán obce Zdechovice v souladu s § 26 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a § 84 zákona č.128/2000 Sb., o obcích. Současně vyhlásilo závazné části této územně plánovací dokumentace.
2. Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Zdechovice, ve smyslu §29 zákona č. 50/1976 Sb..
3. Vyhláška stanoví základní zásady funkčního a prostorového uspořádání území, limity jeho využití a závazné regulativy uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, které musí být respektovány v rámci využívání území jako závazné podmínky jeho rozvoje. Vyhláška rovněž vymezuje územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.
4. Veškerá stavební činnost v řešeném území musí být v souladu s územním plánem, zejména jeho závaznou částí a ustanoveními této vyhlášky.

**Článek 2
Rozsah platnosti**

1. Vyhláška platí pro správní území obce Zdechovice, vymezené katastrálním územím Zdechovice a Spytovice
2. Lhůta aktualizace územního plánu je stanovena na 5 let pokud stavební zákon nestanoví jinak
3. Ustanovením této vyhlášky nejsou dotčeny povinnosti vyplývající ze stavebního zákona a dalších právních předpisů.

Článek 3

Vymezení pojmů

1. Závazné části územního plánu obce Zdechovice jsou vymezeny ve smyslu § 29 odst. 1 a 2 stavebního zákona, které jsou dále upřesněny v § 18 vyhlášky č. 135/2001
2. Pojmy k části využití ploch a jejich uspořádání
 - Pojem stavba je definován stavebním zákonem, § 139b
 - Zařízení je definováno pro potřeby územního plánu jako část stavby, využitá pro jinou funkci než převažující funkce stavby (např. zařízení veřejného stravování v rámci administrativní budovy)
 - Nízkopodlažní a vícepodlažní zástavba - hranici tvoří horní mez podlažnosti rodinných domů - 2 n.p. s podkrovím
 - Občanská vybavenost - slouží k uspokojení potřeb a zájmů občanů a společnosti v místním i širším měřítku. Jde o stavby a zařízení sloužící:
 - jako služby: obchodu, veřejnému stravování, přechodnému ubytování, servisním a opravárenským službám, komunálním službám
 - veřejné správě a administrativě
 - školství
 - zdravotnictví a sociální péči
 - kultury a informacím
 - duchovním službám (církvim a náboženstvím)
 - Veřejná správa - veřejné budovy sloužící v místním měřítku potřebám občanů a jejich kontaktu se samosprávou a státní správou
 - Administrativa - úřady a instituce mimo státní správu a samosprávu - správní budovy a kanceláře firem, samostatných podnikatelů, advokátů
 - Definice staveb pro výrobu vychází z § 3 odst. i vyhl. č. 137/98 Sb., další rozlišení funkčních regulativů je pro potřeby územního plánu vymezeno takto:
 - Výroba průmyslová - výroba, která není přípustná v jiných funkčních plochách především z důvodů vyšší dopravní zátěže (četnost jízd a tonáž vozidel), i z důvodů překračování limitů přípustného zatížení území hlukem, prachem, imisemi, které však nepřesahují hranice areálů. Jde např. o výrobu potravinářskou, textilní, energetickou, elektrotechnickou, polygrafickou, výrobu stavební a stavebních hmot, dřevozpracující, servisy, opravy, strojírenství na bázi výroby spotřebních předmětů.
 - Výrobní služby - výroba v malém rozsahu produkce a využívaných ploch, bez velkých nároků na přepravu (četnost i tonáž vozidel), bez negativních dopadů na životní prostředí, které nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů. Jde o výrobu řemeslnou, služby mající charakter výroby, servisní služby ap.
 - Skladování:
 - skladování a manipulace s materiály v rozsahu, který není přípustný v jiných funkčních plochách z důvodů nadměrné dopravní zátěže (četnost jízd, tonáž vozidel) a z toho plynoucího nadměrného zatěžování území hlukem, prachem, vibracemi. Vlastní provoz uvnitř areálů nevyvolává negativní dopady, přesahující hranice areálů
 - Maloobchod - rozptýlené prodejny, obchodní centra místní i obvodová, nabízející zboží denní potřeby, specializovaný sortiment přímo spotřebiteli
 - Velkoobchod - stavby a plochy, ve kterých je zajišťován pohyb zboží mezi výrobcem a dodavatelem, resp. mezi dodavateli, bez přímého styku se spotřebitelem
 - Garáže - jsou v souladu s názvoslovím užívaným v dopravním projektování členěny takto:
 - garáže (jednotlivé) - nejvýše tři stání s jedním společným vjezdem
 - garáže hromadné - objekt, který slouží k odstavování nebo parkování vozidel a má víc než tři stání a zpravidla jeden vjezdJsou buď samostatnými objekty nebo jsou vestavěny (přistavěny) k objektům s jiným účelem.

