

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

H R A D E Š Í N

Úplné znění ÚPO po vydání změny č.1

R E G U L A T I V Y

REGULATIVY (závazná část územního plánu obce Hradešín)**Článek 1****Vymezení závazné části**

- 1) Závaznými částmi řešení jsou základní zásady uspořádání území a limity jeho využití vyjádřené v regulativech.
- 2) Pokud není u jednotlivých ustanovení výslovně uvedeno, že se jedná o část směrnou, jsou všechny zde uvedené regulativy závazné. Ostatní části řešení jsou směrné.
- 3) Mezi závazné regulativy patří též vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky a stavby vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit. Závazná je i koncepce územního systému ekologické stability.
- 4) Tyto regulativy jsou závazné pro rozhodování v území, především pro vydávání územních, stavebních a jiných správních rozhodnutí týkajících se staveb a jiných činností, které mají vliv na využívání území.
- 5) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle platných právních předpisů. Jakákoliv změna dosavadního využití však již musí být v souladu s touto závaznou částí územního plánu obce.

Článek 2**Rozsah platnosti**

- 1) Tyto regulativy platí pro celé území obce Hradešín, tvořené katastrálním územím Hradešín.
- 2) Aktualizace bude provedena upravením územního plánu obce, projednáním v rozsahu této úpravy a vydáním územního plánu Hradešína v souladu s § 188 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a to ve lhůtě do 31.12.2011. Změna územního plánu obce před tímto termínem podle § 188 odst. 4 téhož zákona se nevylučuje.

Článek 3**Vymezení pojmů**

- 1) Územní plán rozděluje území obce na zastavěné území, zastavitelné území a nezastavěné území. Zastavěné území je tvořeno současně zastavěným územím obce. Zastavitelné území tvoří jednotlivé plochy návrhu obytné zástavby, drobné výroby a služeb, sportu a rekreace, technické vybavenosti, místních a účelových komunikací, chodníků, přečerpávacích stanic kanalizace a trafostanic. Nezastavěné území tvoří plochy nezahrnuté do zastavěného nebo zastavitelného území.
- 2) Zastavěné, zastavitelné i nezastavěné území se dále dělí na jednotlivé funkční plochy.
- 3) Územní rezervou je plocha vymezená s cílem prověřit možnost budoucího využití pro navržený účel, dosavadní využití této plochy nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití. Při rozhodování o změnách využití plochy územní rezervy se postupuje podle regulativů platných pro její současné využití a podmínky uvedené ve větě první.
- 4) Stavbou se pro účely těchto regulativů rozumí i změna stavby a stavební činnost, kterou stavba vzniká.

- 5) Pozemkem stavby pro bydlení nebo rekreaci se rozumí pozemek vedený v katastru nemovitostí jako stavební parcela se stavbou pro bydlení nebo rekreaci a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící s nimi souvislý celek.

