

ÚZEMNÍ PLÁN

BŘEZÍ

BŘEZEN 2016
ÚNOR 2019

SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN V TEXTOVÉ (VÝROKOVÉ) ČÁSTI

AUTORISACE

Pořizovatel: Městský úřad v Říčanech
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Zpracovatel: IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

Urbanistická část a koordinace: Ing. arch. Ivan Plicka

Koncepce uspořádání krajiny: Ing. Jan Dřevíkovský

Dopravní infrastruktura: Ing. Václav Pivoňka

Technická infrastruktura ONEGAST spol. s r.o.
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

Vyhodnocení ZPF / PUPFL: Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH

A	Vymezení zastavěného území	6
B	Základní koncepce rozvoje území obce	6
C	Urbanistická koncepce	6
D	Koncepce veřejné infrastruktury	9
E	Koncepce uspořádání krajiny	13
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	18
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb	26
H	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství	26
I	Stanovení kompenzačních opatření	26
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	27
K	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	27
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	27
M	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	27
N	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	38
O	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	38
P	Údaje o územním plánu	38

GRAFICKÁ ČÁST – NÁVRH

1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Hlavní výkres - technická infrastruktura	1 : 5 000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

GRAFICKÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

1	Koordinační výkres	1 : 5 000
2	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
3	Výkres uspořádání krajiny	1 : 5 000
4	Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	1 : 5 000
5	Výkres uspořádání krajiny	1 : 5 000

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Březí – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 31.12. 2014).

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Březí, které tvoří katastrální území Březí.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury jednotlivých sídel i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby jednotlivých sídel novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení (stávající samoty budou rozvíjeny pouze v rozsahu zastavěného území ve stavu ke dni 31.12. 2014).

Územní plán považuje stávající plochy občanské vybavenosti za plošně stabilizované a vyhovující.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území. V řešeném území je vymezen koridor místní komunikace, navržené k zařazení do silniční sítě – úsek případné trasy severního obchvatu Říčan.

V řešeném území nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách výroby a skladování.

Jednotlivá sídla budou rozvíjena jako samostatná, s respektem ke kvalitám přírodního prostředí, jež je obklopuje; při rozvoji sídel bude respektován charakteristický krajinný ráz řešeného území.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní plán potvrzuje stávající rozvojové tendence a vymezuje nové rozvojové plochy – pro výstavbu rodinných domů a pro individuální rekreaci.

Územní plán vymezuje rozvojové lokality BV1 až BV17, jež dokončují již započatý rozvoj obce – jedná se o proluky v již zastavěném území, nebo o dokončení rozvoje již parcelovaných, v minulosti založených lokalit. Rozvoj lokalit BV15, BV16 a BV17 je podmíněn vyřešením dopravní obsluhy.

Územní plán vymezuje další rozvojové lokality, jež doplňují zastavěné území v místě relativně rozlehlých proluk – jedná se o lokality BV19 až BV23; postupným rozvojem těchto lokalit dojde ke zpevnění struktury zástavby obce.

Územní plán ~~nepředpokládá~~ předpokládá pouze omezený další rozvoj zástavby pro individuální rekreaci (lokality IR1); územní plán předpokládá přípuštění transformace ploch pro individuální rekreaci v centru obce na plochy bydlení venkovského – jedná se o lokality BV24, BV25 a BV26.

Územní plán vymezuje rozvojovou lokalitu BV27, která bezprostředně navazuje na strukturu zástavby obce Radošovice.

Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby obce bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu obce v ní a stávající obraz sídla v krajině; nová zástavba musí být uspokojivě zapojena do struktury obce.

Vzhledem k relativní rozlehlosti a počtu rozvojových lokalit je rozvoj relativně rozlehlých a doposud neparcelovaných lokalit podmíněn vydáním regulačního plánu (na žádost), případně uzavřením dohody o parcelaci – v obou případech bude stanovena v těchto rozvojových lokalitách etapizace jejich rozvoje tak, aby rozvoj zástavby vycházel z logických, historických vazeb v území a odpovídal aktuálním potřebám obce.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavitelném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován rozsah stávajících samot. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren a větrných elektráren je v tomto území nepřipustná. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Veškeré tyto stavby není možno umisťovat v plochách přírodních; v plochách zemědělských a v plochách lesních lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, hygienických zařízení, ekologických a informačních center se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost):

- BV19;
- BV22;
- BV23.