- Odstavné plochy: plochy pro odstavení vozidel, tj. pro umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu, kdy se vozidla nepoužívá (spíš dlouhodobé)
- Parkinky, parkovací plochy: plochy pro parkování vozidel, tj. pro umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu zaměstnání, nákupu, naložení vozidla... (spíš krátkodobé)
- Pobytová rekreace - stavby či zařízení, umožňující vícedenní rekreační pobyt s možností přenocování, stravování s hygienickým zázemím.
Dle vlastnictví jde o rekreační stavby:
 - individuální
 - sloužící zájmové skupině obyvatel (skauti, zaměstnanci...)
 - komerčně využívané

Drobné hospodářské zvířectvo - drůbež, králíci, holubi ap. a drobná zvířata - psi, kočky, exotické ptactvo

Krátkodobé shromažďování odpadu - sběr komunálního odpadu do popelnic a kontejnerů, inertního odpadu do velkoobjemových kontejnerů, recyklovatelného odpadu do speciálních nádob, se zajištěným pravidelným odvozem na místo dalšího zpracování či odstraňování (likvidace)

Negativní dopady na životní prostředí - hluk, prašnost, emise, vibrace ap.... z provozované činnosti, zatěžující území buď jednotlivě nebo v souhrnu nad normovou hodnotu příslušných hygienických předpisů

Nadmístní význam - význam pro širší území, než je území sídla či obce - pro více sídel ve spádové oblasti, pro region

ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 4

Urbanistická koncepce

Pro zpracování územního plánu obce Zdechovice byly vymezeny tyto zásady urbanistické koncepce:

- Zdechovice se budou nadále rozvíjet jako soustava dvou středisek osídlení, bez tendencí ke srůstání
- Každé ze sídel bude rozvíjeno ve funkcích pro ně charakteristických
- Pro Zdechovice jsou vymezena zastavitelná území pro bydlení – zejména rodinné, pro výrobní služby a dopravu v klidu (garáže, parkoviště)
- Tyto plochy jsou navrhovány ve vazbě na stávající komunikační síť, funkce výrobní je rozvíjena ve vazbách na stávající výrobní plochy
- Funkce areálu zámku jsou navrženy tak, aby umožnily obnovit atraktivitu centra obce a nebránily rozumným záměrům budoucích investorů. Důležité je respektování funkčních i prostorových vazeb mezi jednotlivými funkčními typy v areálu. Hodnotné hmotové a prostorové uspořádání zámku nebude dotčeno.
- Mimo zámek nebudou navrhovány rozvojové plochy občanské vybavenosti, v obci je dostatek stávajících kapacit pro tuto funkci
- Vymezeny jsou stávající i navrhované plochy zeleně tak, aby byly chráněny a zajišťovaly potřebné funkce, zejména zeleně veřejné a izolační, resp. historicky hodnotné parkové plochy v areálu zámku
- V lokalitě Zbraněves jsou vymezeny plochy sloužící výrobním službám, východně od nich je pro

stávající plochy zeleně stanovena funkce víceúčelového specifického využití pro volnočasové aktivity

- Ve Spytovicích jsou navrhovány rozvojové plochy, posilující existující převažující funkci bydlení – plochy individuálního bydlení a plocha sportu a rekreace
- Stávající funkční plochy výroby, těžby, skládkování odpadů jsou v celém řešeném území respektovány a funkčně definovány. Stanoveny jsou pro ně odpovídající funkční regulativy, v části navazující na areál Elektrárny Chvaletice jsou tyto regulativy převzaty z územního plánu Chvaletice.

Článek 5

Využití ploch a jejich uspořádání

1. Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jejich užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání.
Při povolování těchto staveb budou zohledněny místní podmínky urbanistické, hygienické, ekologické a technické.
Kromě vymezeného funkčního využití přípustného a nepřípustného existují stavby a opatření, které žádnému z těchto vymezení neodpovídají. Ty jsou považovány za podmíněně přípustné a lze je individuálně povolit, pokud nevyvolávají ohrožení a nepřípustné zatížení území, nejsou v rozporu s hlavní přípustnou funkcí zóny, nejsou v rozporu s právními předpisy a správními rozhodnutími.
Funkční využití území a ploch je vymezeno hlavním výkresem Územního plánu obce Zdechovice, č. B1 v měřítku 1 : 5 000 a definováno základními funkčními regulativy.
2. Plochy určené k regeneraci nejsou plochami určenými k zastavění. Dle současného stavu jsou buď zastavěné (zastavěné území zámeckého areálu), nebo se jedná o nezastavitelné plochy stávající zeleně (zámecký park, zeleň v lokalitě Zbraněves).
Jejich význam, poloha a jejich stav – budov, zpevněných ploch, resp. porostů – vyžaduje postupnou a důslednou regeneraci. V případě zastavěné části zámeckého areálu jsou územním plánem vymezena a definována i funkční využití, sjednocující stávající roztržštěné funkce jednotlivých ploch areálu, který sloužil mj. jako kasárna, sklady, garáže vojenské techniky, později sklady zemědělského muzea.
Ve vztahu k navrženým funkčním změnám budou stanoveny v navazujících dokumentacích zásady prostorového a hmotového uspořádání nových i stávajících objektů, jejich vazby, urbanistické řešení celku.
Plochy zeleně navržené k regeneraci projdou intenzivní údržbou a obnovou. Funkce ploch zeleně stanovené územním plánem zůstanou zachovány.

Členění na funkční plochy a podmínky jejich využití

1. Celé řešené území je dle funkčního využití jednotlivých ploch členěno na:
 - plochy s hlavní funkcí bydlení
 - bydlení venkovské
 - bydlení venkovské rozptýlené
 - bydlení předměstské
 - bydlení bytové vícepodlažní
 - plochy s hlavní funkcí občanské vybavenosti
 - občanská vybavenost smíšená
 - občanská vybavenost specifická
 - plochy s hlavní funkcí výroby
 - výroba průmyslové
 - výroba zemědělská
 - výrobní služby
 - plochy těžby
 - plochy s hlavní funkcí sportu a rekreace
 - sportovní areály