Článek 4

Základní zásady uspořádání území

- 1) Mimo stanovené zastavěné a zastavitelné území obce Hradešín, do kterého patří i plocha hájenky na východě řešeného území, mohou být trvale zachovány současné stavby a nově povoleny jen stavby dopravní a technické vybavenosti a v souladu s charakterem nezastavěného území stavby pro nepobytovou rekreaci, zemědělskou prvovýrobu, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Ostatní stavby zde nelze umístit.
- 2) Pro každou funkční plochu vymezenou v hlavním výkrese jsou stanoveny regulativy, kterými jsou především hlavní funkce a přípustné a nepřípustné podmínky jejího využití. Funkční využití, které není uvedeno v regulativech (v přípustných a nepřípustných podmínkách), posuzuje individuálně příslušný správní úřad při vydávání správního rozhodnutí z hlediska slučitelnosti s funkcí hlavní. Vymezenému funkčnímu využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu uspořádání ploch neodpovídají, nesmějí být na tomto místě nově umístěny nebo povoleny (a to ani dodatečně).
- 3) Plošné vyjádření urbanistické koncepce je stanoveno rozvržením funkčních ploch. Ve vazbě na zachování hodnot území se stanovují jako nepřípustné nové stavby pro bydlení nebo jejich změny přesahující dvě nadzemní podlaží a podkroví. Pro ostatní stavby se stanovuje výškový limit 15 m nad terénem (rozdíl mezi hřebenem střechy v nejvyšším bodě a nejnižším místem obvodu půdorysu v dotyku s rostlým terénem). Výjimka může být povolena u staveb technického vybavení (např. vysílačů, věžových vodojemů), rozhleden, posedů apod., pokud nenaruší hlavní činnost v území zvláštních zájmů. Omezení výškové hladiny zástavby se nevztahuje na plochu zvláštních zájmů, kde budou stavby posuzovány individuálně.
- 4) Stavby ani jiné využití území nesmí žádným způsobem narušit činnost zařízení v území zvláštních zájmů, zejména se do podmíněného využití zařazují veškeré nové stavby
 - a) do 100 m od území zvláštních zájmů,
 - b) přesahující výšku 15 m nad terénem,
 - c) budou-li zdrojem jakéhokoliv elektromagnetického záření,
 - d) elektrických vedení do 35 kV, navrhované k výstavbě do vzdálenosti 1 000 m od území zvláštních zájmů,
 - e) elektrických vedení nad 35 kV, navrhované k výstavbě do vzdálenosti 5 000 m od území zvláštních zájmů,
 - f) narušující vojenské sdělovací kabely,
 - g) s kovovou konstrukcí nebo dílčími kovovými plochami (například střechami); podmínkou povolení uvedených staveb je prokázání splnění požadavků VUS;
- 5) Při využití území je třeba respektovat skutečnost, že do vzdálenosti 500 m od vojenského zařízení v území zvláštních zájmů je intenzita elektromagnetického pole řádově V/m.
- 6) Území obce Hradešín se rozděluje na tyto funkční plochy:
 - obytné zástavby,
 - drobné výroby a služeb,
 - sportu a rekreace,
 - občanské vybavenosti,
 - plochy technické vybavenosti,

- hřbitova,
- území zvláštních zájmů,
- polí,
- sadů,
- trvalých travních porostů,
- veřejné zeleně,
- krajinné zeleně,
- lesů,
- vodních toků a ploch,
- silnic III. třídy, místních a účelových komunikací a chodníků.

7) Funkcí plochy jsou závazně vymezeny v hlavním výkresu územního plánu obce Hradešín, pokud není dále stanoveno jinak.

Článek 5

Regulativy funkčních ploch

5.1. Plochy obytné zástavby

a) hlavní funkce

- bydlení,

b) přípustné funkce

- stavby pro bydlení, zejména rodinné domy,
- stavby pro chov drobného zvířectva, chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb pro bydlení nebo rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v hlavním výkresu,
- garáže pro osobní automobily,
- stavby pro řemeslnou výrobu a služby, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb pro bydlení nebo rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v hlavním výkresu,
- maloobchodní, restaurační a ubytovací zařízení s nezbytným zázemím,
- administrativa,
- rekreační domky a chalupy,
- další stavby pro rekreaci,
- zdravotnické ordinace a ambulantní zařízení,
- stavby pro školství, kulturu a sociální služby,
- rehabilitační zařízení,
- místní komunikace a chodníky,
- oplocení,
- zahrady a sady,
- zeleň,

c) nepřípustné funkce

- stavby pro bydlení vyšší než dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- parkoviště s počtem stání pro více jak 10 osobních automobilů,
- parkoviště pro více jak 2 nákladní automobily nebo autobusy,
- stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
- stavby a zařízení zemědělské velkovýroby.

5.2. Plochy drobné výroby a služeb

- a) hlavní funkce
 - řemeslná výroba a služby,
- b) přípustné funkce
 - řemeslné provozovny a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb pro bydlení nebo rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v hlavním výkresu,
 - sklady,
 - stavby pro bydlení (u nových staveb maximálně o dvou nadzemních podlažích a podkroví), pokud nebudou negativně ovlivněny nad přípustnou mez hlukem, vibracemi, exhalacemi apod. ostatními funkcemi plochy,
 - garáže, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb pro bydlení nebo rekreaci, ani využití ploch pro účely vymezené v hlavním výkresu,
 - maloobchodní a restaurační zařízení s nezbytným zázemím,
 - administrativa,
 - oplocení,
 - zahrady,
 - ochranná zeleň,
- c) nepřípustné funkce
 - stavby pro školství
 - kostely,
 - pobytová zařízení sociálních služeb,
 - nemocnice,
 - stavby pro pobytovou rekreaci,
 - stavby pro živočišnou výrobu včetně skladů,
 - stavby pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
 - veřejné parky.