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci:

- BV11 + BV12 + BV18 (pro tyto lokality společně);
- BV20.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné a plochy přestavby:

PLOCHY ZASTAVITELNÉ:

	způsob využití	poznámka
BV 1	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 2	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 3	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 4	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 5	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 6	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 7	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 8	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 9	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 10	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 11	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	dohoda o parcelaci (vč. BV12 + BV18)
BV 12	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	dohoda o parcelaci (vč. BV11 + BV18)
BV 13	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 14	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 15	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 16	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 17	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 18	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	dohoda o parcelaci (vč. BV11 + BV12)
BV 19	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	regulační plán
BV 20	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	dohoda o parcelaci
BV 21	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 22	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	regulační plán
BV 23	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	regulační plán
BV 27	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
IR1	<u>plochy rekreace – individuální rekreace</u>	
DI2	plochy dopravní infrastruktury	
DI3	plochy dopravní infrastruktury	

PLOCHY PŘESTAVBY:

	způsob využití	poznámka
BV 24	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 25	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 26	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
PH 1	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, parky, hřbitovy	

Dopravní infrastruktura: Územní plán vymezuje základní komunikační skelet správního území obce ve stopě průjezdných úseků silnice III/10173, III/10174, III/10175 a III/10176 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Územní plán respektuje stávající dopravně inženýrská opatření a omezení na průjezdných úsecích v obci.

V řešeném území je vymezen koridor přeložkové trasy silnice II / 101 (DI3).

V řešeném území je vymezen koridor místní komunikace, navržené k zařazení do silniční sítě – úsek případně trasy severního obchvatu Říčan (DI2 – silnice I/2).

Technická infrastruktura: V územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční sítě podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

Zeleň v sídle - návrh opatření:

- Při výsadbách v zastavěném území preferovat původní přirozené druhy rostlin, alternativně doplněné o nepůvodní (okrasné) druhy.
- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- U výsadeb zeleně pronikající do volné krajiny dbát místních stanovištních podmínek.

V zastavěném území územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím a stanovuje podmínky pro změny jejich využití - viz kapitola F v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Územní plán vymezuje základní páteřní komunikační skelet správního území obce ve stopě průjezdných úseků silnice III/10173, III/10174, III/10175 a III/10176 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Územní plán respektuje stávající dopravně inženýrská opatření a omezení na průjezdných úsecích v obci.

Případné úpravy těchto silničních tras je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit. V dlouhodobém horizontu je třeba počítat s postupnou úpravou jednotlivých silničních tras pro vedení návrhové kategorie S 7,5/60.

Pro připravovanou realizaci přeložkové trasy silnice II/101, v současné době probíhající mimo vlastní správní území obce, územní plán vymezuje v dotčeném krátkém úseku severozápadního kvadrantu správního území koridor budoucí přeložkové trasy silnice II/101 v souladu se záměry

dokumentace vypracované VPÚ Deco Praha a.s. v únoru 2009 (plocha DI3; koridor, vymezený v ZÚR - D 066).

Územní plán vymezuje v jihozápadním kvadrantu správního území koridor místní komunikace, navržené k zařazení do silniční sítě – úsek případné trasy severního obchvatu Říčan.

NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Na páteřní silniční trasy je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a dopravní obsluhu jednotlivých objektů a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce, za stabilizovaný.

Územní plán v souladu se zadáním zakládá ve správním území nové rozvojové počiny. Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

V případě rozvojových lokalit BV15, BV16 a BV17 je podmínkou jejich rozvoje vyřešení dopravní obsluhy v souladu s platnou legislativou – úpravou stávající místní komunikace, spojující tyto lokality se silnicí III/10176.

U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování regulačního plánu, případně uzavření dohody o parcelaci; v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí bude navrženo rovněž nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality. Jedná se o následující rozvojové lokality: BV19, BV21, BV23 (regulační plán), BV11, BV12, BV18, BV20, BV22 (dohoda o parcelaci).

Rozvojové lokality správního území obce budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení technických předpisů. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §22 vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, typu MO10/7/30(20) s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

LETECKÁ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

VODNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

DOPRAVA V KLIDU

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Každou stavbu je nezbytné vybavit, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č.398/09 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.

CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu - technická infrastruktura.

VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění jsou součástí návrhu následující stavby:

a) nové investice rozvojové:

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody, kanalizace splašková, plynovod STL podle zákresu v grafických přílohách a v navazujících územních studiích nebo regulačních plánech velkých rozvojových ploch, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

b) nové investice ve stávající zástavbě:

Kanalizace splašková – rozšíření k dalším domům a rekreačním objektům.

c) rekonstrukce:

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území velkých rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace (regulačních plánů, územních studií) po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věčná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje byl vypracován v r. 2004 se změnou v r. 2010. Textová část odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství je v porovnání s PRVK územním plánem aktualizována a doplněna.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD jsou nové řady napojeny na plánované rozvody ve stávající zástavbě obce. Podmínkou je výstavba a zprovoznění přírodního vodovodu do obce z Řičan - Pacova.

ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny novou splaškovou kanalizací do nejbližších stok splaškového tlakového kanalizačního systému obce a dále do ČOV. V případě vyčerpání kapacity ČOV – 460 EO – bude nutná její intenzifikace případně rekonstrukce. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektováno ustanovení § 20 odst. 5) c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Realizace kanalizačního systému, na který budou napojeny nové objekty, je podmínkou nové výstavby v rozvojových lokalitách.

ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení a zařízení primární sítě VN. Stávající trafostanice zajišťují zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány, podle potřeby příkonu lze na stávající vedení VN, procházející řadou lokalit, vřadit novou trafostanici. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována.

ZÁSODOVÁNÍ TEPEM A PLYNEM

Plyn byl do obce zaveden v r. 2003. Návrh vytápění bude orientován na kombinaci využití různých druhů energií - výhledově budou zbývající topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie – zemního plynu z plynovodů STL, elektrického akumulárního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Síť elektronických komunikací bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších pevných linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat. Radioreléové trasy řešeným územím neprocházejí.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované.

V rámci ploch občanského vybavení dojde k případné restrukturalizaci dle aktuálních nároků, plošné vymezení pro tuto funkci je ale dostatečné.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území.

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality a v rámci návrhu zadání regulačních plánů jsou stanoveny základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) rozptýlená krajinná zeleň, lesní porosty, remízky, rybníky a niva vodního toku.

Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytváření nevhodný zásah do volné krajiny. Územním

plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití - viz kapitola F v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ

Řešené území se vyznačuje mírně nadprůměrným zastoupením lesů a krajinu intenzivně využívanou, zejména zemědělskou výrobou. Jedná se o krajinu s vysokou hodnotou krajinného rázu.

Návrh územního plánu ctí veškerou volně rostoucí krajinnou zeleň.

Veškerá stávající krajinná zeleň musí být chráněna a v maximální míře zachována.

V území se nacházejí plochy významné nelesní zeleně. Jedná se převážně o spontánně sukcesí vzniklé porosty dřevin, většinou na neobhospodařovaných plochách. Jedná se o porosty s přírodě blízkým charakterem tvořící hodnotné biotopy. Z hlediska přírody a krajiny je žádoucí zachování těchto porostů a jejich cílovým stavem jsou přirozená společenstva.

Pro funkční využití ploch významné nelesní zeleně je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení těchto porostů;

- nepřipustné:

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Zeleň ve volné krajině - návrh opatření:

- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinotvorné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území je v souladu s ÚAP vymezeny prvky ÚSES. Jedná se o část regionálního biocentra RC 966 Bezchleby a nadregionálního biokoridoru K 66 Voděradské bučiny – Vídrholec v severovýchodní a severní části území. Dále jsou v území vymezena lokální biokoridory LBK 01 a LBK 02. Více jak polovina území obce leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty, v údolích vodních toků i louky. Popsaná přirozená společenstva v území jsou: na většině území – 7 Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*), v jižním a východním cípu území – 36 Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*).

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- revitalizace vodních toků je žádoucí;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;
- oplocení.

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřijatelné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;
- oplocení.

Pro funkční využití ploch interakčních prvků je:

- přípustné:

- současné využití,
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES,

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící interakční prvek pokud možno kolmo,

- nepřijatelné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí interakčního prvku,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariery omezující prostupnost krajiny.

Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako vyhovující. V rámci dalšího rozvoje území je nepřijatelné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Pro prostupnost krajiny je:

- přípustné:

- * současné využití;
- * omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
- * případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
- * realizace cyklostezek;

- podmíněné:

- * pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením prostupnosti krajiny;

- nepřípustné:

- * uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
- * rušení cest bez náhradního řešení;

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území.

Pro omezení eroze krajiny je:

- přípustné:

- * zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- * zakládání porostů krajinné zeleně;
- * členění velkých celků zemědělské půdy;

- nepřípustné:

- * další scelování pozemků orné půdy;
- * likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- * zvyšování podílu orné půdy (zornování existujících ploch travních porostů);
- * poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování apod.)

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY (VKP)

V územně plánovací dokumentaci jsou též zakresleny VKP nacházející se na území obce Březí. Na území obce se nacházejí VKP ve smyslu zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění §3 odst. 1 b) – významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Řešené území (jak je výše uvedeno) je krajinářsky cenným územím. Zdejší hodnotná a zajímavá krajina má silné předpoklady pro rekreační a turistické využití území.

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Agroturistické aktivity mohou být vhodným rozvojovým využitím území.

DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V územním plánu se nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití,) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území Územního plánu Březí je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn. Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (§8 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití: školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, obchodní zařízení a zařízení nerušících služeb (vše do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy); nerušícími službami se rozumí služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy; pro poz.st.p.368 a poz. st.p. 325/1 a 325/2 i funkční využití výroba nerušící, obchod a služby.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesusouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím, dvojdomy a řadové domy.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 35% (pro stavební pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro stavební pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro stavební pozemky o velikosti větší než 3.000 m²); minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost stavebního pozemku: 1.000 m², stávající provedená parcelace

pod plošným minimem bude respektována, v případě rodinného domu o třech bytových jednotkách však min. velikost stavebního pozemku: 1.500 m²; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Přístavby stávajících rodinných domů ve vzdálenosti do 50 m od lesa je možné realizovat pouze směrem od lesa, tzn. nebude snižována vzdálenost mezi stavbou a lesem.

Lokalita BV1 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV2- doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV3- doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV4 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV5 - doplňující podmínky:

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV6 - doplňující podmínky:

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV7 - doplňující podmínky:

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita je plochou podmíněně přípustného využití pro bydlení; v rámci dalších správních řízení je nutno prokázat splnění hygienických limitů hluku ze sousední plochy VN.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je dokončení výstavby přilehlé místní komunikace.

Lokalita BV8 - doplňující podmínky:

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita je plochou podmíněně přípustného využití pro bydlení; v rámci dalších správních řízení je nutno prokázat splnění hygienických limitů hluku ze sousední plochy VN.

Lokalita BV9 - doplňující podmínky:

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV10 - doplňující podmínky:

Nová výstavba v lokalitě bude respektovat nezastavitelnou plochu do vzdálenosti 20 metrů od okraje lesa (PUPFL).

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV11 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci – dohoda o parcelaci bude uzavřena společně pro lokality BV11, BV12 a BV18. Součástí dohody o parcelaci bude komplexní řešení dopravní infrastruktury pro všechny předmětné lokality (BV11, BV12, BV18).

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV12 - doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci – dohoda o parcelaci bude uzavřena společně pro lokality BV11, BV12 a BV18. Součástí dohody o parcelaci bude komplexní řešení dopravní infrastruktury pro všechny předmětné lokality (BV11, BV12, BV18).

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV13 - doplňující podmínky:

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV14 - doplňující podmínky:

Nová výstavba v lokalitě bude respektovat nezastavitelnou plochu do vzdálenosti 20 metrů od okraje lesa (PUPFL).

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV15 - doplňující podmínky:

Nová výstavba v lokalitě bude respektovat nezastavitelnou plochu do vzdálenosti 20 metrů od okraje lesa (PUPFL).

Podmínkou rozvoje této lokality je zajištění dopravní obsluhy místními komunikacemi, jež budou v souladu s příslušnou platnou legislativou – rekonstrukcí místní komunikace, zprostředkující dopravní obsluhu napojením na silnici III.třídy III/10176 v centru obce – tato podmínka se netýká stavebních pozemků p.č. 288/30, 288/31 a 288/32.

Lokalita BV16 - doplňující podmínky:

Nová výstavba v lokalitě bude respektovat nezastavitelnou plochu do vzdálenosti 20 metrů od okraje lesa (PUPFL).

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV17 - doplňující podmínky:

Nová výstavba v lokalitě bude respektovat nezastavitelnou plochu do vzdálenosti 20 metrů od okraje lesa (PUPFL).

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na kanalizační systém.

Lokalita BV18 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci – dohoda o parcelaci bude uzavřena společně pro lokality BV11, BV12 a BV18. Součástí dohody o parcelaci bude komplexní řešení dopravní infrastruktury pro všechny předmětné lokality (BV11, BV12, BV18).

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV19 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost).

Minimální plocha veřejných prostranství: 15% (mimo komunikaci) z celkové plochy lokality.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV20 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV21 - doplňující podmínky:

Minimální plocha veřejných prostranství: 15% (mimo komunikaci) z celkové plochy lokality.

Parcelace pozemku p.č. 238/1 je podmíněna vybudováním obslužné komunikace mezi silnicí III třídy 101 75 a silnicí III třídy 101 74.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV22 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost). Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV23 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost). Minimální plocha veřejných prostranství: 15% mimo komunikaci z celkové plochy lokality.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV24 - doplňující podmínky:

Nová výstavba v lokalitě bude respektovat nezastavitelnou plochu do vzdálenosti 20 metrů od okraje lesa (PUPFL); netýká se rekonstrukce stávajících objektů.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV25 - doplňující podmínky:

Nová výstavba v lokalitě bude respektovat nezastavitelnou plochu do vzdálenosti 20 metrů od okraje lesa (PUPFL); netýká se rekonstrukce stávajících objektů.