- plochy s hlavní funkcí technické vybavenosti
 - technická vybavenost
 - nakládání s odpady
 - plochy s hlavní funkcí dopravy
 - plochy pro silniční dopravu
 - plochy s hlavní funkcí zeleně v urbanizovaném území
 - veřejná zeleň
 - parková zeleň
 - zahrady a sady
 - plochy izolační a doprovodné zeleně
 - plochy s hlavní funkcí zeleně krajinné
 - přírodní krajinná zeleň
 - smíšená krajinná zeleň
 - smíšená rekreační zeleň
 - plochy lesů
 - zemědělská půda
 - vodní plochy a vodní toky
2. Pro jednotlivé funkční plochy jsou stanoveny podmínky, regulující využití území v členění přípustné a nepřípustné využití.
- Přípustné využití - funkce, která ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy převládá a určuje charakteristiky využití funkční plochy; funkce které doplňují funkci hlavní tak, aby funkční využití staveb a zařízení bylo optimální.
 - Nepřípustné využití - funkce, které jsou ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy nevhodné, škodlivé, způsobující závady na životním, resp. obytném prostředí
3. Stavby, zařízení a využití neuvedené ani v jedné ze dvou výše uvedených kategorií jsou považovány za přípustné za předpokladu, že stavební úřad při vyhodnocení konkrétních územních podmínek neshledá závažné střety, které by umístění požadované aktivity bránily.
4. Vymezenému funkčnímu využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání a účel umísťovaných staveb a zařízení, včetně jejich úprav a změn v jejich užívání.
5. Ochranný režim ploch vymezených pro systémy ÚSES.
- Plochy graficky vymezené jako systém ÚSES lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizační funkce. Zásahy, které by mohly vést k ohrožení či oslabení ekostabilizační funkce jsou zejména:
- umístování staveb
 - terénní úpravy většího rozsahu
 - úprava vodních toků a změna vodního režimu
 - těžba nerostů
 - změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní, rozšiřování ploch orné půdy a redukce ploch lesa
 - rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů
 - zneškodňování odpadů, hnojení chemickými i přírodními hnojivy a tekutými odpady
- Konkrétní omezení určuje orgán ochrany přírody. Upřesňující omezení jsou různá dle specifických místních podmínek, určených orgánem ochrany přírody ve spolupráci s orgánem územního plánování, orgány ochrany vod aj.
6. Kromě ploch zajišťujících urbanistické funkce definuje územní plán tzv. extrazonální systémy - linie, procházející celým řešeným územím.
- Jedná se o:
- systém silniční dopravy
- Pro tyto systémy nejsou stanoveny funkční regulativy. Režim je definován především ve speciálních zákonech a vyhláškách (Zákon o pozemních komunikacích ...).

Funkční plochy:

Plochy s hlavní funkcí bydlení

Bydlení venkovské

Slouží:

téměř výhradně bydlení, se zahradami a chovem hospodářského zvířectva

Funkční regulativy:

- Přípustné využití:
 - rodinné domy s okrasnými a užitkovými zahradami a omezeným chovem hospodářského zvířectva
 - stavby pro služby a maloobchod, do 400 m² prodejní plochy
 - stavby pro veřejné stravování
 - stavby pro ubytování v soukromí, agroturistiku
 - stavby a zařízení pro výrobní služby, které negativně nepůsobí na životní a obytné prostředí sídla
 - stávající objekty sloužící individuální pobytové rekreaci
 - drobné plochy veřejné, izolační a doprovodné zeleně
 - obslužné a účelové komunikace, pěší cesty a chodníky
 - parkovací plochy sloužící obsluze území
 - stavby a zařízení technického vybavení
 - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- Nepřípustné využití:
 - vícepodlažní obytné domy
 - stavby a plochy pro průmyslovou a zemědělskou výrobu
 - stavby a zařízení pro výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí
 - stavby a zařízení pro shromažďování a odstraňování odpadů
 - stavby pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály a zbožím
 - hromadné garáže, garáže pro nákladní automobily a autobusy

Bydlení venkovské rozptýlené

Slouží:

- bydlení se zahradami, včetně bydlení rekreačního

Funkční regulativy:

- Přípustné využití:
 - rodinné domy včetně doplňkových staveb, se zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva
 - stavby pro rekreaci charakteru staveb trvalého bydlení
 - stavby pro ubytování v soukromí, agroturistiku
 - obslužné a přístupové komunikace, chodníky a pěší cesty
 - odstavné plochy, sloužící dopravní obsluze území
 - nezbytná zařízení technické vybavenosti obce
- Nepřípustné využití:
 - stavby pro výrobu, skladování a manipulaci s materiály a výrobky, velkoprostorové a halové stavby
 - hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
 - stavby a zařízení pro aktivity s negativním dopadem na životní a obytné prostředí zóny
 - stavby a plochy pro technická a dopravní zařízení s negativním dopadem na životní a obytné prostředí

Bydlení předměstské

Slouží:
téměř výhradně k bydlení

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - rodinné domy se zahradami a stavbami plnícími funkci doplňkovou
 - stavby a zařízení pro služby a maloobchod - do 400 m² prodejní plochy
 - stavby a zařízení pro veřejné stravování
 - veřejná zeleň, izolační a doprovodná zeleň
 - dětská hřiště, drobná architektura
 - parkovací plochy sloužící obsluze území
 - obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
 - stavby a zařízení technického vybavení obce
 - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- Nepřípustné využití:
 - stavby pro výrobu průmyslovou a zemědělskou
 - stavby pro výrobní služby s negativními dopady na životní a obytné prostředí
 - hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
 - stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky
 - stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů

Bydlení bytové vícepodlažní

Slouží:
převážně bydlení

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - stavby pro bydlení vícepodlažní
 - stavby a zařízení pro přechodné ubytování (penziony, ubytovny ...)
 - stavby a zařízení pro sociální účely
 - stavby a zařízení pro maloobchod - prodejní plocha do 1000 m²
 - stavby a zařízení pro nevýrobní služby
 - stavby a zařízení pro veřejné stravování
 - stavby a zařízení zdravotnická
 - stavby a zařízení pro sport a rekreaci
 - účelové komunikace pro motorovou dopravu, pěší a cyklisty
 - parkovací plochy pro osobní automobily
 - garáže integrované do objektů
 - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
 - veřejná zeleň
 - nekrytá sportoviště, dětská hřiště
- Nepřípustné využití:
 - stavby pro výrobu průmyslovou a zemědělskou
 - stavby pro výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí
 - odstavné plochy a garáže pro nákladní vozidla a autobusy
 - stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky
 - stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů

Plochy s hlavní funkcí občanské vybavenosti

Občanská vybavenost smíšená

Slouží:
zařízením občanské vybavenosti – služby obyvatelstvu a bydlení

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - stavby pro bydlení s možností integrace vybavenosti
 - stavby a zařízení pro obchod do 1000 m² prodejní plochy
 - stavby a zařízení pro veřejné stavování a přechodné ubytování
 - stavby a zařízení pro nevýrobní služby
 - stavby a zařízení pro administrativu a veřejnou správu
 - stavby a zařízení pro kulturu a školství, společenské aktivity
 - stavby a zařízení pro církevní služby
 - stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby
 - obslužné a účelové komunikace, pěší cesty a chodníky
 - parkovací plochy pro osobní automobily, odstavné plochy pro automobily
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň
 - drobná architektura
 - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- Nepřípustné využití:
 - stavby a plochy pro průmyslovou výrobu
 - stavby a plochy pro výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí
 - stavby a plochy pro zemědělskou výrobu
 - stavby a plochy pro skladování a manipulaci s materiálem a zbožím
 - stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
 - řadové garáže, hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy
 - stavby a zařízení dopravní a technická, s negativními vlivy na životní a obytné prostředí

Občanská vybavenost specifická

Slouží:
pro občanskou vybavenost nadmístního významu, využívající atraktivního prostředí zdechovického zámku

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - stavby a zařízení pro veřejné stravování a přechodné ubytování
 - stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity
 - stavby a zařízení pro vzdělávání
 - stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby
 - stavby a zařízení pro výstavnictví, předváděcí a nabídkové akce
 - stavby a zařízení pro administrativu, veřejnou správu
 - sportovní hřiště jako doplňková funkce k funkci hlavní
 - dětská hřiště
 - účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
 - místní obslužné komunikace
 - odstavné a parkovací plochy osobních automobilů
 - manipulační plochy dopravní obsluhy
 - garáže pro služební vozidla
 - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
 - veřejná, izolační a doprovodná zeleň
 - užitkové a okrasné zahrady v areálech školství a sociálních služeb

- drobná architektura
- Nepřípustné využití:
 - stavby a zařízení pro výrobu průmyslovou a zemědělskou
 - stavby a zařízení pro výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí
 - stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů
 - stavby a zařízení dopravní a technické vybavenosti a provozního vybavení s negativními dopady na životní a obytné prostředí
 - řadové garáže, hromadné garáže

Plochy s hlavní funkcí výroby

V ý r o b a p r ů m y s l o v á

Slouží:

výrobě s technologiemi, které z důvodů hygienických, bezpečnostních či provozních nemohou být umístěny do jiných funkčních ploch

Funkční regulativ:

- Přípustné využití hlavní:
 - stavby a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu – v areálech i jednotlivě
 - stavby a plochy pro výrobu elektrické energie – provozy navazující na tepelnou elektrárnu
 - stavby a zařízení pro stavební činnost, stavební dvory, výroba drobných stavebních prvků
 - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
 - stavby a zařízení pro komunální provozy, dopravní a technické služby
 - stavby a zařízení pro obchod - prodejní sklady, vzorkové prodejny - jako součást výrobních areálů
 - stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy, síla
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - stavby a zařízení pro sociální a hygienické zázemí zaměstnanců, stravování, zdravotnickou péči
 - stavby a zařízení pro nakládání s odpady
 - účelové komunikace
 - odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily a speciální vozidla
 - garáže jednotlivé i hromadné, služebních a nákladních automobilů a speciálních vozidel
 - veřejná a izolační zeleň
 - drobná architektura
- Nepřípustné využití:
 - stavby pro zemědělskou výrobu
 - stavby pro bydlení (s výjimkou bytů služebních)
 - stavby a zařízení pro sport a rekreaci
 - stavby a zařízení pro školství, sociální péči, zdravotnictví a kulturu

V ý r o b a z e m ě d ě l s k á

Slouží:

zemědělské výrobě rostlinné a živočišné

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva
 - stavby a zařízení pro úpravu a skladování zemědělských plodin
 - stavby a zařízení pro úpravu a skladování krmiv a hnojiv
 - hnojiště a silážní jámy
 - stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků

- skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
- stavby a zařízení výrobních služeb
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- účelové komunikace
- provozní čerpací stanice PHM v areálu
- izolační zeleň, veřejná zeleň
- Nepřípustné využití:
 - stavby a zařízení pro bydlení - s výjimkou bytů služebních
 - stavby a zařízení pro občanskou vybavenost
 - stavby a zařízení pro sport a rekreaci

V ý r o b n í s l u ž b y

Slouží:

řemeslné výrobě a výrobním službám, skladování a manipulaci s materiály a zbožím, nabídce a prodeji služeb a výrobků jednotlivých provozovatelů

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - stavby a zařízení výrobních služeb a řemeslné výroby
 - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
 - v plochách zahradnictví a lesoškolek, vyznačených překryvnou funkcí:
 - stavby a zařízení sloužící produkci okrasné a užitkové zeleně
 - stavby a zařízení pro obchod – prodejní sklady, vzorkové prodejny – jako součást výrobních areálů
 - stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy
 - stavby a zařízení pro komunální provozy, dopravní a technické služby
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - stavby a zařízení pro sociální a hygienické zázemí zaměstnanců
 - účelové komunikace
 - odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily a speciální vozidla
 - garáže jednotlivé i hromadné, osobních, služebních a nákladních automobilů, speciálních vozidel
 - veřejná a izolační zeleň
 - drobná architektura
- Nepřípustné využití:
 - stavby pro výrobu a výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí, přesahujícími hranice areálů
 - stavby pro zemědělskou výrobu
 - stavby pro bydlení
 - stavby a zařízení pro sport a rekreaci
 - stavby a zařízení pro školství, sociální péči, zdravotnictví a kulturu

P l o c h y t ě ž b y

Slouží:

těžbě a jejímu provoznímu zázemí

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - plochy, stavby a technická zařízení související bezprostředně s těžbou a zajištěním těžebního prostoru
 - sklady, skladovací a manipulační plochy
 - odstavné a parkovací plochy

- účelové komunikace
- stavby a zařízení pro správce a provoz
- Nepřípustné využití:
 - stavby a plochy pro bydlení
 - stavby a plochy pro sport a rekreaci
 - stavby a plochy pro občanskou vybavenost
 - stavby a plochy pro výrobu, nesouvisející s těžbou a zpracováním těžebního materiálu

Plochy s hlavní funkcí sportu a rekreace

Sportovní areály

Slouží:

pro výkonnostní, organizovaný i rekreační sport

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - stavby a zařízení pro sport se speciálním vybavením
 - nekrytá: např. hřiště, kurty, koupaliště, kluziště, areály vodních sportů
 - krytá: např. víceúčelové haly, bazény, tělocvičny, fitcentra
 - tribuny, hlediště, zařízení sloužící divákům
 - sociální a hygienické zázemí sportovců i diváků
 - stavby a zařízení pro relaxaci a rehabilitaci
 - stavby a zařízení provozního vybavení
 - parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily, autobusy
 - stavby a zařízení pro technickou vybavenost a speciální mechanismy
 - pobytové louky, veřejná zeleň
 - dětská hřiště
- Nepřípustné využití:
 - stavby a zařízení pro bydlení - s výjimkou bytů služebních
 - stavby a zařízení pro výrobu a výrobní služby
 - stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat
 - zemědělská rostlinná výroba
 - stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadu
 - garáže

Plochy s hlavní funkcí technické vybavenosti

Technická vybavenost

Slouží:

pro přenos či úpravu medií technické infrastruktury (pitná voda, el. energie, zemní plyn, telekomunikace a radiokomunikace) pro odvedení a čištění odpadních vod a nakládání s kaly

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - stavby a zařízení sloužící zásobování pitnou vodou
 - stavby a zařízení sloužící zásobování energiemi
 - stavby, zařízení a plochy pro telekomunikace a radiokomunikace
 - stavby a plochy zařízení sloužících odvádění, čištění a likvidaci odpadních vod a produktů čištění
 - stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály
 - stavby a zařízení provozního vybavení

- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, speciálních vozidel
- garáže pro služební automobily a speciální vozidla
- účelové komunikace
- veřejná a izolační zeleň
- Nepřípustné využití:
 - stavby pro bydlení
 - stavby a zařízení pro občanskou vybavenost
 - stavby a zařízení pro zemědělství
 - stavby a zařízení pro sport a rekreaci

Nakládání s odpady

Slouží:
ukládání, třídění a další zpracování pevných odpadů

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - skládky odpadů
 - sběrné dvory
 - stavby sloužící ukládání a skladování separovaných materiálů
 - zpracování separovaných složek odpadu
 - stavby a zařízení sloužících nakládání s odpady, včetně nebezpečných
 - stavby a zařízení technického a technologického vybavení
 - stavby a zařízení provozního vybavení, administrativy
 - odstavné a parkovací plochy pro osobní, nákladní a speciální vozidla jako součást areálu
 - účelové komunikace
 - veřejná a izolační zeleň
- Nepřípustné využití:
 - stavby pro bydlení
 - stavby a zařízení pro občanskou vybavenost
 - stavby a zařízení pro zemědělství
 - stavby a zařízení pro sport a rekreaci

Plochy s hlavní funkcí dopravy

Plochy pro silniční dopravu

Slouží:
zajištění provozu a technického zázemí zejména silniční dopravy

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - garáže, odstavné a parkovací plochy dopravních prostředků
 - servisy, opravny, zkušebny, myčky
 - dílny a rampy
 - stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a zbožím
 - stavby a zařízení provozního zázemí, sociální a hygienická zařízení, provozní sklady
 - stavby a zařízení technické a technologické vybavenosti
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - informační zařízení
 - veřejná WC
 - účelové komunikace pro motorová vozidla, cyklisty a pěší

- veřejná a izolační zeleň
- drobná architektura
- Nepřípustné využití:
 - stavby pro bydlení
 - stavby a zařízení pro sport a rekreaci
 - stavby a zařízení pro výrobu lehkou a zemědělskou