5.3. Plochy sportu a rekreace

- a) hlavní funkce
 - sportoviště a rekreační hřiště,
- b) přípustné funkce
 - stavby a zařízení pro sport a nepobytovou rekreaci,
 - klubovny, šatny, kabiny,
 - sklad v přímé vazbě na hlavní funkci,
 - restaurace či občerstvení,
 - byt majitele nebo správce,
 - prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti,
 - liniové stavby místního významu,
 - studna,
 - lavičky,
 - parková úprava,
 - zeleň,
 - školská zařízení,
 - ubytovací zařízení,
 - přístupové a místní komunikace.
- c) nepřípustné funkce
 - průmyslová výroba včetně skladů,
 - stavby pro zemědělskou výrobu včetně skladů,
 - zdravotnická zařízení s výjimkou první pomoci,
 - garáže bez přímé vazby na hlavní funkci,

- zařízení pro těžbu nerostů,
- golfové hřiště (mimo minigolfu),
- motokrosový areál.

5.4. Plochy občanské vybavenosti

- a) hlavní funkce
 - občanská vybavenost,
- b) přípustné funkce
 - obecní úřad,
 - církevní stavby,
 - školské stavby,
 - zařízení policie,
 - maloobchod,
 - restaurace,
 - hasičská zbrojnice,
 - administrativa,
 - ubytovací zařízení,
 - ambulantní zdravotnické zařízení
 - bydlení,
 - nevýrobní služby,
 - inženýrské sítě,
 - přístupové a místní komunikace,
 - chodníky,
 - zahrady,
 - zeleň,
- c) nepřípustné funkce
 - stavby pro zemědělskou výrobu včetně skladů,
 - stavby pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
 - veškeré stavby, které ovlivní nad přípustnou mez danou zvláštními právními předpisy užívání pozemků staveb pro bydlení nebo rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v hlavním výkresu.

5.5. Plochy technické vybavenosti

Hranice všech nově navržených ploch a nově navržené umístění staveb technické vybavenosti jsou směrné.

- a) hlavní funkce
 - vodojem, čistírna odpadních vod, trafostanice,
- b) přípustné funkce
 - stavby technické vybavenosti,
 - sklady a zařízení související s hlavní funkcí,
 - účelové komunikace a chodníky,
 - zeleň,
- c) nepřípustné funkce
 - občanská vybavenost,
 - bydlení,
 - obchodní zařízení,
 - sociální a zdravotnická zařízení,
 - rekreační zařízení,
 - průmyslová výroba včetně skladů,
 - zemědělská živočišná výroba včetně skladů,

- veškeré stavby či jiné využití, které ovlivní nad přípustnou mez danou zvláštními právními předpisy užívání pozemků staveb pro bydlení nebo rekreaci nebo využití ploch pro tyto účely vymezené v hlavním výkresu.

5.6. Plocha hřbitova

- a) hlavní funkce
 - zařízení pro pietní ukládání ostatků zemřelých,
- b) přípustné funkce
 - hroby,
 - pomníky,
 - zařízení pro uložení urn,
 - rozptylová loučka,
 - sakrální stavby,
 - lavičky,
 - cesty,
 - studny na užitkovou vodu,
 - vodovod místního významu,
 - elektrická přípojka
 - zařízení na sběr odpadků z výzdoby hrobů,
 - pietní místnost,
 - sklad související s údržbou hřbitova,
 - zeď plnící funkci oplocení,
 - zeleň,
- c) nepřípustné funkce
 - bydlení,
 - chov zvířectva,
 - restaurační zařízení,
 - rekreační zařízení,
 - zdravotnická, školská a kulturní zařízení,
 - obchodní zařízení bez přímé vazby na hlavní funkci,
 - zařízení sociálních služeb,
 - užitné zahrady,
 - průmyslová výroba včetně skladů,
 - zemědělská výroba včetně skladů,
 - dopravní zařízení,
 - řemeslné provozy,
 - liniové stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v bodě 5.6.b).

5.7. Plocha území zvláštních zájmů

Závazné regulativy se nestanovují, veškeré umísťování staveb a změny využití území budou posuzovány individuálně.

5.8. Plochy polí

- a) hlavní funkce
 - zemědělská rostlinná výroba,
- b) přípustné funkce
 - pole,
 - zahrady a sady,
 - trvalé travní porosty,

- meliorace a protierozní opatření,
- zalesnění a lesní prvovýroba,
- zeleň,
- územní systém ekologické stability,
- vodní plochy a vodní toky včetně staveb na nich,
- revitalizace vodních toků,
- stavby dopravního a technického vybavení,
- autobusové zastávky,

c) nepřípustné funkce

- veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb uvedených v bodu 5.8.b) a staveb pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

5.9. Plochy zahrad a sadů

a) hlavní funkce

- zahrada, sad,

b) přípustné funkce

- trvalé travní porosty,
- meliorace a protierozní opatření,
- zalesnění,
- zeleň,
- územní systém ekologické stability,
- stavby technického vybavení,
- zahradní domek,
- stavba na nářadí a skladování ovoce či zeleniny,
- stavba pro chov drobného zvířectva, které neovlivní nad přípustnou mez danou zvláštními právními předpisy užívání pozemků staveb pro bydlení nebo rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v hlavním výkresu,

c) nepřípustné funkce

- veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb uvedených v bodu 5.9.b) a staveb pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

5.10. Plochy trvalých travních porostů

a) hlavní funkce

b) trvalý travní porost,

c) přípustné funkce

- meliorace a protierozní opatření,
- zalesnění,
- zeleň,
- územní systém ekologické stability,
- park,
- stavby dopravního a technického vybavení,
- seník,
- stavba na nářadí,
- stavba pro pastevectví nebo chov drobného zvířectva, které neovlivní nad přípustnou mez danou zvláštními právními předpisy užívání pozemků staveb pro bydlení nebo rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v hlavním výkresu,

d) nepřípustné funkce

- veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb uvedených v bodu 5.10.b) a staveb pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

5.11. Plochy veřejné zeleně

a) hlavní funkce

- veřejná zeleň, park

b) přípustné funkce

- chodníky (i pojezdné),
- sakrální stavby,
- sochy,
- lavičky,
- altánky,
- informační značky,
- inženýrské sítě místního významu,
- dočasné stavby prodejních stánků a pouťových atrakcí na dobu max. 15 dnů,
- zeleň,
- park,

c) nepřípustné funkce

- zalesnění,
- pole, zahrady a sady,
- veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb uvedených v bodu 5.11.b) a staveb pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

5.12. Plochy krajinné zeleně

a) hlavní funkce

- zeleň v krajině,

b) přípustné funkce

- účelové komunikace,
- sakrální stavby,
- lavičky,
- altánky,
- informační značky,
- inženýrské sítě a stavby technického vybavení,
- územní systém ekologické stability,
- zalesnění,
- zeleň,

c) nepřípustné funkce

- pole, zahrady a sady,
- veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb uvedených v bodu 5.12.b) a staveb pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

5.13. Plochy lesů

- a) hlavní funkce
 - lesy,
- b) přípustné funkce
 - travní porosty,
 - seníky a kůlny přímo související s lesním hospodářstvím,
 - oplocení lesních školek a ochranných pásem vodního zdroje I. stupně,
 - nové vodní plochy, vodní toky a stavby s nimi přímo související,
 - revitalizace vodních toků,
 - protierozní a protipovodňová opatření a stavby,
 - liniové stavby technického vybavení a stavby s nimi provozně nevyhnutelně funkčně související,
 - účelové komunikace,
 - územní systém ekologické stability,
- c) nepřípustné funkce
 - veškeré stavby s výjimkou staveb uvedených pod bodem 5.13.b), staveb přímo souvisejících s hlavní funkcí a staveb pro nepobytovou rekreaci, pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - intenzivní zemědělská prvovýroba.

5.14. Plochy vodních toků a vodní plochy

- a) hlavní funkce
 - vodní toky a vodní plochy,
- b) přípustné funkce
 - břehové porosty,
 - doprovodná zeleň,
 - chov ryb,
 - vodohospodářské stavby a stavby s nimi provozně přímo související,
 - křižování liniovými stavbami s výjimkou křižování vodních ploch produktovody (ropovody a benzinovody),
 - revitalizace vodních toků včetně změny jejich umístění,
 - zřizování rybníků nebo dočišťovacích nádrží na vodních tocích,
 - územní systém ekologické stability,
- c) nepřípustné funkce
 - veškeré stavby s výjimkou staveb uvedených v bodu 5.14.b), staveb přímo souvisejících s hlavní funkcí a staveb pro nepobytovou rekreaci, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,

5.15. Plochy silnic III. třídy, místních a účelových komunikací a chodníků

Závazná je trasa uvedených komunikací, přesné umístění je směrné, včetně umístění autobusových zastávek a zálivů. Při rozhodování o umístění je směrná i hranice se sousedními funkčními plochami.

- a) hlavní funkce
 - silnice, místní a účelové komunikace, chodníky,
- b) přípustné funkce
 - stavby dopravní a technické vybavenosti,
 - autobusové čekárny,
 - dopravní a turistické značení,
 - informační tabule,
 - zeleň,

- c) nepřípustné funkce
- veškeré stavby s výjimkou staveb uvedených pod bodem 5.15.b) a staveb přímo souvisejících s hlavní funkcí.

Článek 6

Koncepce dopravy a technického vybavení

- 1) Na úseku dopravy je závazné pouze základní směrové uspořádání dopravních staveb, ostatní části řešení jsou směrné.
- 2) Budování nových účelových zemědělských komunikací v návaznosti na pozemkové úpravy a účelových lesních komunikací je přípustné, návrh těchto komunikací je směrný.
- 3) V zastavitelném území obytné zástavby se ponechává konkrétní umístění místních komunikací a chodníků na navazující územně plánovací dokumentaci nebo po podrobnějším prověření na navazujícím územním rozhodnutí.
- 4) Řešení technického vybavení navržené v grafické i textové části územního plánu obce směrné. Stavba rozvodů plynu není navržena, ale územní plán obce ji nevylučuje. Nové trafostanice smí být umístěny ve všech funkčních plochách, pokud bude prokázána nezbytnost jejich výstavby.

Článek 7

Územní systém ekologické stability

Koncepce územního systému ekologické stability, kterou se rozumí směrové uspořádání biokoridorů a rozmístění biocenter, je závazná tak, jak je vymezena v grafické části územního plánu obce. Přesné umístění biokoridorů a biocenter je směrné a může být upřesněno detailněji zpracovanou dokumentací. Směrný je i průchod biokoridoru zastavěným a zastavitelným územím obce Hradešín, od návrhu funkčního biokoridoru zde však nesmí být upuštěno.

Článek 8

Veřejně prospěšné stavby

- A) Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v grafické části dokumentace v samostatném výkresu v měřítku 1 : 2 880. Umístění těchto ploch je směrné, dojde-li však k jinému umístění veřejně prospěšné stavby oproti výkresu veřejně prospěšných staveb, nemůže být bez schválení změny územního plánu obce zahájeno řízení o vyvlastnění pozemků nebo staveb, které jsou dotčeny úpravou jejich umístění.
- B) Nové veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit, pokud nebude možné cíle vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, jsou:
 - 1) Přečerpávací stanice kanalizace na západním okraji obce.
 - 2) Nově navržené chodníky na území obce.
 - 3) Místní komunikace v zastavitelném území u vodojemu.
 - 4) Koridor hlavního kanalizačního sběrače vymezený změnou č.1.
 - 5) Čistírna odpadních vod (ČOV).
 - 6) Přečerpávací stanice kanalizace na východním okraji zastavěné části obce.
 - 7) Místní komunikace na východním okraji zastavitelného území obce.
 - 8) Trafostanice ve východní části obce.

- 9) Trafostanice v ploše drobné výroby a služeb.
 - 10) Přečerpávací stanice kanalizace v jižní části zastavitelného území obce.
 - 11) Trafostanice jižně od území zvláštních zájmů.
 - 12) Místní komunikace v jižní části zastavitelného území obce.
 - 13) Místní komunikace jižně od sportoviště.
- C) Plošné asanace ani asanační úpravy nejsou na území obce navrženy.