Podmínkou stavebních úprav stávajících objektů, nebo výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV26 - doplňující podmínky:

Podmínkou stavebních úprav stávajících objektů, nebo výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

Lokalita BV27 - doplňující podmínky:

Místní komunikace v lokalitě budou navazovat na stávající místní komunikace.

Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (§6 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV)

Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 300 m² hrubé podlažní plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 40%, minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40% - regulace max. zastavěnosti stavebního pozemku a min. zastoupení zeleně na stavebním pozemku se netýká pozemku p.č. 97/3; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE (SR)

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení, sportovní plochy.

Přípustné funkční využití: zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

PLOCHY REKREACE (§5 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (IR)

Hlavní funkční využití: rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci.

Přípustné funkční využití: drobné pěšební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin; drobná sportovní zařízení.

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střeších budov.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 35% (pro stavební pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro stavební pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro stavební pozemky o velikosti větší než 3.000 m²), minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; %, max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Min. velikost stavebního pozemku: 500 m². Přístavby stávajících rodinných domů ve vzdálenosti do 50m od lesa je možné realizovat pouze směrem od lesa, tzn. nebude snižována vzdálenost mezi stavbou a lesem.

Lokalita IR1 - doplňující podmínky: Lokalita bude sloužit pro rozšíření stávajících ploch rekreace – individuální rekreace.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (§11 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY (VN)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; nerušící výrobou se rozumí výroba, která svým provozováním nenarušuje užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Přípustné funkční využití: zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot; obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 2.000 m² hrubé podlažní plochy jedné provozní jednotky).

Podmíněně přípustné funkční využití: rodinné domy. Podmínkou je, že v rámci dalších správních řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku z plochy VN, ve které má být rodinný dům umístěn.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 50%; minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Směrem k plochám BV bude vymezen pás izolační zeleně v minimální šíři 10 m.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (§9 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (DI)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro automobilovou osobní a nákladní dopravu, stavby a zařízení pro autobusovou hromadnou dopravu osob, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, stavby a zařízení pro železniční dopravu, čerpací stanice pohonných hmot; stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost lokality nadzemními objekty (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita DI2 - doplňující podmínky:

Koridor severního obchvatu Říčan.

Lokalita DI3 - doplňující podmínky:

Koridor přeložkové trasy silnice II/101.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (§10 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Případné nové trafostanice budou provedeny pouze jako stožárové, nebo podzemní.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (§7 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PVP)

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu (s možností regulovaného přístupu – například v nočních hodinách); součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 10%; max. výška nadzemních objektů: 4 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ, PARKY, HŘBITOVY (PH)

Hlavní funkční využití: záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně, případně plochy hřbitovů.

Přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura, drobné zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobné sportovní a rekreační zařízení. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost stavebního pozemku nadzemními objekty: 10% (nevztahuje se na hroby na hřbitovech); max. výška nadzemních objektů: 4 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.)

Lokalita PH1 - doplňující podmínky:

Do této lokality budou – za předpokladu souhlasu majitelů – zařazeny i stávající plochy soukromé zeleně (sady, zahrady).

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (§13 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (PV)

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES.

Podmíněně přípustné funkční využití: technická infrastruktura, stavby a zařízení pro provoz a údržbu vodních ploch. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (§14 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES.

Podmíněně přípustné funkční využití: úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živичného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov koní) – s výjimkou ploch, označených ve výkresové části indexem PZp.

PLOCHY LESNÍ (§15 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY LESNÍ (PL)

Hlavní funkční využití: monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES.

Podmíněně přípustné funkční využití: liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky). *Podmínkou je, že budou využity stávající lesní cesty, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa, a že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY PŘÍRODNÍ (§16 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY PŘÍRODNÍ (PP)

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES; ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: Lesní plochy. *Podmínkou je, že se jedná o lesní biocentra nebo lesní biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin.* Úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živичného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: v plochách přírodních budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov koní).

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, případně pro které lze uplatnit předkupní právo

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

VPS – DI2 koridor místní komunikace, navržené k zařazení do silniční sítě – úsek případné trasy severního obchvatu Říčan - přeložková trasa silnice I/2

VPS – DI3 koridor přeložkové trasy silnice II / 101

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření:

VPO1 – LBK 02 ÚSES – lokální biokoridor

VPO2 – LBK 01 ÚSES – lokální biokoridor

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán vymezuje následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území), ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:

- BV11 + BV12 + BV18;
- BV20.

Dohoda o parcelaci pro lokality BV11, BV12 a BV18 musí být uzavřena společně.