Plochy s hlavní funkcí zeleně v urbanizovaném území

Veřejná zeleň

Slouží:

veřejné zeleni, která je součástí venkovského prostředí a její rozvoj je ovlivněn především zahradnickou péčí a údržbou

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - parkové porosty okrasné a přírodní
 - dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitery s podrostem bylin, keřů, i travních porostů, liniové sadovnické porosty
 - květinové záhony
 - trvalé travní porosty
 - dětská hřiště
 - sakrální stavby
 - odpočívadla, altány
 - v ploše hřbitova, vyznačené překryvnou funkcí:
 - hroby a hrobky
 - urnové háje, kolumbária
 - rozptylové a vsypové louky
 - technické a provozní zázemí hřbitova
 - veřejná WC
 - komunikace pěší
 - komunikace účelové pro motorová vozidla
 - odstavné a parkovací plochy osobních automobilů
 - drobná architektura, vodní prvky
- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby, nesouvisející s přípustným využitím
 - stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí

Parková zeleň

Slouží:

Jako vyhrazená zeleň parku v zámeckém areálu, která svým založením má historickou hodnotu. Její údržba a rozvoj je zajišťována odbornou zahradnickou péčí.

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - parkové porosty okrasné a přírodní
 - dřevinné porosty, skupiny dřevin, stromové solitery s podrostem bylin, keřů, travních porostů
 - plochy okrasných květinových záhonů
 - plochy trvalých travních porostů
 - drobná architektura – stavby sakrální, stavby odpočinkové, vodní prvky

- odpočinkový mobiliář
- pěší komunikace
- účelové komunikace pro motorová vozidla
- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby nesouvisející s přípustným využitím
 - stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí

Zahrady a sady

Slouží:
produkci okrasné a užitkové zeleně, krátkodobé rekreaci

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - plochy okrasných a užitkových přírodních kultur
 - izolační a doplňující přírodní plochy zeleně
 - trvalé travní porosty
 - dřevinné porosty skupinové, solitérní a liniové
 - přístřešky a altány
 - stavby sloužící funkci stavby pro bydlení, ke které přiléhají
 - účelové komunikace
 - vodní plochy
- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby nesouvisející s přípustným využitím, resp. s bydlením
 - stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území

Plochy izolační a doprovodné zeleně

Slouží:
jako izolace mezi plochami různých funkcí, resp. proti zdrojům znečištění (hluk, prach ...); zeleň lemující liniové prvky v území (podél komunikací, vodotečí)

Funkční regulativy:

- Přípustné využití:
 - vegetační úpravy, plochy a prvky, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na místní souvislosti
 - dřevinné porosty skupinové a liniové s podrostem keřů a travních porostů
 - pěší komunikace
 - cyklistické stezky
 - technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území
- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby, které nesouvisejí s přípustným využitím
 - stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí

Plochy s hlavní funkcí zeleně krajinnotvorné

Přírodní krajinná zeleň

Slouží:
jako rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les), je jedním ze základních systémů krajinného prostředí a její rozvoj je ovlivněn především uplatněním přirozených procesů a mechanismů

Funkční regulativy:

- Přípustné využití:
 - přirozené dřevinné porosty skupinové a soliterní s podrostem bylin a keřových porostů
 - extenzivní staré sady
 - travnaté porosty, květnaté louky
 - mokřady a prameniště
 - břehová a doprovodná vegetace vodotečí a říčních niv
 - stabilizační vegetace svahů
 - pěší, cyklistické a jezdecké stezky
 - účelové komunikace
 - technické stavby, sloužící obsluze a ochraně území
 - sakrální stavby, drobná architektura
- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby a využití ploch nesouvisející s přípustným využitím
 - stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území

S m í š e n á k r a j i n n á z e l e ň

Slouží:

jako rozptýlená zeleň v krajině v drobnější parcelaci, s plochami přírodními i dotčenými hospodářskou činností člověka

Funkční regulativy:

- Přípustné využití:
 - přirozené dřevinné porosty skupinové a soliterní s podrostem bylin a keřových porostů
 - trvalé kultury – sady
 - drobné lesní plochy, remízky
 - orná půda
 - travnaté porosty, květnaté louky
 - intenzivně využívané travní porosty – louky a pastviny
 - pěší, cyklistické a jezdecké stezky
 - účelové komunikace
 - technické stavby, sloužící obsluze a ochraně území
- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby a využití ploch nesouvisející s hlavní funkcí
 - stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území

S m í š e n á r e k r e a č n í z e l e ň

Slouží:

jako vzrostlá zeleň v krajině (lesní a rozptýlená zeleň), využitá i pro účel rekreačních aktivit, neomezující přirozené procesy a mechanismy rozvoje krajinného prostředí

Funkční regulativy:

- Přípustné využití:
 - přirozené dřevinné porosty skupinové a soliterní s podrostem bylin a keřových porostů
 - travnaté porosty, květnaté louky
 - mokřady a prameniště
 - vegetace břehová a doprovodná
 - stabilizační vegetace svahů
 - pěší, cyklistické a jezdecké stezky
 - drobné stavby a zařízení, sloužící rekreačním aktivitám

- účelové komunikace
- technické stavby, sloužící obsluze území
- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby a využití ploch nesouvisející s přípustným využitím
 - stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území

P l o c h y l e s ů

Slouží:

pěstování lesních porostů hospodářských, ochranných, nebo lesů zvláštního určení. Ucelené komplexy lesů plní vůči sídlům specifické funkce ochranné, estetické i rekreační

