

ZÁVAZNÉ REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Obsah:

Části území určené k zastavění jsou:

Zastavěné území určené pro bydlení a základní vybavení

1. venkovská obytná zóna
2. venkovská smíšená zóna
3. zóna občanské vybavenosti
11. zahrady v sídle

Zastavěné území výrobně-obslužného charakteru

4. výrobní zóna zemědělská
5. výrobní zóna zemědělská s indexem A
6. výrobně-komerční zóna

Zastavěné území pro sportovní a rekreační činnost

7. zastavěné území pro sport, rekreaci
8. rekreační zóna

Nezastavitelné území v sídle:

Zóna zeleně v sídle

9. zeleň veřejná a vyhrazená
10. zeleň ochranná a izolační

Nezastavitelné území v krajině:

Krajinné zóny

12. krajinná zóna s dominantní přírodní funkcí
13. krajinná zóna s dominantní zemědělskou funkcí
14. krajinná zóna smíšená s dominantní lesní produkcí
15. krajinná zóna smíšená s rekreační funkcí
16. krajinná zóna zvláštního významu

1 VENKOVSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

Hlavní využití:

- Bydlení a rekreace v rodinných domech

Přípustné využití:

- Drobná chovatelská činnost, která neovlivní obytné objekty, pouze v drobných stavbách
- Maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity s parkováním vozidel na vlastních pozemcích (max. 5 parkovacích míst) a nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy
- Malá ubytovací zařízení do 10 lůžek
- Zahradnictví

- využívání domů pro rekreaci
- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pružích místních komunikací

nepřípustné využití:

- výrobní činnost (např. strojně-kovoobráběcí provozy, truhlárna, lakovna, pila)
- zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu
- parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- služby narušující životní prostředí (např. autoservis, autoklempírna)
- skladová činnost

prostorová regulace a regulace zástavby:

- maximální intenzita zastavění pozemků - obytná zóna 25 %, max podlažnost 2 np + podkroví
- střechy budou sedlové, valbové nebo polovalbové, se sklonem 40 - 50 °
- dále platí regulativy jako pro venkovskou smíšenou zónu (od bodu 6)

2. VENKOVSKÁ SMÍŠENÁ ZÓNA

hlavní využití:

- bydlení a rekreace v rodinných domech a zemědělských usedlostech s užitkovými zahradami a omezeným chovem domácího zvířectva (obecně závazná vyhláška obce)
- provozování řemeslné výroby a služeb

přípustné využití:

- chovatelství v rámci rodinných farem tak, aby individuálně stanovené PHO nezasahovalo fasádu sousedních objektů
- maloobchod, stravování, služby, drobné a střední řemeslnické dílny a podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními i zvláštními předpisy (např. krejčí, sklenář, řezník, kadeřník, holič, účetnictví, masáže, rehabilitace a pod.) s parkováním vozidel na vlastních pozemcích (max. 5 parkovacích míst)
- malá ubytovací zařízení do 15 lůžek
- zahradnictví
- využívání chalup pro rekreaci, stavba rekreačních domků
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně v odstavných pružích místních komunikací
- skladovací činnosti ve vlastních objektech

nepřípustné využití:

nadměrně rušící činnost zemědělská a průmyslová nad limit stanovený obecně

- platnými právními i zvláštními předpisy
- zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu, parkování vozidel nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích a vozidel nad 10 tun na vlastních pozemcích
- zákaz skladování materiálů mimo vlastní pozemek

prostorová regulace a regulace zástavby:

- maximální podlažnost 2 np + podkroví - střechy sedlové se stejným sklonem (nejméně 25°, optimálně 40-50°) ve skupinové výstavbě, jinak 25 - 50 ° nebo

valbové či polovalbové, zakázány jsou pultové či rovné střechy, (ve skupinové výstavbě a historické části jsou pultové či rovné střechy vyloučeny - v proluce či na okraji zástavby však možnost využití i jiného typu s výjimkou zakázaných, po individuálním posouzení místně příslušného stavebního úřadu), krytina dělená, pálená keramická

- maximální intenzita zastavění pozemků - smíšená zóna 40 %
- oplocení do centrálního prostoru bude zděné plné, omítané, nebo dřevěné na podezdívce, případně se zděnou bránou nebo bez nadpraží, vrátka pro vstup osob budou součástí velkých vrat nebo budou samostatně vedle
- případné předzahrádky budou mít oplocení jen nízké, plaňkové, nebo kované
- bude respektována stávající stavební čára - v prostoru návsi v historicky zachované části je stavební čára totožná s uliční čarou - obytný objekt či případně hospodářský objekt bude posazen na tuto stavební čáru štítovou stranou (případně okapovou stranou --boční poloha dle situace)
- garáže budou tvořit jeden stavební celek s rod. nebo obytným domem
- stavební regulace bude řízena pro ucelené rozvojové zóny na základě podrobnější územně - plánovací dokumentace
- dostavby objektů v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné řazené objektů štítem nebo hřebenem do ulice v návaznosti na okolní zástavbu
- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (např. z drobných kulovitých dřevin)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny, bude realizována po ucelených skupinách včetně podmiňujících investic (pokud se nejedná o proluky)