L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9 vyhlášky č.458/2012Sb., v platném znění, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání)

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost):

- BV19;
- BV22;
- BV23.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (NA ŽÁDOST) NA PLOCHU, TVOŘENOU LOKALITOU BV19

(návrh)

V souladu s Přílohou č.9 k Vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Katastrální území Březí.

Lokalita BV19 (označení dle Územního plánu Březí).

Řešené území regulačního plánu (lokalita BV19) je vyznačeno v grafické části Územního plánu Březí - Výkres základního členění území.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Řešené území je v Územním plánu Březí určeno jako plochy smíšené obytné – bydlení venkovské.

Regulační plán vymezí – v souladu s regulativy Územního plánu Březí – pozemky pro výstavbu rodinných domů (izolovaných), pozemky pro veřejná prostranství a zeleň, pozemky pro veřejné komunikace a pozemky pro trasy a zařízení technické infrastruktury.

Regulační plán vymezí a stanoví závazné etapy rozvoje řešeného území tak, aby řešené území bylo zastavováno postupně a logicky, jak z hlediska geomorfologie terénu, tak z hlediska vazby na zastavěné území obce a logické trasy dopravní a technické infrastruktury.

c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

V regulačním plánu budou stanoveny závazné profily / prostorové uspořádání jednotlivých veřejných prostranství. Minimální plocha veřejných prostranství bude činit 15% (mimo komunikace) z celkové plochy lokality; nová uliční síť bude navazovat na uliční síť zastavěného území a bude vycházet z historické cestní sítě v území; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků). Minimální velikost parcel bude 1.000 m².

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, určující regulační stavební čáry, výškové limity zástavby, maximální možnou intenzitu zástavby jednotlivých pozemků, minimální podíl zeleně na jednotlivých pozemcích, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb.

Při stanovení výškových limitů zástavby, resp. podlažnosti (v případě rodinných domů) bude sledována zásada návaznosti na převládající výškovou úroveň v sousedním zastavěném území a zásada respektování charakteristické stávající struktury obce. Nová výstavba bude respektovat v místě typický charakter zástavby; nepřipustné jsou ploché střechy, sklon šikmých střech bude vycházet z místní tradice; regulační plán stanoví přípustný materiál a barvu střešní krytiny.

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Struktura a prostorové uspořádání nových veřejných prostranství bude regulačním plánem navrženo s respektem ke stávající struktuře sousedního zastavěného území a ke kvalitám přilehlého nezastavitelného, přírodního prostředí.

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky a krajinný ráz přilehlého nezastavitelného území a charakter navazujícího zastavěného území.

Důraz bude kladen na vysoký standard veřejných prostranství, včetně veřejné zeleně.
Veškeré cenné přírodní prvky budou respektovány a využity v prostorovém uspořádání rozvoje lokality.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán navrhne technickou a dopravní infrastrukturu, nutnou pro rozvoj řešeného území, včetně případných tras a zařízení technické infrastruktury, nutných pro obsluhu území mimo hranice řešeného území - ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

Regulační plán navrhne v případě potřeby nezbytné přeložky tras technické infrastruktury, procházející dnes řešeným územím.

Minimální plocha veřejných prostranství bude činit 15% z celkové plochy lokality.

f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Plochy, trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nutné k obsluze území, budou v případě potřeby navržena jako veřejně prospěšné stavby.

g) POŽADAVKY NA ASANACE

Asanace nejsou v řešeném území regulačního plánu předpokládány.

h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů nevyplývají na řešené území regulačního plánu další zvláštní požadavky.

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahradí následující územní rozhodnutí:

- Rozhodnutí o umístění stavby
- Rozhodnutí o změně využití území
- Rozhodnutí o dělení nebo zcelování pozemků

j) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast; případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu není předpokládán.

k) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

V průběhu projednání návrhu zadání regulačního plánu bude prověřen požadavek na případnou plánovací smlouvu a / nebo dohodu o parcelaci.

I) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Regulační plán bude zpracován v souladu s ustanoveními a požadavky dle Přílohy č.11 Vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst.1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- k) druh a účel umísťovaných staveb,
- l) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- n) podmínky pro změnu využití území,
- o) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- p) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- q) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- r) stanovení pořadí změn v území (etapizace – v případě potřeby),
- s) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- t) stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst.6 nebo §66 odst.5 stavebního zákona,
- u) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část (měřítko 1 : 1 000):

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

- c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit, a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
- d) výkres pořadí změn v území (etapizace).

Počet vyhotovení: 4 paré + 1 paré v digitální podobě.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (NA ŽÁDOST) NA PLOCHU, TVOŘENOU LOKALITOU BV22 (návrh)

V souladu s Přílohou č.9 k Vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Katastrální území Březí.