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - lesní porosty pro hospodářské a rekreační využití
 - lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
 - v plochách lesoškolek, vyznačených překryvnou funkcí:
 - intenzivní pěstební činnost
 - účelové komunikace pro speciální motorová vozidla
 - pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky
 - malé vodní plochy a toky
 - stavby a zařízení sloužící obsluze ploch
 - stavby a zařízení technického vybavení
 - v ploše myslivecké střelnice, která bude vyznačena překryvnou funkcí:
 - stavby a zařízení sloužící provozu střelnice, technickému a sociálnímu zázemí, bezpečnosti provozu
 - drobná architektura, sakrální stavby
- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisejí s přípustným využitím
 - stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území
 - nové stavby pro individuální rekreaci

Z e m ě d ě l s k á p ů d a

Slouží:

hospodaření na zemědělské půdě, pěstování zemědělských plodin, chovu hospodářských zvířat

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - orná půda
 - intenzivně využívané travní porosty - louky a pastviny
 - trvalé kultury - sady
 - v plochách zahradnictví:
 - intenzivní pěstební činnost
 - účelové komunikace pro motorová a speciální vozidla
 - pěší a cyklistické komunikace, jezdecké stezky
 - liniové a plošné prostory pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí)
 - stavby sloužící zemědělské výrobě - obsluze ploch
 - drobná architektura, sakrální stavby
- Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby a využití ploch, které nesouvisejí s přípustným využitím

Vodní plochy a vodní toky

Vodní plochy a toky

Slouží:

jako plochy plnící funkce vodohospodářské, ekologicko estetické a krajinné jako významný krajinný prvek

Funkční regulativ:

- Přípustné využití:
 - vodní toky a plochy přirozené, upravené i umělé, sloužící vodnímu hospodářství, ekologické stabilizaci, tvorbě krajinného rázu
 - vodní toky a plochy sloužící rekreaci a sportu
 - technické stavby, sloužící obsluze či ochraně území, stavby a zařízení technického vybavení
 - zařízení pro rekreaci
 - účelové komunikace pro motorová vozidla a speciální mechanismy
 - pěší a cyklistické stezky
- Nepřípustné využití
 - veškeré stavby, které nesouvisí s funkcí hlavní
 - stavby a zařízení s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území

Článek 6

Vymezení zastavitelného území

Závazná jsou zastavitelná území obce s určením funkce, vymezená v hlavním výkrese č. B1. Výčet zastavitelných území je součástí přílohy A2 – závazná část

Článek 7

Omezení změn v užívání staveb

Změny využití staveb musí být v souladu s podmínkami využití území, nesmí být v rozporu s hlavní přípustnou funkcí plochy, s právními předpisy a správními rozhodnutími. Nesmí vyvolávat ohrožení a nepřípustné zatížení území.

Článek 8

Funkční složky

Zásady uspořádání dopravního vybavení

1. Komunikační systém tvoří páteřní komunikace I/2 (Pardubice – Kutná Hora – Kostelec nad Černými Lesy – Praha), která prochází oběma sídly řešeného území.
2. Nejsevernějším cípem řešeného území prochází komunikace II/322 Přelouč – Chvaletice a nejzápadnějším cípem komunikace II/338 Žehušice – Čáslav.
3. Ve Zdechovicích navazují na komunikaci I/2 komunikace III. třídy č. 3389 na Morašice a 3228 na Řečany n/L.

4. Veškerá navržená zastavitelná území budou obslužitelná ze stávajících místních komunikací. Případné komunikace uvnitř zastavitelných území budou navrhovány min. v kategorii MO 8/40.
5. Navrhována je plocha řadových garáží na východním okraji obce, při komunikaci na Spytovice, severně od ní.
6. Navrhována je plocha parkoviště na východním okraji obce, při komunikaci na Spytovice, jižně od ní.
7. Územím procházejí turistické pěší trasy. Záměrem obce je vytvořit systém pěších stezek, vedoucí k místům atraktivním z lokálního hlediska.

Zásady uspořádání technického vybavení

1. Ve výkrese č. B2.a a B2.b jsou zakresleny trasy inženýrských sítí a zařízení technické infrastruktury jak stávající, tak navrhované.
2. Centrální zásobování pitnou vodou je zajišťováno z vodovodu Mokošín – Jankovice – Spytovice – Zdechovice – Chvaletice. Z tohoto vodovodu je voda akumulována ve vodojemu jihozápadně od Zdechovic přes ATS Černý rys západně od Zdechovického rybníka.
3. Stávající vodovodní síť pokrývá potřeby pro zajištění požární vody.
4. Všechna zastavitelná území jsou v dosahu stávajících vodovodů, zásobování pitnou vodou je zajištěno.
5. Pro zásobování lokalit Stará Pila, Za Drahou na severu řešeného území je navržena koncepce zásobování pitnou vodou přes zásobní síť Řečan n/L.
6. Obě sídla jsou odkanalizována do společné ČOV severně od Zdechovického rybníka gravitační kanalizací do čerpacích stanic a odtud výtlakem do ČOV.
7. Odkanalizování lokalit Stará Pila, Za Drahou na severu řešeného území je navrženo tlakovou kanalizací do stávající gravitační kanalizační sítě v Řečanech n/L.
8. Územní plán respektuje záměry studie revitalizace slepých ramen Labe v k.ú. Řečany n/L Labětín, které okrajově zasahuje řešené území.
9. Spytovice jsou plynofikovány středotlakým plynovodem z regulační stanice VTL/STL jižně od zemědělského areálu ve Spytovicích.
10. Zásobování Zdechovic zemním plynem je navrženo plynem od regulační stanice VTL/STL Spytovice, z větve plynovodu pro Morašice.
11. Pro zásobení el. energií zastavěného území i rozvojových ploch budou provedeny úpravy stávajícího systému elektrizačních vedení a zařízení – nové kabelové rozvody a posílení trafostanic TS 419 a TS 605.
12. Pro uvolnění ploch zastavitelných území na východním okraji Zdechovic je navrženo zrušení stávajícího vrchního vedení k TS 605 a jeho přeložení do kabelu.