3. ZÓNA OBČANSKÉ VYBAVENOSTI :

hlavní využití:

- občanská vybavenost sloužící pro veřejně prospěšné a nezbytné činnosti zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků s komerčním a nekomerčním využitím (obchod, služby, správa, školská zařízení, pošta, kulturní zařízení)

přípustné využití:

- trvalé ubytování správce, majitele, případně disponibilní byt obce
- parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná, nebo vyhrazená zeleň
- sportovní plochy a hřiště včetně nutného zázemí
- zeleň

nepřípustné využití:

- výrobní činnost nad limit stanovený obecně platnými právními i zvláštními předpisy
- bydlení (pokud se nejedná o trvalé ubytování správce, majitele, případně disponibilní byt obce)
- skladová činnost

prostorová regulace a regulace zástavby:

- pro jednotlivé stavby bude nutné zpracovat individuální záměry, které budou posouzeny orgány obce a stavebním úřadem (musí být zachován stávající charakter zástavby)

4. VÝROBNÍ ZÓNA ZEMĚDĚLSKÁ

hlavní využití:

- zemědělská výroba a činnost
- chov hospodářských zvířat s kapacitou v souladu s možnostmi ochranného pásma (nutno individuálně stanovit)

přípustné využití:

- zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- sklady zemědělské produkce
- mechanizační sklady a garáže
- výroba
- zeleň
- parkování vozidel na vlastním pozemku

nepřípustné využití:

- bydlení správce, nebo majitele

prostorová regulace a regulace zástavby:

- situování nových objektů bude stanoveno dle konkrétního záměru projednaného orgány obce a stavebním úřadem
- maximální zastavění pozemku 40 %
- podíl zeleně bude tvořit min. 20 %
- po obvodě bude izolační zeleň, oplocení tradiční, přizpůsobené stávající zástavbě
- maximální výška objektů 10 m

5. VÝROBNÍ ZÓNA ZEMĚDĚLSKÁ S INDEXEM „A“

hlavní využití:

- zemědělská výroba související s agroturistikou
- chov hospodářských zvířat s kapacitou v souladu s možnostmi ochranného pásma (nutno individuálně stanovit)
- krátkodobé ubytování
- trvalé bydlení majitele a zaměstnanců

přípustné využití

- výrobní, zpracovatelská, obslužná a související s agroturistikou
- sklady zemědělské produkce související s agroturistikou
- mechanizační sklady a garáže související s agroturistikou
- přidružená drobná výroba
- zeleň

nepřípustné využití:

- chov nadměrného počtu hospodářských zvířat
- skladování hnojiv

prostorová regulace a regulace zástavby:

- situování nových objektů bude stanoveno dle konkrétního záměru projednaného orgány obce a stavebním úřadem
- maximální zastavění pozemku 40 %
- podíl zeleně bude tvořit min. 20 %
- po obvodě bude izolační zeleň, oplocení tradiční, přizpůsobené stávající zástavbě
- maximální výška objektů 10 m

6. VÝROBNĚ - KOMERČNÍ ZÓNA

hlavní využití:

- výrobní a komerčně obslužná funkce

přípustné využití:

- sklady
- zpracovatelská a administrativní činnost
- garáže a parkovací plochy
- čerpací stanice PHM
- bydlení majitele, nebo správce
- izolační zeleň
- zahradnictví
- střední a učňovské školství
- parkování vozidel na vlastním pozemku

nepřípustné využití:

- bydlení kromě bytu správce a bytu vlastníka
- chov hospodářských zvířat

prostorová regulace a regulace zástavby:

- situování nových objektů bude stanoveno dle konkrétního záměru projednaného orgány obce a stavebním úřadem
- maximální zastavění pozemku 60 %
- podíl zeleně bude tvořit min 20%
- po obvodě bude izolační zeleň, oplocení tradiční přizpůsobené stávající zástavbě
- maximální výška objektů 10 m

7. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ PRO REKREACI A SPORT

hlavní využití:

- rekreace a sportovní činnost

přípustné využití:

- odstavování vozidel v souvislosti se sportovní činností (na vyhrazeném pozemku)

- Podnikatelská činnost související přímo se sportovní náplní (stravovny, posilovny, klubová činnost) s vlastními účelovými stavbami
- Víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
- Zeleň
- Dětské hřiště
- Hromadné ubytování související se sportem

Nepřípustné využití:

- Bydlení mimo bytu správce
- Výrobní činnost zemědělská a průmyslová, sklady
- Podnikatelská činnost nesouvisející se sportem a rekreací
- Stavby individuální rekreace

Prostorová regulace a regulace zástavby:

- Stavby svým charakterem a vzhledem, včetně objemu zastavěné plochy budou přizpůsobeny okolní zástavbě
- Podíl ploch zastavěných a hřišť bude převažovat nad plochami nezastavěnými

8. REKREAČNÍ ZÓNA

Hlavní využití:

- Bydlení a rekreace ve stávajících objektech individuální rekreace

Přípustné využití:

- Drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední objekty
- Parkování v rámci vlastních pozemků, případně na odstavných pružích komunikací

Nepřípustné využití:

- Výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí – podzemní vody, vegetaci apod. (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)
- Zákaz využívání místních komunikací pro nákladovou dopravu
- Zákaz staveb provizorního charakteru (plechové dílny, přístřešky apod.)
- Zákaz staveb pro bydlení včetně nových objektů individuální rekreace

Prostorová regulace a regulace zástavby:

- Při nezbytné modernizaci zachovat stávající objemové a plošné vymezení
- Poocení doporučeno jednoduché, nízké, nejraději živé ploty –nesmí být porušena průchodnost cest
- Stavební uzávěra pro novou rekreační zástavbu

9. ZELEŇ VEŘEJNÁ, VYHRAŽENÁ

Hlavní využití:

- Zeleň veřejná a vyhrazená sloužící pro krátkodobou rekreaci a společenský styk a tvořící estetický doplněk staveb a urbanizovaného prostoru. Je tvořena intenzivně udržovanou zelení, jsou zde vedeny pěší cesty.

přípustné využití:

- dětské hřiště a umístění prvků drobné architektury
- nové výsadby uliční a veřejné zeleně
- u vybavenosti pro sport a školství sportovní činnost na plochách k tomu uzpůsobených

nepřípustné využití:

- umístění stánků a reklamních zařízení
- zákaz vjezdu motorových vozidel kromě prostředků určených k zásobování a obsluze staveb zde již lokalizovaných
- zákaz zemědělské, průmyslové a skladovací činnosti

prostorová regulace a regulace zástavby:

- povolena výsadba vhodného sortimentu zeleně tradičně užívaného v místě s ohledem na klimatické podmínky, nadmořskou výšku, odpovídající autochtonním rostlinným společenstvím
- výsadbu zeleně nutno koordinovat i z hlediska záměrů trasování inženýrských sítí
- ohrazení pozemku (např. dětské hřiště) nebo jeho části provádět pouze výjimečně po projednání s orgány obce

10. ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

hlavní využití:

- zeleň slouží jako ochrana před negativními vlivy, odděluje části území s rozdílnými funkcemi, které se navzájem mohou rušit

přípustné využití:

- pěší cesty
- cyklistické stezky
- přístupová komunikace
- rekreační pobyt

nepřípustné využití:

- zástavba a vše, co by narušovalo funkci této části území

prostorová regulace a regulace zástavby:

- povolená výsadba vhodného sortimentu zeleně tradičně užívaného v místě s ohledem na klimatické podmínky, nadmořskou výšku, odpovídající autochtonním rostlinným společenstvím
- výsadbu zeleně nutno koordinovat i z hlediska záměrů trasování inženýrských sítí

11. ZAHRADY V SÍDLE

hlavní využití:

- slouží k rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti
- tvoří nedílnou součást území pro nízkopodlažní bydlení

přípustné využití:

- drobné účelové stavby související s chovatelstvím a pěstební činností
- zástavba pro nízkopodlažní bydlení při respektování prostorových regulativů
- sport

nepřípustné využití:

- zástavba pro bydlení nad stanovené procento zastavěnosti plochy

prostorová regulace a regulace zástavby:

- pokud dojde v rámci zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 800 m² a u nového objektu min 600 m², nové objekty musí splňovat regulativy pro zástavbu

12. KRAJINNÁ ZÓNA S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ

hlavní využití:

- území se zásadním významem pro stabilitu krajiny, plochy územních systémů ekologické stability (ÚSES), významných krajinných prvků, zajištění nerušeného vývoje přírodních společenstev, stabilizační působení na okolní krajinu
- nezbytné je dodržení podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody

přípustné využití:

- údržba a ochrana technické infrastruktury
- nová výstavba účelových staveb sloužících k revitalizaci území v biocentrech a biokoridorech
- stávající účelové cesty
- ekologicky šetrné obhospodařování pozemků
- revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
- zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně cest, vodotečí, hranic pozemků

nepřípustné využití:

- zákaz umísťování všech staveb včetně liniových v biocentrech kromě staveb sloužících k revitalizaci území
- v biokoridorech umísťování liniových staveb pouze za předpokladu dodržení předepsaného režimu ÚSES, průchod liniové stavby biokoridorem pouze nejkratší vzdálenosti mezi dvěma body protilehlých hranic biokoridoru v určeném místě průchodu liniové stavby biokoridorem
- činnost v rozporu s funkcí
- oplocování soukromých pozemků s výjimkou živých plotů
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami

13. KRAJINNÁ ZÓNA S DOMINANTNÍ ZEMĚDĚLSKOU FUNKCÍ

hlavní využití:

- zemědělská prvovýroba ve všech formách činnosti

přípustné využití:

- provádění melioračních prací