Lokalita BV22 (označení dle Územního plánu Březí).

Řešené území regulačního plánu (lokalita BV22) je vyznačeno v grafické části Územního plánu Březí - Výkres základního členění území.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Řešené území je v Územním plánu Březí určeno jako plochy smíšené obytné – bydlení venkovské.

Regulační plán vymezí – v souladu s regulativy Územního plánu Březí – pozemky pro výstavbu rodinných domů (izolovaných), pozemky pro veřejná prostranství a zeleň, pozemky pro veřejné komunikace a pozemky pro trasy a zařízení technické infrastruktury.

c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

V regulačním plánu budou stanoveny závazné profily / prostorové uspořádání jednotlivých veřejných prostranství. Nová uliční síť bude navazovat na uliční síť zastavěného území; hlavní obslužná komunikace bude trasována po východním okraji lokality; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků). Minimální velikost parcel bude 1.000 m².

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, určující regulační stavební čáry, výškové limity zástavby, maximální možnou intenzitu zástavby jednotlivých pozemků, minimální podíl zeleně na jednotlivých pozemcích, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb.

Při stanovení výškových limitů zástavby, resp. podlažnosti (v případě rodinných domů) bude sledována zásada návaznosti na převládající výškovou úroveň v sousedním zastavěném území a zásada respektování charakteristické stávající struktury obce. Nová výstavba bude respektovat v místě typický charakter zástavby; nepřipustné jsou ploché střechy, sklon šikmých střech bude vycházet z místní tradice; regulační plán stanoví přípustný materiál a barvu střešní krytiny.

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Struktura a prostorové uspořádání nových veřejných prostranství bude regulačním plánem navrženo s respektem ke stávající struktuře sousedního zastavěného území a ke kvalitám přilehlého nezastavěného, přírodního prostředí.

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky a krajinný ráz přilehlého nezastavěného území a charakter navazujícího zastavěného území.

Důraz bude kladen na vysoký standard veřejných prostranství, včetně veřejné zeleně.

Veškeré cenné přírodní prvky budou respektovány a využity v prostorovém uspořádání rozvoje lokality.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán navrhne technickou a dopravní infrastrukturu, nutnou pro rozvoj řešeného území, včetně případných tras a zařízení technické infrastruktury, nutných pro obsluhu území mimo hranice řešeného území - ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

Regulační plán navrhne v případě potřeby nezbytné přeložky tras technické infrastruktury, procházející dnes řešeným územím.

Hlavní obslužná místní komunikace bude trasovaná po východním okraji lokality; zástavba v lokalitě nebude přímo dopravně napojena na silnici III / 10174.

f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Plochy, trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nutné k obsluze území, budou v případě potřeby navržena jako veřejně prospěšné stavby.

g) POŽADAVKY NA ASANACE

Asanace nejsou v řešeném území regulačního plánu předpokládány.

h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVM)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů nevyplývají na řešené území regulačního plánu další zvláštní požadavky.

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahradí následující územní rozhodnutí:

- Rozhodnutí o umístění stavby
- Rozhodnutí o změně využití území
- Rozhodnutí o dělení nebo zcelování pozemků

j) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast; případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu není předpokládán.

k) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

V průběhu projednání návrhu zadání regulačního plánu bude prověřen požadavek na případnou plánovací smlouvu a / nebo dohodu o parcelaci.

I) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Regulační plán bude zpracován v souladu s ustanoveními a požadavky dle Přílohy č.11 Vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst.1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- k) druh a účel umísťovaných staveb,
- l) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- n) podmínky pro změnu využití území,
- o) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- p) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- q) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- r) stanovení pořadí změn v území (etapizace – v případě potřeby),
- s) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- t) stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst.6 nebo §66 odst.5 stavebního zákona,
- u) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část (měřítko 1 : 1 000):

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit, a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
- d) výkres pořadí změn v území (etapizace).

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (NA ŽÁDOST) NA PLOCHU, TVOŘENOU LOKALITOU BV23 (návrh)

V souladu s Přílohou č.9 k Vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Katastrální území Břeží.

Lokalita BV23 (označení dle Územního plánu Břeží).

Řešené území regulačního plánu (lokalita BV23) je vyznačeno v grafické části Územního plánu Břeží - Výkres základního členění území.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Řešené území je v Územním plánu Břeží určeno jako plochy smíšené obytné – bydlení venkovské.

Regulační plán vymezí – v souladu s regulativy Územního plánu Břeží – pozemky pro výstavbu rodinných domů (izolovaných), pozemky pro veřejná prostranství a zeleň, pozemky pro veřejné komunikace a pozemky pro trasy a zařízení technické infrastruktury.

Regulační plán vymezí a stanoví závazné etapy rozvoje řešeného území tak, aby řešené území bylo zastavováno postupně a logicky, jak z hlediska geomorfologie terénu, tak z hlediska vazby na zastavěné území obce a logické trasy dopravní a technické infrastruktury.

c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

V regulačním plánu budou stanoveny závazné profily / prostorové uspořádání jednotlivých veřejných prostranství. Minimální plocha veřejných prostranství bude činit 15% z celkové plochy lokality; nová uliční síť bude navazovat na uliční síť zastavěného území a bude vycházet z historické cestní sítě v území; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků). Minimální velikost parcel bude 1.000 m².

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, určující regulační stavební čáry, výškové limity zástavby, maximální možnou intenzitu zástavby jednotlivých pozemků, minimální podíl zeleně na jednotlivých pozemcích, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb.

Při stanovení výškových limitů zástavby, resp. podlažnosti (v případě rodinných domů) bude sledována zásada návaznosti na převládající výškovou úroveň v sousedním zastavěném území a zásada respektování charakteristické stávající struktury obce. Nová výstavba bude respektovat v místě typický charakter zástavby; nepřípustné jsou ploché střechy, sklon šikmých střech bude vycházet z místní tradice; regulační plán stanoví přípustný materiál a barvu střešní krytiny.

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Struktura a prostorové uspořádání nových veřejných prostranství bude regulačním plánem navrženo s respektem ke stávající struktuře sousedního zastavěného území a ke kvalitám přilehlého nezastavitelného, přírodního prostředí.

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky a krajinný ráz přilehlého nezastavitelného území a charakter navazujícího zastavěného území.

Důraz bude kladen na vysoký standard veřejných prostranství, včetně veřejné zeleně.

Veškeré cenné přírodní prvky budou respektovány a využity v prostorovém uspořádání rozvoje lokality.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán navrhne technickou a dopravní infrastrukturu, nutnou pro rozvoj řešeného území, včetně případných tras a zařízení technické infrastruktury, nutných pro obsluhu území mimo hranice řešeného území - ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

Regulační plán navrhne v případě potřeby nezbytné přeložky tras technické infrastruktury, procházející dnes řešeným územím.

Minimální plocha veřejných prostranství bude činit 15% z celkové plochy lokality.

f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Plochy, trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nutné k obsluze území, budou v případě potřeby navržena jako veřejně prospěšné stavby.

g) POŽADAVKY NA ASANACE

Asanace nejsou v řešeném území regulačního plánu předpokládány.

h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů nevyplývají na řešené území regulačního plánu další zvláštní požadavky.

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahradí následující územní rozhodnutí:

- Rozhodnutí o umístění stavby
- Rozhodnutí o změně využití území
- Rozhodnutí o dělení nebo zcelování pozemků

j) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast; případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu není předpokládán.

k) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

V průběhu projednání návrhu zadání regulačního plánu bude prověřen požadavek na případnou plánovací smlouvu a / nebo dohodu o parcelaci.

I) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Regulační plán bude zpracován v souladu s ustanoveními a požadavky dle Přílohy č.11 Vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst.1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- k) druh a účel umísťovaných staveb,
- l) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- n) podmínky pro změnu využití území,
- o) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- p) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- q) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- r) stanovení pořadí změn v území (etapizace – v případě potřeby),
- s) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- t) stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst.6 nebo §66 odst.5 stavebního zákona,
- u) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část (měřítko 1 : 1 000):

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit, a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
- d) výkres pořadí změn v území (etapizace).

Počet vyhotovení: 4 paré + 1 paré v digitální podobě.

N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace rozvoje pro lokality BV19, BV22 a BV23 bude stanovena v rámci zpracování příslušných regulačních plánů (viz kapitola M); etapizace rozvoje pro lokality BV11, BV12, BV18 a BV20 bude stanovena v rámci uzavření dohody o parcelaci (viz kapitola K); pro zbytek řešeného území není třeba stanovovat pořadí změn.

Jednotlivé lokality je možno rozvíjet nezávisle, bez udání pořadí; závazná je etapizace stanovená uvnitř jednotlivých lokalit (viz kapitola K a kapitola M).

Pro všechny rozvojové lokality platí, že budou rozvíjeny v závislosti na výstavbě dopravní a technické infrastruktury.

O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Stavbou, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt, je: kostel sv. Bartoloměje (p. č. st. 2).

P ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh územního plánu Březí sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 38 stran a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Základní koncepce rozvoje území obce
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Stanovení kompenzačních opatření
- I** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- K** Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- L** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- M** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
- N** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

- O** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- P** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

- 1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2** Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3** Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000