Zásady uspořádání občanského vybavení

1. Základní občanská vybavenost je umístěna v samostatných objektech v centrální části obce.
2. Návrh ÚPO v obci nepředpokládá rozšiřování ploch pro občanskou vybavenost. Případné doplnění či rozšíření by bylo možno realizovat ve stávajících objektech nebo v rámci nové výstavby.

Vymezení územního systému ekologické stability

1. Jako závazné budou respektovány zásady regionálního systému ekologické stability, zpracované v ÚTP regionálních a nadregionálních systémů. V řešeném území zasahuje do jeho jižní části, regionální biokoridor RBK 1327 s vloženými lokálními biocentry.
2. Územní plán přebírá zásady generelu lokálních ÚSES a jednotlivé prvky závazně vymezuje.
3. Z jednotlivých prvků regionálního systému vedou severním směrem trasy lokálních biokoridorů, převážně po vodotečích a vodních plochách.
4. Systém ekologické stability je posílen dalšími liniemi interakčních prvků.
5. Zásady regulace ploch systému ekologické stability jsou vymezeny v textu jako ochranné režimy.

Vymezení ploch přípustných pro těžbu nerostů

1. Do řešených katastrů zasahují ložiska stavebního kamene, manganových rud a pyritu, jsou zde vymezeny i dobývací prostory:
 - CHLÚ Chvaletice III – manganová ruda, pyrit – 3104802
 - CHLÚ Chvaletice II – stavební kámen – 3084300
 - výhradní ložiska nerostů – Chvaletice – manganová ruda, pyrit – 3104802 – Geofond
 - výhradní ložisko nerostů – Chvaletice – stavební kámen – 3084300 – Granita, s.r.o.
 - výhradní ložisko – Zdechovice – kámen pro kamenickou výrobu – 3022700
 - dobývací prostor – Zdechovice – kámen, 870085300 – Agroplast, a.s.
 - dobývací prostor – Chvaletice – stavební kámen 870051500 – Granita, s.r.o.
2. Pro plochy těžby vymezuje územní plán samostatné funkční plochy a stanovuje funkční regulaci.
3. Respektovány jako omezení využití území budou plochy bývalých důlních děl a poddolovaných území.

ČÁST TŘETÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, asanace a asanační úpravy jsou zakresleny na samostatném výkrese veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav č. B3.

Návrhem územního plánu nejsou vyvolány žádné asanace.

Stavební uzávěry nejsou na území obce navrhovány.

Článek 9

Seznam veřejně prospěšných staveb a ploch

- plynofikace Zdechovic v trasách vyznačených ve výkrese B2.a – technická infrastruktury – energetika a doprava. Napojení z odbočky z STL plynovodu k Morašicím.
- inženýrské sítě zajišťující připojení zastavitelných území na zdroje energií, pitné vody, připojení na kanalizační síť: č. lokality:
 - 1 a 2 - prodloužení kanalizační stoky a vodovodního řadu k hranicím lokality při silnici III/3228A
 - 3,4,5 - prodloužení kanalizačních stok podél silnice I/2 a Pod ovčínem na východním okraji Zdechovic východním směrem pro lokality 3 a 4
 - prodloužení vodovodního řadu podél silnice I/2 se zokruhováním ke hřišti a odbočkou k Hořejšímu morašickému rybníku do lokality U ovčina
 - přeložka vrchního vedení VN 35 kV do zemního kabelu
 - 6 - prodloužení kanalizační stoky a STL plynovodního řadu od křižovatky I/2 x III/3228 severním směrem k hranici lokality
 - 9 - prodloužení vodovodního řadu jižním směrem podél západního okraje lokality
 - 10 - prodloužení kanalizační stoky z centra Zdechovic jižním směrem k hranici lokality
- vodovod a kanalizace lokalit Stará Pila, Za Drahou v trasách vyznačených ve výkrese B2.b., připojených do systému technické infrastruktury Řečan n/L

ČÁST ČTVRTÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 10

Uložení dokumentace

Schválený územní plán obce Zdechovice je uložen, v souladu s ustanovením §19 odst. 2 a 3 vyhl. č.135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, na obecním úřadě ve Zdechovicích, na stavebním odboru Městského úřadu v Přelouči a na odboru strategického rozvoje kraje Krajského úřadu Pardubického kraje v Pardubicích.

Článek 11

Změny územního plánu

Dojde-li u schváleného územního plánu ke změně předpokladů, povoluje pořízení případných změn jeho závazné části, v souladu se stavebním zákonem, zastupitelstvo obce.

Článek 12

Zrušení vydaných vyhlášek

Touto vyhláškou se zrušuje obecně závazná vyhláška obce Zdechovice č.1/1992, o základních zásadách uspořádání sídelního útvaru Zdechovice.

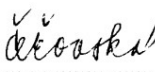
Článek 13

Účinnost vyhlášky

Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyhlášení.



starosta



místostarosta

Den vyhlášení: 12. prosince 2006

Den sejmuti:

