

ÚZEMNÍ PLÁN BRANŽEŽ

textová a tabulková část

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BRANŽEŽ	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ POSLEDNÍ ZMĚNU VYDAL	ZASTUPITELSTVO OBCE BRANŽEŽ
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY	1.
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY	
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. Martina Nikodemová - odborný referent Odboru výstavby a územního plánování MěÚ Mnichovo Hradiště

Pořizovatel

Městský úřad Mnichovo Hradiště
Masarykovo nám. 1
295 21 Mnichovo Hradiště

Vydávající orgán

Zastupitelstvo obce Branžež

Zpracovatel

Ing. arch. Jiří Maňák
Anastázova 22, Praha 6
IČO 4430 4528

Datum zpracování

únor 2019

OBSAH:

ÚVOD - VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE	5
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
B.1. ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE	5
B.2. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	5
B.3. HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE	6
B.3.1. PŘÍRODNÍ HODNOTY	6
B.3.2. KULTURNÍ HODNOTY	7
B.3.3. CIVILIZAČNÍ HODNOTY	7
B.3.4. SOCIÁLNÍ HODNOTY	7
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	7
C.1.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE MÍSTNÍ ČÁSTI BRANŽEŽ	8
C.1.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE MÍSTNÍ ČÁSTI NOVÁ VES	8
C.1.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE MÍSTNÍ ČÁSTI ZAKOPANÁ	9
C.2. ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY	9
C.2.1. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA ZASTAVITELNÝCH PLOCH	10
C.2.2. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA PLOCH PŘESTAVBY	11
C.2.3. CELKOVÁ BILANCE ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	12
C.3. NEZASTAVITELNÉ PLOCHY	12
C.4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	12
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	13
D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	13
D.1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA	13
D.1.2. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA	13
D.1.3. LETECKÁ DOPRAVA	13
D.1.4. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA, DOPRAVA V KLIDU	13
D.1.5. HROMADNÁ DOPRAVA	14
D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	14
D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	14
D.2.2. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU	15
D.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	15
D.2.4. NAKLÁDÁNÍ S ODPADNÍMI VODAMI	15
D.2.5. NAKLÁDÁNÍ SE SRÁŽKOVÝMI VODAMI	16
D.2.6. TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤE A ZAŘÍZENÍ	16
D.3. OBČANSKÁ VYBAVENOST	16
D.3.1. OBČANSKÁ VYBAVENOST VEŘEJNÁ (VZDĚLÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ SLUŽBY, ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA, PÉČE O RODINU A DALŠÍ)	16
D.3.2. OBČANSKÁ VYBAVENOST DALŠÍ (OBCHOD, SLUŽBY, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ A DALŠÍ)	17
D.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	17
D.5. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	17
D.6. CIVILNÍ OCHRANA	17
E. 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, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	18
E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	19
E.1.1. KOMPOZIČNÍ ZÁSADY ŘEŠENÍ KRAJINY	20
E.1.2. KRAJINNÉ ÚPRAVY	20

E.2.	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY.....	21
E.3.	PROSTUPNOST KRAJINY	22
E.4.	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	22
E.5.	OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNÍ.....	22
E.6.	REKREACE.....	22
E.7.	PLOCHY PŘÍPUSTNÉ PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCHY PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ	23
F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY STANOVENÉ V § 18 ODSŤ. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....	23
F.1.	ZÁKLADNÍ POJMY A NÁSTROJE	23
F.2.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	24
F.2.1.	PLOCHY BYDLENÍ	24
F.2.1.1.	BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ – BV.....	24
F.2.2.	PLOCHY REKREACE.....	25
F.2.2.1.	REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI – RI.....	25
F.2.2.2.	REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI – RH	25
F.2.2.3.	REKREACE - NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – RN	26
F.2.3.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	27
F.2.3.1.	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OV	27
F.2.3.2.	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ – OM.....	27
F.2.3.4.	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ – OS.....	28
F.2.3.5.	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY – OH	28
F.2.4.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	28
F.2.4.1.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ – SV	28
F.2.5.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	29
F.2.5.1.	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ – DS	29
F.2.5.2.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, DOPRAVNÍ VYBAVENÍ - DSV	31
F.2.6.	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	31
F.2.6.1.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ – TI	31
F.2.7.	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA – VZ.....	32
F.2.8.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	32
F.2.8.1.	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ – ZV	32
F.2.9.	PLOCHY ZELENĚ	33
F.2.9.1.	ZELEŇ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ – ZS	33
F.2.9.2.	ZELEŇ - PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – ZP	33
F.2.10.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – W	33
F.2.11.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – NZ.....	34
F.2.12.	PLOCHY LESNÍ – NL	36
F.3.	OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	37
G.	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 A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	43
G.1.	PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VYVLASTNĚNÍ).....	43
G.2.	PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VYVLASTNĚNÍ)	44
G.3.	PLOCHY A KORIDORY PRO STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU (VYVLASTNĚNÍ)	44
G.4.	PLOCHY PRO ASANACI (VYVLASTNĚNÍ).....	45

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 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	45
H.1.	PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (PŘEDKUPNÍ PRÁVO).....	45
H.2.	PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PŘEDKUPNÍ PRÁVO)	45
I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	45
J.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	45
K.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	45
L.	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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	45
M.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB., VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ, 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	46
N.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	46
O.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	46
P.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	46
J.	SEZNAM ZKRATEK A DEFINICE POJMŮ	47

ÚVOD - VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

Řešené území je vymezeno správním územím obce Branžež (kód obce ICOB – 571946), které tvoří katastrální území Branžež (kód KÚ 609501). Řešené území navazuje na katastrální území Boseň, Mužský, Žďár u Mnichova Hradiště, Žehrov, Srbsko, Suhrovice a Kněžmost, která spadají do Středočeského kraje.

Řešené území se nachází na severním okraji Středočeského kraje. Z hlediska státní správy je obec začleněna do Středočeského kraje, okresu Mladá Boleslav, obcí s rozšířenou působností (dále jen ORP MH) je Mnichovo Hradiště.

Katastrální území Branžež o rozloze 670 ha má nepravidelný oválný tvar s delší osou ve směru severovýchod - jihozápad a četnými úzkými výběžky do sousedních katastrů.

Územní plán Branžež (dále jen ÚPB) je řešen v hranicích správního území obce, tedy katastru Branžež. Řešeným územím změny č. 1 ÚP Branžež je část pozemku p.č. 780/4 k.ú. Branžež.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Na území obce bylo v souladu s ustanoveními § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) vyznačeno celkem 23 samostatných zastavěných území o celkové rozloze 49,447 ha.

Zastavěné území bylo vymezeno a aktualizováno k 11. 8. 2017.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1. ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Koncepce rozvoje obce je ovlivněna charakterem krajinného prostředí (celé řešené území se nachází v chráněné krajinné oblasti Český Ráj a Geoparku Český Ráj), ochranou jeho přírodních hodnot, a politickou vůlí obecního zastupitelstva zajistit obci všechny dostupné podmínky pro její další udržitelný rozvoj. Hlavní zásadou koncepce rozvoje obce Branžež je preference aktivit a činností, které stabilizují a rozvíjejí podmínky pro rekreaci (rozvoj rekreace je v přímém rozporu s plánem péče v CHKO Český ráj) a bydlení. V návrhu ÚPB je hlavní pozornost věnována vymezení nejvhodnějších ploch pro rozvoj „ploch rekreace, hromadné rekreace - RH“ a pro rozvoj „ploch smíšených obytných venkovských - SV“, rovněž umožňujících rozvoj služeb vázaných na rekreaci. Současně s tím jsou navrženy plochy pro rozvoj „bydlení v rodinných domech, venkovských - BV“, s cílem stabilizovat počet trvale bydlících obyvatel a zlepšit dosud nepříznivou demografickou situaci.

V oblasti občanského vybavení se v ÚPB počítá s minimálním plošným rozvojem.

V oblasti technického vybavení se v ÚPB navrhuje zajištění odvodu a likvidace splaškových vod a rozvojem stávající vodovodní sítě a rozvodů el. energie.

V oblasti zemědělské prvovýroby se počítá s postupným útlumem ve prospěch rekreace a rozvoje charakteristických prvků nezastavěné krajiny. V cílovém řešení by zemědělská činnost měla mít funkci udržování krajiny a chovu zvířat pro rekreační účely. Stávající síť místních komunikací vedených přírodním prostředím je využitelná pro turistiku i jako hipostezky.

V souvislosti s předpokládaným rozvojem obce Branžež je v návrhu ÚPB věnována pozornost i zkvalitnění obytného prostředí (návrh vyššího podílu ploch zeleně), jako jednoho z hlavních faktorů rozvoje hromadné rekreace i bydlení.

Návrh ÚPB obsahuje i řešení problematiky cyklistické turistiky.

Celková koncepce rozvoje obce je dále rozvíjena navržením rozsáhlých krajinných úprav.

S rozvojem průmyslové výroby se na území obce neuvažuje.

B.2. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Vytvořit pomocí územního plánu základní nástroj pro řízení a regulaci funkčního a prostorového uspořádání správního území obce v souladu s přírodními, hospodářskými a kulturními hodnotami území.

Obec Branžež plní funkci nestřediskového sídla trvalého významu. Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji hromadné rekreace a bydlení, včetně nezbytné související občanské vybavenosti. K naplnění hlavního cíle rozvoje jsou využity především nově navrhované zastavitelné plochy a jedna přestavbová plocha. Pro rozvoj hromadné rekreace jsou dvě stávající plochy v blízkosti Komárovského rybníka určeny především pro pobytovou rekreaci vázanou k vodní ploše.

Další navrhované tři plochy v Branžeži (jedna v rámci přestavbové plochy) a jedna v lokalitě Kurandov, jsou určeny pro hromadnou rekreaci orientovanou na širší přírodní prostředí Českého Ráje. Stávající i navrhované plochy „plochy smíšené obytné venkovské - SV“, které mohou být využity i pro ubytování a služby vázané na cestovní ruch, se nacházejí jednak ve vlastní obci Branžež, jednak v místní části Nová Ves. Uvedené plochy se nacházejí v zastavěném území i mimo něj.

Rozvoj bydlení je v návrhu ÚPB orientován do zastavěného území i mimo něj. Rozhodující bude výstavba individuálních objektů bydlení venkovského typu. Pro rozvoj „bydlení v rodinných domech, venkovských - BV“ je navržena jedna rozsáhlejší plocha (Z12), jejíž využití je částečně podmíněno vybudováním dopravních ploch a sítí technické infrastruktury. Většina ostatních ploch pro bydlení představuje doplnění stávající zástavby bez náročných investic do infrastruktury a dopravních ploch. Dále je navržena plocha pro umístění „plochy občanského vybavení, veřejné infrastruktury - OV“, potřebná pro další udržitelný rozvoj. Rovněž jsou navrženy menší samostatné plochy pro parkování vozidel jednodenních návštěvníků.

V případě skutečného využití všech rozvojových ploch vznikne potřeba uspokojit trvale bydlící občany v oblasti školství. Nově navrhovaná plocha pro „plochy občanského vybavení, veřejnou infrastrukturu - OV“ je určena pro případnou výstavbu zařízení předškolní výchovy a informační centrum.

Oblast služeb je orientována výlučně na uspokojování potřeb hromadné rekreace a v menší míře trvale bydlících obyvatel. Převažující potřeby v oblasti služeb trvale bydlících obyvatel jsou uspokojovány v nedaleké obci Kněžmost.

Chatová individuální rekreace je ponechána v současném stavu, a až na jednu malou plochu v proluce stávajících chat, není dále rozvíjena.

Průmysl se na území obce nenachází a rovněž se nenavrhují žádné nové plochy výroby. Stávající areál zemědělské živočišné výroby je funkční jen z části. Vzhledem k předpokládanému vývoji, je celý areál zahrnut do přestavbové plochy, pro kterou je navrženo nové využití. Část je navržena k přeměně v území hromadné rekreace a v menší části se uvažuje s ponecháním chovu zvířat vhodných k doplnění rekreačních aktivit. Případně je možné část ponechanou pro zemědělskou výrobu přeměnit v agroturistické zařízení včetně ubytování. Jeden pozemek je na základě požadavku jeho vlastníka zahrnut do ploch bydlení.

B.3. HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

Hlavním cílem ochrany hodnot území je zachování venkovského charakteru zástavby na všech zastavěných i zastavitelných plochách. Hlavním cílem rozvoje hodnot území je zlepšení obytného a životního prostředí ve všech místních částech.

Dle vyjádření Ministerstva zdravotnictví ČR – je Komárovský rybník vyřazen ze seznamu vod, které jsou určeny pro koupání osob. V rámci ÚPB se počítá s trvalým monitoringem Komárovského rybníka a s přijetím všech reálných opatření, které by vedly ke zvýšení kvality vody, aby po celou letní sezonu byla vhodná ke koupání. Komárovský rybník bude v souladu s prosazovaným cílem ochrany a rozvoje hodnot území využíván i jako rekreační vodní plocha.

B.3.1. PŘÍRODNÍ HODNOTY

Dnes centrální území katastru obce, kterou tvoří široce rozevřená kotlina kolem Komárovského rybníka, představuje agroindustriální krajinu s výraznými civilizačními zásahy. Tato centrální kotlina je obklopena lesními masivy, na kterých se civilizační zásahy projevují minimálně a to jen formou lesního hospodářství.

Na území obce Branžež jsou vymezeny oblasti krajinného rázu Příhrazsko. Oblast Branžež - Zápudov - Zásadka je vymezena severně od silnice III/2687 a zahrnuje i část (severní a západní) vlastní obce Branžež. Oblast Příhrazy - Mužský - Dneboh - Olšina zasahuje do řešeného území jen okrajově a zahrnuje malý výběžek lesa v severozápadním okraji katastrálního území Branžež. Oblast Žehrovský les - západ je vymezena severně od silnice III/2687 a zahrnuje skoro celou místní část Zakopaná. Navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a v podstatě neovlivňují vymezené oblasti krajinného rázu. Navržené krajinné úpravy, které mají za cíl zlepšit přírodní prostředí se na krajinném rázu projeví výrazněji. V rámci ÚPB se počítá i s rozvojem ploch systému sídelní zeleně. Rozvoj přírodních hodnot řešeného území je posílen návrhem výsadby stromů a alejí podél komunikací a drobných vodotečí. Na rozsáhlých a ucelených lesních plochách se nenavrhují žádné změny.

B.3.2. KULTURNÍ HODNOTY

V ÚPB jsou zakresleny plochy archeologických nalezišť s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů i plochy, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Dále je zakreslena hranice areálu nemovité kulturní památky, hradiště Hynšta. Kulturní hodnoty jsou zastoupeny především v zastavěných částech území a jsou představovány stávající rozptýlenou urbanistickou strukturou osídlení a rozptýleně soustředěnou zástavbou v rámci stavebních pozemků. V ÚPB se požaduje zachovat charakter urbanistické struktury a zástavby. Rovněž stávající historicky vzniklá cestní síť je kulturní hodnotou řešeného území. V ÚPB uvedené kulturní hodnoty jsou respektovány a chráněny.

B.3.3. CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Civilizační hodnoty v území jsou představovány urbanistickou strukturou, dopravním a technickým vybavením. Civilizační hodnoty jsou rozvíjeny především v návaznosti na zastavěné území a rozvojové plochy. Jedná se o řešení odvodu a likvidace splaškových vod z území, rozvoj rozvodů el. energie a pitné vody.

B.3.4. SOCIÁLNÍ HODNOTY

Sociální hodnoty jsou posilovány jen v omezeném rozsahu. Jsou stabilizovány stávající prvky občanského vybavení, nově je navržena jen jedna zastavitelná plocha. Zachování sociálních hodnot je dále založeno na možnosti využití přestavbové plochy, jako potenciální náhrady za ztrácející se pracovní příležitosti (útlum zemědělské výroby). Dalšími prvky, které se mohou pozitivně projevit při zachování sociálních hodnot, jsou plochy určené pro hromadnou rekreaci a smíšené obytné plochy. V jejich rámci se mohou rozšířit možnosti pracovních příležitostí v bohatším profesním spektru.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce ÚPB vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení, charakteru krajinného prostředí a rozmístění rekreačních lokalit na území obce.

Rozhodujícím faktorem urbanistické koncepce je charakter krajinného prostředí (ze dvou pětina agroindustriální krajina a ze tří pětina lesní krajina). Zastavěné a zastavitelné části řešeného území, které tvoří Branžež, Nová ves, Zakopaná, Kříneč spolu se stávajícími plochami hromadné rekreace leží v náhorní kotlině kolem Komárovského rybníka, který dosud je významným centrem letní rekreace nadregionálního významu. Tímto prostorem prochází jediná komunikace - silnice III/2687 (Kněžmost - Srbsko), která zajišťuje veškerou dopravní obsluhu. Pro zachycení automobilové rekreační dopravy jsou v ÚPB legalizovány dvě stávající parkovací plochy, z nichž u jedné je navrženo její plošné rozšíření. Zastavěná a zastavitelná část lokality Kurandov a zastavitelné jižní svahy obce Branžež jsou v ÚPB určeny pro hromadnou pobytovou rekreaci vázanou na pěší a cyklistickou turistiku. Ty jsou v obci Branžež řešeny v návaznosti na přestavbovou plochu P01 (zemědělský areál Branžež), kde se počítá s možným rozvojem agroturistiky.

Veškeré rozvojové plochy jsou přímo i nepřímo vázány na silnici III/2687. Stávající dopravní řešení vytváří kostru urbanistické kompozice celého řešeného území. Návrh sleduje účelnější využití pozemků pro zástavbu a možnost její různorodosti s hlavním důrazem na posílení přírodních hodnot území ve vazbě na pobytovou rekreaci. Může tak vzniknout atraktivní rekreační území, využívající okolních přírodních hodnot.

Návrh organizace a využití území je podán v přehledné formě v grafické části dokumentace (viz hlavní výkres). Nově navrhované zastavitelné plochy, přestavbové plochy i plochy stávající jsou rozlišeny podle funkční náplně a možnosti jejich faktického využití.

C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE, ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Členění území na zastavitelné plochy a přestavbové plochy je vyznačeno ve výkresové části dokumentace, konkrétně na výkrese č. 01 - výkres základního členění území, na hlavním výkrese č.02 jsou vedle vyznačení zastavitelných ploch a přestavbových ploch podrobně zakresleny všechny plochy s

rozdílným způsobem využití. Textově jsou tyto plochy upřesněny v textové části, kapitole F. - stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, plochy přestavby, další urbanistické limity a informace jsou vymezeny pro jednotlivé pozemky nebo jejich části na úrovni podkladu digitální katastrální mapy. Nově navrhované zastavitelné plochy, přestavbové plochy i plochy stávající jsou rozlišeny podle funkční naplně a možnosti jejich faktického využití.

Urbanistická koncepce návrhu ÚPB pouze rozvíjí stávající a nemění její současný charakter. Urbanistickou koncepcí tvoří decentralizované zastavěné a zastavitelné plochy vzájemně oddělené loukami, poli a lesními plochami, mezi kterými se nacházejí drobné vodoteče. Urbanistická koncepce je umocněna výraznou konfigurací terénu. V návrhu jsou podrobně specifikovány plochy místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách. V obytných zónách, pokud to bylo prostorově možné, jsou rovněž navrženy plochy zeleně veřejných prostranství.

V ÚPB se navrhuje zachovat stávající sídelní strukturu. Ta je charakterizována rozptýlenou strukturou stavebních pozemků v území, soustředěných jednak do ucelených lokalit, jednak do několika drobných skupin a řady samostatných stavebních pozemků. Zastavěné pozemky a jejich souvislé skupiny jsou vzájemně odděleny plochami nezastavěnými, které tvoří zemědělské a lesní pozemky. Územím prochází relativně hustá síť místních a účelových komunikací. V ÚPB se navrhuje zachovat typické charakteristicky zástavby na stavebních pozemcích. Ty jsou dány uspořádaným soustředěním stavebních objektů v rámci stavebního pozemku s výrazným hmotovým a architektonickým odlišením jejich funkčního využití (bydlení, hospodářské, skladovací, a doplňkové).

C.1.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE MÍSTNÍ ČÁSTI BRANŽEŽ

Branžež je kompaktním sídlem situovaným v širokém pramenném údolí Kněžmostky. Jedná se o kompaktní vesnici s centrální osou tvořenou komunikací, domy jsou seřazeny podél komunikace. Ovocné zahrady je pak oddělují od volné nezastavěné krajiny. Výšková hladina sídla je jednotná bez výrazných abnormalit. Zásadní hodnotou je vysoký podíl zeleně uvnitř sídla a vysoký podíl krajinné zeleně ve formě doprovodů vodních toků a mezí. Celkový výraz sídla je harmonický, narušen pouze měřítkově nevyhovujícím zemědělským areálem, situovaným ve vyvýšené poloze. Na sídlo navazuje extenzivněji využívaná zemědělská krajina drobnějšího měřítka, která se výrazně uplatňuje v rámci prostorových vztahů v území. V krajině výrazně převažují přírodní a přírodě blízké složky a prvky.

Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím ÚPB je vedení procházející silniční komunikace. Kolem ní je soustředěna stávající zástavba a na ni jsou napojeny nově navržené rozvojové plochy.

Na silniční komunikaci jsou přímo napojeny zastavitelné plochy Z01 („bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“), Z02 („plocha smíšená obytná venkovská - SV“) a část Z14 („plocha smíšená obytná venkovská - SV“). Nepřímo jsou napojeny zastavitelné plochy Z03 („bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“), Z10 („plocha dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV“), Z11 („bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“), Z12 („bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“), Z13 („bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“), Z29 a Z30 („plocha rekreace, hromadná rekreace - RH“). Také přestavbová plocha P01 (sestává z „plochy rekreace, hromadné rekreace - RH“, z „plochy výroby a skladování, specifické zemědělské výroby - VZS“ a plochy „bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“) je napojena nepřímo na výše zmiňovanou komunikaci.

V centru obce Branžež jsou ponechány beze změny „plochy smíšené obytné venkovské - SV“ zahrnující i obecní úřad a hasičskou zbrojnicí, na západním okraji obce Hostinec.

C.1.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE MÍSTNÍ ČÁSTI NOVÁ VES

Místní část Nová Ves je kompaktní sídlo, objekty jsou seřazeny podél místních komunikací. Původní sídlo je výrazně poškozené stavebními úpravami původních venkovských stavení. Na původní venkovskou zástavbu navazuje v několika částech výstavba individuálních rekreačních chat. Původní venkovská zástavba je charakterizována jednoduchými hmotami staveb s výrazně podlouhlým půdorysem. U venkovské zástavby se objevují jednoduché tvary a primárně funkční architektonické

prvky. V prostorech mezi zástavbou se nachází menší lesní plochy se skalními výchozy. Východní část sídla se nachází v údolní nivě Kněžmostky s navazujícím rybníkem a podmáčenými loukami. V navazující krajině výrazně převažují přírodní a přírodě blízké složky a prvky.

Urbanistická koncepce vychází z historicky vzniklé komunikační sítě. Místní částí Nová Ves neprochází žádná průjezdná komunikace. Stávající zástavba je rozložena do několika samostatných skupin pospojovaných místními komunikacemi a mezi sebou oddělenými terénními vyvýšeninami, skálami a vodními toky. V místech, kde bylo možné jednotlivé skupiny spojit do soustředěné zástavby, jsou navrženy zastavitelné plochy Z04 („bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“), Z05 (legalizace stávající „plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI“), Z06 („plocha smíšená obytná venkovská - SV“), Z08, Z17, Z18 a Z28 („bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“) a Z31 („plocha občanského vybavení, veřejné infrastruktury - OV“). Případně jsou zastavitelné plochy navrženy v návaznosti na zastavěné území Z15 („plocha smíšená obytná venkovská - SV“), Z19 („bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“), Z07 („plochy dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV“), Z33 („plocha technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI“) a Z09 („plocha rekreace, hromadná rekreace - RH“).

V rámci zpracování návrhu ÚPB byly vytypovány plochy vhodné ke změně svého funkčního využití. Jedná se o plochy Zf 01, u které je možná změna na „plochy bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“, dále Zf 04 jako zastavitelná plocha pro „plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI“.

Všechny navrhované zastavitelné plochy s výjimkou zbytkové části Z08 (v průběhu projednávání ÚPB se částečně zastavěla) jsou přístupné ze stávajících komunikací. Ve vybraných úsecích, kde to bylo žádoucí a možné, je navrženo rozšíření stávajících místních komunikací.

C.1.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE MÍSTNÍ ČÁSTI ZAKOPANÁ

Místní část Zakopaná je sídlo bez výrazného centrálního prostoru a výrazných dominant. Výšková hladina sídla je jednotná bez výrazných abnormalit. Jednotlivé objekty jsou situovány do dvorcového uspořádání a jsou kompaktně uspořádány kolem procházející silniční komunikace a místní komunikace. Sídlo je limitováno ze severu lesními pozemky a z jihu mokřadními společenstvy břehu Komárovského rybníka. Uspořádání pozemků i lokalizace staveb na parcele má nepravidelný charakter. Pouze na severu je zachovalá struktura narušena souborem rekreačních chat. Volná zemědělská krajina bez osídlení je oddělena od kompaktního sídla vlastními stavebními objekty. Ovočné zahrady jsou situovány primárně vně sídla. Venkovská stavení jsou doprovázena soubory dalších objektů různých objemových parametrů. Umístění doplňkových staveb a jejich architektura je podřízena stavbě hlavní. Doplňkové objekty svým významem ani umístěním nekonkurují obytnému venkovskému stavení. Venkovská stavení mají maximálně jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, základní hmoty staveb mají výrazně podlouhlý půdorys. U venkovské zástavby se objevují jednoduché tvary a primárně funkční architektonické prvky.

V těsné vazbě na Komárovský rybník se nachází několik problematických zařízení hromadné rekreace. Uskupení rekreačních objektů a stávající plochy hromadné rekreace výrazně narušují harmonické vztahy a měřítko, současně snižují estetickou hodnotu krajinného rázu místa.

Urbanistická koncepce místní části Zakopaná, lokality Křineč a břehů Komárovského rybníka se nemění. Vychází z historicky vzniklé zástavby, jejíž další plošný rozvoj vzhledem k ochrannému pásmu vodního zdroje, vymezené 1. zóně odstupňované ochrany přírody CHKO a prostorovým možnostem je v podstatě ukončen. Přípustný je stavební rozvoj pouze na zastavěných plochách vymezených ÚPB a na plochách, kde je navržena legalizace stávajícího využití.

Po společném projednání a zpracování návrhu ÚPB do digitální katastrální mapy jsou vymezeny zastavitelné plochy uvádějící stávající způsob využití konkrétních pozemků nebo jejich částí do právního stavu. Jedná se o zastavitelné plochy Zf05 („místní komunikace - DS1D“), Zf06 („plocha dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV“), ZF07 a Zf08 („plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru - RN2“)

C.2. ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY

Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby je patrný z výkresové dokumentace (viz č.v. 01). Charakteristiky ploch (pozemků) jsou dány jejich zařazením do ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou definovány v kapitole F a vymezeny na hlavním výkrese (viz. č.v. 02).

Zastavitelné plochy Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z17, Z19, Z31, Zf01, Zf04, Zf05, Zf07, Zf08 a přestavbová plocha P01 se nacházejí v zastavěném území.

Zastavitelné plochy Z01, Z08, Z12, Z13, Z14, Z18 a Z30 se nacházejí částečně v zastavěném území a částečně mimo zastavěné území.

Zastavitelné plochy Z09, Z10, Z11, Z15, Z28, Z29, Z32, Z33 a Zf06 se nacházejí v celém rozsahu mimo zastavěné území.

V rámci změny č. 1 ÚPB je navržena zastavitelná plocha ZM01, která se nachází v zastavěném území.

C.2.1. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V přehledu jsou uvedeny údaje vztahující se k vymezené zastavitelné ploše ve výkresové části dokumentace, v celém jejím rozsahu, bez ohledu zda jde o plochy s rozdílným způsobem využití navrhované či stabilizované. Charakteristika jednotlivých částí zastavitelných ploch se tedy uvádí dle rozdělení do ploch s rozdílným způsobem využití.

označení plochy	funkce plochy	podíl v ha	celkem v ha
Z 01	bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	0,652	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,142	
	plochy veřejných prostranstvích, veřejná zeleň - ZV	0,113	
	soukromá a vyhrazená zeleň - ZS	0,039	0,946
Z 02	plocha smíšená obytná venkovská - SV	0,427	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,010	
	soukromá a vyhrazená zeleň - ZS	0,017	0,454
Z 03	bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	0,181	
	soukromá a vyhrazená zeleň - ZS	0,237	0,418
Z 04	bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	0,071	0,071
Z 05	plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI	0,108	0,108
Z 06	plocha smíšená obytná venkovská - SV	0,305	0,305
Z 07	plochy doprav. infrastruk. dopravní vybavení - DSV	0,214	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,012	0,226
Z 08	bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	0,690	
	účelové komunikace, polní a lesní cesty - DSU	0,125	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,096	
	zeleň soukromá a vyhrazená zeleň - ZS	0,473	1,384
Z 09	plochy rekreace, hromadná rekreace - RH	0,604	
	účelové komunikace, polní a lesní cesty - DSU	0,037	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,150	0,791
Z 10	plochy doprav. infrastruk. dopravní vybavení - DSV	0,152	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,267	0,419
Z 11	bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	0,144	0,144
Z 12	bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	1,190	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,339	
	zeleň soukromá a vyhrazená zeleň - ZS	0,613	
	zeleň přírodního charakteru - ZP	0,030	2,172
Z 13	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,253	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,031	
	zeleň soukromá a vyhrazená zeleň - ZS	0,069	0,353
Z 14	plocha smíšená obytná venkovská - SV	1,296	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,189	
	účelové komunikace, polní a lesní cesty - DSU	0,011	
	plochy veřejných prostranstvích, veřejná zeleň - ZV	0,095	
	soukromá a vyhrazená zeleň - ZS	0,128	1,719
Z 15	plocha smíšená obytná venkovská - SV	0,325	0,325
Z 17	bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	0,284	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,016	0,300

Z 18	bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	0,265	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,032	0,297
Z 19	bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	0,424	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,072	
	plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI	0,013	0,509
Z 28	bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	0,148	0,148
Z 29	plochy rekreace, hromadná rekreace - RH	0,411	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,038	
	účelové komunikace, polní a lesní cesty - DSU	0,169	
	plochy veřejných prostranstvích, veřejná zeleň - ZV	0,075	
	plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN1	0,460	
	plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2	1,695	
	plochy zemědělské, sady a vinice - NZS	0,093	2,941
Z 30	plochy rekreace, hromadná rekreace - RH	0,520	
	plocha smíšená obytná venkovská - SV	0,577	
	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,158	
	účelové komunikace, polní a lesní cesty - DSU	0,016	
	plochy veřejných prostranstvích, veřejná zeleň - ZV	0,088	
	plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2	3,296	
	plochy zemědělské, sady a vinice - NZS	0,369	5,024
Z 31	plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura - OV	0,125	0,125
Z 32	plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI	0,197	0,197
Z 33	plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI	0,030	0,030
Z 34	plochy vodní a vodohospodářské – W	0,697	0,697

Plochy zařazené do zastavitelných ploch navržené při zpracování návrhu ÚPB a nacházející se v zastavěném území. Jedná se o proluky v zástavbě a území, kde lze umožnit změnu způsobu jejich využití.

označení	funkce plochy	podíl v ha	celkem v ha
Zf 01	změna z plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI na bydlení v rodinných domech, venkovské - BV	0,163	0,163
Zf 04	plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI	0,037	0,037

Po společném projednání a zpracování návrhu ÚPB do digitální katastrální mapy jsou vymezeny zastavitelné plochy umožňující stávající způsob užívání konkrétních pozemků nebo jejich částí uvést do souladu s návrhem ÚPB a umožnit jejich legalizaci.

označení	funkce plochy	podíl v ha	celkem v ha
Zf 05	místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D	0,011	0,011
Zf 06	plochy doprav. infrastrukt. dopravní vybavení – DSV	0,035	0,035
Zf 07	plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2	0,166	0,166
Zf 08	plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2	2,147	2,147

V rámci změny č. 1 ÚPB je navržena nová zastavitelná plocha.

označení	funkce plochy	podíl v ha	celkem v ha
ZM01	plocha smíšená obytná venkovská - SV	0,177	0,177

C.2.2. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA PLOCH PŘESTAVBY

označení	funkce plochy	podíl	celkem
----------	---------------	-------	--------

plochy		v ha	v ha
P 01 plochy rekreace, hromadná rekreace - RH		1,195	
bydlení v rodinných domech, venkovské - BV		0,129	
místní komunikace IV.tř. funkční sk. D1 - DS1D		0,251	
plochy výroby a skladování, specifická zemědělská výroba - VZS		0,822	
plochy veřejných prostranstvích, veřejná zeleň - ZV		0,102	2,499

C.2.3. CELKOVÁ BILANCE ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Údaje v hektarech

Název sídla	Plochy určené k zástavbě	Dopravní plochy	Veřejná prostranství veřej. zeleň	Technická infrastrukt.	Nezastavitelné plochy
Branžez	11,999	2,404	0,503	0,240	9,971

V rámci změny č. 1 ÚPB je navržena nová zastavitelná plocha určená k zástavbě o rozsahu 0,177 ha.

C.3. NEZASTAVITELNÉ PLOCHY

Nezastavitelné plochy nejsou v ÚPB samostatně vymezovány. Zastavitelnost či nezastavitelnost konkrétní plochy je ve výkresové části (hlavní výkres) vymezena a v textové části jednoznačně specifikována v kapitole F. - stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

C.4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně je založena na charakteru řešeného území. V ÚPB je koncepce systému sídelní zeleně založena na zachování jedné stávající „plochy veřejných prostranství, veřejné zeleně - ZV“ (centrum v Nové Vsi) a v území rozptýlených drobných „ploch zeleně přírodního charakteru - ZP“ (na okrajích lesních ploch, strží, skalních masivů či jinak obtížně přístupných pozemků s hodnotnou vegetací) a „ploch rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN1“ (pozemky při břehu Komárovského rybníka). Rovněž v rámci dopravních ploch se nachází hodnotná veřejně přístupná zeleň (stromořadí).

V návaznosti na zastavitelné plochy jsou v ÚPB nově navrženy další plochy systému sídelní zeleně. V blízkosti zastavitelných ploch určených především k bydlení jsou navrženy „plochy veřejných prostranství, veřejné zeleně - ZV“. V návaznosti na „plochy rekreace, hromadná rekreace - RH“ jsou navrženy rozsáhlé „plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN1 a RN2“, které tvoří plynulý přechod mezi sídelní zelení včetně jejího vybavení a přirozeným přírodním prostředím Českého Ráje.

V hlavním výkresu jsou zakresleny urbanisticky významná stromořadí, aleje i solitery. Vedle zaznamenání stávajících jsou navrženy nová stromořadí, aleje i skupiny soliterů. Ty jsou významnou složkou urbanistické kompozice nejen obce a jejích zastavěných částí, ale celého řešeného území. Plní především funkci urbanistickou a vedle ní i funkce větroldamů a zastínění malých vodotečí.

Koncepce systému sídelní zeleně, respektive její rozsah a členění, je založena na charakteru venkovského prostředí, kde zeleň veřejných prostranství je minimálně využívána trvale bydlícími obyvateli i uživateli ploch individuální rekreace. Hlavní prvky sídelní zeleně užívané ke každodenní rekreaci tvoří zahrady rodinných domů, rekreačních domů a chat.

Plochy sídelní zeleně vázané k rekreačnímu využití jsou z hlediska rozvoje obce velmi významné, neboť netvoří jen přírodní prostředí pro hromadnou rekreaci, ale zvyšují i jeho stabilitu v místech, kde došlo k dohodě s dotčenými orgány (dále jen DO) a vytváří urbanistickou kostru sídelní zeleně. V souvislosti s navrhovanými krajinnými úpravami, stávajícími i navrhovanými místními komunikacemi a vazbami na přírodní prostředí okolí (lesy, skalní masivy a louky) jsou takto v ÚPB zakotveny základní prvky pro postupné přetváření krajiny. Krajiny, která bude mít velmi vysokou

rekreační a turistickou hodnotu a současně zachová, posílí, obnoví i nově vytvoří přirozené přírodní prostředí charakteristické pro území Českého Ráje.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní obsluhy území je v ÚPB zachována a jen v jednotlivostech rozvíjena v souvislosti s dopravní obsluhou rozvojových ploch.

D.1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA

Sávající silnice III/2687 (Kněžmost - Srbsko) a její průchod řešeným územím obce Branžež tvoří kostru dopravního řešení a tím i předurčuje vývoj jednotlivých lokalit. Směrové vedení výše uvedené silnice v místě průchodu zastavěným územím vlastní obce Branžež je nevyhovující (úzký průjezdní profil, výškové i směrové vedení), obdobná je situace v místní části Zakopaná. Směrové vedení je i přes nevyhovující parametry považováno za fixní. Na její průtah řešeným územím jsou v ÚPB napojeny místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území i zastavitelných ploch. Cílem byla snaha minimalizovat výjezdy z jednotlivých pozemků přímo na průtah silniční komunikace.

Dopravní napojení místních komunikací na silnici III/2687 musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. §10 zákona č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích. Bude respektováno ochranné pásmo silnice III.třídy ve smyslu ust. § 30 cit. zákona, které rovněž limituje využití ploch.

Charakteristiky silniční komunikace a místních komunikací jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace, kde jsou uvedeny funkční třídy i skupiny jednotlivých komunikací a zakreslena odpovídající ochranná pásma.

S územním rozvojem obce se nepředpokládá podstatné zvýšení nároků na stávající silniční síť. Mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nebude navrhováno podélné uložení vedení sítí technické infrastruktury v tělesech silnic.

Místní komunikace v zastavěném území jsou navrženy jako zklidněné komunikace obytné zóny („místní komunikace IV. třídy, funkční podskupina D1 - DS1D“). Stávající místní komunikace jsou většinou opatřeny bezprašným povrchem. U nově navrhovaných „místních komunikací IV. třídy, funkční podskupina D1 - DS1D“ se uvažuje s bezprašným povrchem.

Jako příjezdové komunikace k některým samostatným objektům (především individuální rekreace) jsou využity stávající „účelové komunikace polní a lesní cesty - DSU“. Ty po zpevnění povrchu plně vyhoví požadavkům na dopravní obsluhu. V ÚPB se vzhledem k dopravní zátěži nepředpokládá, že účelové komunikace budou opatřeny bezprašným povrchem.

Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou navrženy podle platných právních předpisů v oblasti projektování pozemních komunikací tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd vozidel integrovaného záchranného systému. V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (délka hasič. vozidla je cca 11 000 mm), přitom se doporučuje řešit tato obratiště především jako okružní, uspořádaná asymetricky doleva. Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhovcích komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

D.1.2. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Tento druh dopravy není v území užíván.

D.1.3. LETECKÁ DOPRAVA

Tento druh dopravy není v území užíván.

D.1.4. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA, DOPRAVA V KLIDU

Terénní a krajinné poměry jsou výhodné pro rekreační cyklistiku a umožňují, bez extrémních nároků na jezdce, průjezd celým řešeným územím. V ÚPB jsou zakresleny stávající cyklotrasy IV. třídy (místní) č. 4009 a č. 4013. Cyklotrasy jsou součástí cyklistických tras Středočeského kraje. Nově je

navržená cyklotrasa spojující cyklotrasy č. 4009 a č. 4013. Je záměrně, s ohledem na využití území pro rozvoj turistického ruchu, vedena přes zastavěné území Nové Vsi. Dále je navrženo i další propojení stávajících cyklotras č. 4009 a č. 4013 vedené po silnici III/2687 u Zakopané. Při vedení cyklotras na silničních komunikacích bude nutné, pokud to prostorové možnosti umožní, navrhnout vhodné oddělení jednotlivých typů dopravy.

Doprava v klidu je řešena návrhem dvou ploch parkovišť pro jednodenní návštěvníky a turisty. Pro potřeby parkování u hřbitova je navrženo malé parkoviště. Vzhledem k rekreačnímu charakteru území nejsou navrženy plochy pro parkování dostatečné

Odstavování vozidel v zastavěném území i na zastavitelných plochách vyplývající z užívání konkrétních ploch je řešeno závaznými podmínkami uvedenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

D.1.5. HROMADNÁ DOPRAVA

Tento druh dopravy je zajišťován pouze autobusovými spoji. Stávající zastávky jsou ve výkresové části dokumentace vyznačeny, nové nejsou navrhovány.

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrh rámcově respektuje stávající vedení sítí technické infrastruktury. V místech, kde současně venkovní vedení elektrické energie VN výrazně omezuje využití zastavitelných ploch, je navrženo jejich přemístění.

V celém řešeném území se počítá s nárůstem potřeby elektrické energie. Rostoucí energetické potřeby budou závislé především na využití ploch určených hromadné rekreaci a na předpokládaném rostoucím počtu trvale bydlících obyvatel.

Pro rozvoj obce je důležitá i situace v oblasti zásobování obyvatel pitnou vodou a řešení odvodu a likvidace splaškových vod. V případě využití všech rozvojových ploch bude nutné častěji využívat možnosti propojení vodovodů Branžež a Srbsko.

D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V současné době je zásobování elektrickou energií pro obec zajištěno pro běžný provoz v dostatečné míře. Na území obce Branžež je 10 trafostanic VN – NN (napětí 1 kV - 52kV). Jejich ochranná pásma jsou vymezena.

Elektrifikace území je řešena v souladu s rozvojovými předpoklady. Návrh na posílení a úpravy sítě elektrických rozvodů VN vychází z předpokladu nezvyšování spotřeby elektrické energie využívané v jednotlivých domácnostech a objektech hromadné i individuální rekreace. Při návrhu je si třeba uvědomit, že požadavek plošného elektrického vytápění je velmi náročnou záležitostí na dimenzi elektrických rozvodů, na které nejsou správci příslušné sítě ani jednotlivé lokality připraveny.

Napájecí vedení elektrických rozvodů VN je vyhovující. Také přípojky a trafostanice jsou z hlediska současných odběrů vyhovující. Neumožňují však současně vyšší nárůst odběrů elektrické energie pro navrhované zastavitelné plochy. Většina stávající sítě mechanicky vyhovuje, nevyhovuje z hlediska nárůstu přenosu elektrické energie, vzhledem k vyčerpání přenosových rezerv.

Pro nově navrhované zastavitelné plochy je třeba prověřit a případně posílit stávající rozvodnou síť elektrické energie VN a ve vybraných případech i některé trafostanice. Dále je nutné realizovat přeložení stávajících vedení VN a nová vedení VN ukončená ve vtypovaných místech trafostanicemi.

Zakreslení sítí elektrických rozvodů VN je ve výkresu č. 03.

Délka rušených tras VN je 510 m. Délka nově navrhovaných tras kabelového vedení VN je 1456 m. Celkově je navrženo přemístění 1 trafostanice a 3 nové trafostanice. Z hlediska zvýšení estetické hodnoty území, což je pro rozvoj turistiky a rekreace žádoucí, se doporučuje v případě posilování či výměny jednotlivých vedení elektrické energie VN i NN preferovat podzemní kabelová vedení.

V rámci zastavěných, přestavbových a zastavitelných ploch je možné na stavebních objektech umístit fotovoltaická zařízení, jako doplňkový zdroj elektrické energie. Podmínky pro odběr elektrické energie, vyrobené z fotovoltaických zařízení, je nutné dojednat s příslušným provozovatelem sítí elektrické energie. Možné je též využít vyrobenou elektrickou energii přímo bez napojení do veřejné sítě v rámci objektu či areálu. Na celém území obce se nepovoluje realizace samostatných výrobních ploch el. energie v tzv. fotovoltaických elektrárnách.

D.2.2. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Návrh řešení rozvodu pitné vody v obci Branžež, včetně místních částí Nová Ves a Zakopaná, vychází ze stávajícího stavu rozvodu po obci a doplňuje se o části, které jsou potřebné pro dopojení stávající a navrhované zástavby. V delším časovém horizontu se počítá se snížením ze stávajících 2 000 rekreatantů na 1500. Omezování sezónních rekreatantů, co do počtu, vychází z předpokladu, že na stávajících i navrhovaných plochách bude nabídnuta vyšší kvalita poskytovaných služeb.

Současný stav počtu trvale bydlících obyvatel je 219 (údaj z r. 2011), což odpovídá při napojení všech objektů obydlených stálými obyvateli na vodovodní síť (při 100 l/os/den) spotřebě 21,9 m³/den. Při využití rozvojových ploch pro bydlení může vzrůst počet trvale bydlících o 72 obyvatel (t.j. spotřeba 7,2 m³/den). K těmto údajům je nutné přičíst spotřebu v objektech užívaných k individuální rekreaci, kde maximální odhadovaný počet obyvatel je cca 750 (t.j. spotřeba 75,0 m³/den) a sezónní rekreatanty na stávajících i navrhovaných plochách, u kterých se uvažuje maximální počet do 1 500 (t.j. spotřeba 150,0 m³/den). Do uvedených počtů se započítává i rekreační plocha na k.ú. Suhrovice. Pro potřeby ÚPB je tedy nutné počítat v rekreační sezóně s potřebou 254,1 m³/den.

Celková maximální spotřeba pitné vody (v rekreační sezóně) bude cca 255 m³/den, což představuje vydatnost vodního zdroje 3,0 l.s-1. Uvedená spotřeba vychází z předpokladu, že pitná voda bude využívána pouze pro potřeby osobní hygieny, přípravy jídel atd. Pro zalévání zahrad apod. bude používána výhradně voda z lokálních zdrojů jednotlivých obyvatel. Doplnění vodovodní sítě představuje dotažení vodovodních řadů k objektům, které dosud využívají vlastní zdroje a dále rozšíření do prostorů plánované zástavby.

Celková délka navrhovaných tras vodovodu je cca 1 358 m vedených na území obce Branžež.

V územně analytických podkladech (dále jen ÚAP) je uvedeno za rok 2003 odebrání ročního naměřeného množství vody z vodního zdroje Branžež 38 254 m³. To by odpovídalo zprůměrované vydatnosti 1,21 l/sec. Vydatnost užívaného vodního zdroje BŽ - 1 je 2,00 l/sec a vodního zdroje BŽ - 2 je 5,10 l/sec. Dále se na katastrálním území Branžež nachází vrt V-3 s vydatností 8,80 l/sec, vystrojený k jímání bazální křídové zvodně.

Za poslední desetileté období bylo nutné jednou v letní sezóně využít možnosti propojení vodovodů Branžež a Srbsko pro zásobování území obce Branžež a rekreačního území obce Kněžmost na k.ú. Suhrovice pitnou vodou. Pokud bude možné uspokojit letní potřebu pitné vody napojením na vodovod Srbsko, není nutné přistupovat k využívání rezerv vodních zdrojů na k.ú. Branžež. V případě využití všech rozvojových ploch bude nutné ve větší míře využívat možnosti propojení vodovodů Branžež a Srbsko.

V oblasti zásobování vodou jsou v řešeném území dostatečné dosud neužívané rezervy.

Zakreslení rozvodů pitné vody a vodních zdrojů je ve výkresu č. 03.

D.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V ÚPB se neuvažuje s plynifikací obce.

D.2.4. NAKLÁDÁNÍ S ODPADNÍMI VODAMI

Problematika odvodu a likvidace splaškových vod je v současnosti na katastru obce Branžež řešena jímáním do bezodtokových jímek a septiků, z nichž jsou splašky odváženy na ČOV, která je k tomu určená.

Likvidace splaškových vod v prostoru obce Branžež představuje vybudování splaškové kanalizace, která bude odvádět vody z vlastní obce Branžež, z místní části Nová Ves a z oblasti ploch užívaných pro hromadnou rekreaci severovýchodně od hřbitova. Návrh je představován dvěma hlavními kanalizačními řadami, které budou svedeny do jednoho řadu u mostku na západním okraji Nové Vsi. Ten je zaústěn do čistírny odpadních vod (dále ČOV), navrhované na jih od obce Branžež (Z32). Předpokládaná kapacita ČOV bude 1 500 až 2 300 ekvivalentních obyvatel. Na kanalizační řad odvádějící splaškové vody z místní části Nová Ves bude napojena i kanalizace z plochy hromadné rekreace v jižní části Komárovského rybníka (k.ú. Suhrovice). Na hlavní kanalizační řady budou napojeny jednotlivé větve, situované tak, aby svým spádem maximálně kopírovaly sklon terénu. Vzhledem ke konfiguraci terénu je na každé hlavní větvi navržena přečerpávací stanice.

Jinak bude řešena problematika likvidace splaškových vod v místní části Zakopaná a lokalitě

Křineč. Zde nelze vybudovat samostatnou ČOV s odvodem čištěných vod do Komárovského rybníka. Splaškové vody budou jímány do nepropustných jímek - žump a likvidovány odvozem do navrhované ČOV.

Ve výkresové dokumentaci je vyznačeno ochranné pásmo ČOV. Ochranné pásmo je navrženo pro variantu zakryté ČOV tj. 50 m. do 2000 ekvivalentních obyvatel. Předpokládá se, že nejdříve bude vybudována ČOV tak, aby bylo možné ji zásobovat dováženou splaškovou vodou z lokalit nevybavených veřejnou kanalizací a postupně budována celá kanalizační síť. Pro docílení co nejvyšší kvality čištěných vod a minimalizace znečištění toku Pod Smrkovcem (kolísavé průtoky) je navržena nová vodní plocha (K13). Ta by měla zajistit rovnoměrnost průtoku vodního toku Pod Smrkovcem a zároveň rovnoměrné míšení s vyčištěnými odpadními vodami.

Zakreslení splaškové kanalizace je ve výkresu č. 03.

Celková délka navržené výtlačné splaškové kanalizace v obci je 748 m.

Celková délka navržené gravitační splaškové kanalizace v obci je 7990 m.

Celkem v obci jsou navrženy 2 přečerpávací stanice splaškové kanalizace.

Do vybudování v ÚPB navrženého odvodu a likvidace splaškových vod z území, se bude uplatňovat stávající způsob tj. jímání do bezodtokových jímek a septiků, z nichž jsou splašky odváženy na ČOV, která je k tomu určená.

D.2.5. NAKLÁDÁNÍ SE SRÁŽKOVÝMI VODAMI

V současnosti v obci Branžež není dešťová kanalizace. I když se předpokládá, že výstavba zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude řešena s minimem nepropustných povrchů, je nutné vzhledem k terénním podmínkám a předpokládané hustotě zástavby řešit odvod dešťových vod ve vybraných třech územích samostatně. Likvidace dešťových vod na zbývajícím území bude zachována stávající, tzn. otevřenými vsakovacími příkopy podél komunikací.

V ÚPB se neuvažuje s odvodem srážkových vod z jednotlivých staveb pomocí dešťové kanalizace. Pro veškerou výstavbu bude požadováno řešit jímání srážkových vod do zásobníků a jejich využití k závlaze, přípustná bude i jejich likvidace vsakem na pozemku příslušné stavby. Navrhovaná dešťová kanalizace je určena především pro odvod srážkových vod z komunikací a veřejných prostorů. Odvod srážkových vod je řešen pro tři samostatné lokality. Lokalita Panoráma (Nová Ves) a lokalita Branžež - jih mají navržen jeden nevětvený samostatný řad. Pro zástavbu na jižních svazích pod zemědělským areálem je navržen samostatný větvený řad. Jednotlivé řady dešťové kanalizace jsou zaústěny do místních vodotečí.

Zakreslení dešťové kanalizace je ve výkresu č. 03.

Celková délka navržené zatrubněné dešťové kanalizace je 1352 m.

D.2.6. TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤE A ZAŘÍZENÍ

Řešeným územím nejsou vedeny významné sdělovací kabely dálkového charakteru. Jihovýchodní, většinou nezastavěná část území obce Branžež, se nachází v ochranném pásmu komunikačního radiového směrového vedení (Ministerstva obrany – Agentury hospodaření s nemovitým majetkem). Celé území obce je vybaveno místní sítí Telefonica O2 Czech Republic a.s. Základová stanice radiotelefonní sítě se nachází za kravínem v Branžeži. Její řešení umožňuje osadit provozní zařízení i dalších operátorů radiotelefonních sítí.

Všechny významné sdělovací sítě a zařízení, včetně ochranných pásem jsou uvedeny na výkrese č.v. 03.

Sdělovací sítě a zařízení neovlivňují řešení územního plánu.

D.3. OBČANSKÁ VYBAVENOST

D.3.1. OBČANSKÁ VYBAVENOST VEŘEJNÁ (VZDĚLÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ SLUŽBY, ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA, PÉČE O RODINU A DALŠÍ)

V obci Branžež se nachází objekt obecního úřadu a hasičská zbrojnice, pomník, kaplička a hřbitov. S rozšiřováním občanského vybavení pro potřeby trvale bydlících obyvatel se uvažuje v rámci samostatných ploch pouze na zastavitelné ploše Z31. Tato plocha je určena pro výstavbu zařízení předškolní výchovy, případně i pro umístění informačního centra. Plocha je zařazena do veřejné

infrastruktury.

D.3.2. OBČANSKÁ VYBAVENOST DALŠÍ (OBCHOD, SLUŽBY, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ A DALŠÍ)

V obci Branžež se nachází objekt hostince. V místní části Nová Ves menší hotel (několik let je mimo provoz) a občerstvení, v lokalitě Kříneč penzion. Pro sportovní činnost se v místní části Nová Ves nachází fotbalové hřiště s minimálním zázemím. Jako součást koncepce občanské vybavenosti je navržena samostatná parkovací plocha Z07. Ta bude z části užívána pro navazující plochu občanského vybavení a z části jako veřejné parkoviště.

Lze uvažovat, že v případě rozvoje ploch určených pro hromadnou rekreaci, stoupne počet dočasně ubytovaných v obci i počet jednodenních návštěvníků, vznikne i poptávka po specifických službách a občanské vybavenosti vázané na turistický ruch a pobytovou rekreaci. Zajištění specifických služeb i občanské vybavenosti lze zajistit v rámci „ploch smíšených obytných venkovských - SV“ a „ploch rekreace, hromadné rekreace - RH.

D.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství v ÚPB nejsou samostatně vymezena. Veřejnými prostranstvími jsou všechny následující plochy s rozdílným způsobem využití :

plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy - DS3T

plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace III. třídy, funkční skupina B - DS2B

plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace IV. třídy, funkční podskupina D1 - DS1D

plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace, polní a lesní cesty - DSU

plochy dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV

veřejná prostranství - veřejná zeleň – ZV

občanské vybavení - hřbitovy – OH

plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN1

plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2

D.5. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V řešeném území obce Branžež vzniká celá řada odpadů, jejichž likvidace je řešena následujícím způsobem.

Odpady vznikající u jednotlivých producentů působících v řešeném území jsou likvidovány prostřednictvím nasmlouvaných odběrů tj. odvozem mimo řešené území a zpracováním u provozovatelů skládek.

Odpady z kategorie zvláštních a nebezpečných vzhledem k absenci průmyslových ploch v řešeném území nevznikají.

Tuhý domovní odpad je sbírán prostřednictvím popelových nádob a pytlů a je likvidován odvozem mimo řešené území. Sběr a likvidaci tuhého domovního odpadu zajišťuje firma Compag Mladá Boleslav.

Inertní odpady (výkopová zemina, stavební suť atd.) budou likvidovány jednotlivými původci a to odvozem na skládky mimo řešené území, nebo využity při terénních úpravách přímo na stavbách. U bývalé skládky odpadů na Kurandově byla provedena rekultivace.

D.6. CIVILNÍ OCHRANA

Objednatelem nebyly stanoveny žádné specifické požadavky na zapracování problematiky civilní ochrany do řešení územního plánu. Požadavky civilní ochrany jsou stanoveny a členěny ve smyslu platných předpisů v oblasti civilní ochrany.

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Zastavěné území obce Branžež neleží v zátopové oblasti. Část území, nacházející se pod hrází Komárovského rybníka, je ohroženo možnou průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Celkem se jedná o 1 objekt pro bydlení ležící pod hrází a přibližně 4 až 6 objektů chat při Kněžmostském potoce směrem na Drhleny. Vzhledem k typu zástavby a jejímu prostorovému uspořádání není v rámci územního plánu reálné, vzhledem k finanční náročnosti, navrhnout opatření snižující ohrožení tohoto území. Nejvyšší výška terénu zastavěného území obce je 252 m.n.m.

Zóny havarijního plánování

Pro území bývalého okresu Mladá Boleslav, kam spadá i řešené území obce Branžež, se zóny havarijního plánování neřeší.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva bude řešeno podle plánu ukrytí v obci Branžež v improvizovaných úkrytech, zhotovených silami a prostředky obyvatelstva. K ukrytí se využijí ve stávající i plánované zástavbě prostory v podzemních podlažích (1.P.P.), případně vhodné prostory v 1. nadzemním podlaží (1.N.P.).

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuace obyvatelstva mimo obec je nutné řešit v rámci problematiky správního území ORP Mnichovo Hradiště. Shromažďovacím místem bude objekt hotelu v Nové Vsi (p.p.č.62 k.ú. Branžež) a plocha parkoviště poblíž hotelu (p.p.č.416/4 k.ú. Branžež). Jde o kapacitně největší stavební objekt vhodný ke shromažďování obyvatel a zpevněnou venkovní plochu.

Nouzové ubytování v maximálním počtu 10 pře-evakuovaných osob lze zajistit v zasedací síni obecního úřadu. Pro objekt obecního úřadu (p.p.č.88 k.ú. Branžež) se v návrhu počítá s možností jeho napojení na mobilní zdroj elektrického proudu.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V obci není trvalý sklad materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci. Pro účely skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci lze využít jednací místnost na obecním úřadu (p.p.č.62 k.ú. Branžež).

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelná území obce

Na katastrálním území obce Branžež se nenalézají trvale ani přechodně žádné nebezpečné látky, které by bylo nutné při havárii objektu vyvázet.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

V obci není místní rozhlas k dispozici a obec Branžež jej neuvažuje zřídit. Uvažuje se zajistit upozornění obyvatel a vlastníků rekreačních nemovitostí na mimořádné události pomocí sms zpráv zasílaných na mobilní telefony. Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je možno využít část pozemku p.č.809/1 k.ú. Branžež.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na katastrálním území obce Branžež se nenalézají trvale ani přechodně žádné nebezpečné látky. Proto není nutné řešit ochranu před vlivy nebezpečných látek.

Odběrní místa pro odběr požární vody

V současnosti jsou na rozvodné síti obecního vodovodu osazeny hydranty pro zásobování požární vodou. Hydranty budou rovněž osazeny při budování nových rozvodů pitné vody v navrhovaných lokalitách. Dále je nově vymezen prostor pro odběr požární vody z hráze Komárovského rybníka. Vymezení je uvedeno na výkrese č. 03.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

V obci je veřejný (obecní) vodovod. Pro nouzové zásobování vodou se využije stávajících studní se zdravotně nezávadnou vodou a mobilních zdrojů. Pro nouzové mobilní zásobování vodou je stanoveno 1 místo v lokalitě Kurandov. Dále jsou navržena 4 nová místa vhodná pro nouzové mobilní zásobování pitnou vodou. Místa nouzového zásobování obyvatelstva vodou jsou zakreslena v grafické části dokumentace. Nouzové zásobování obyvatelstva el. energií je zajišťováno pomocí mobilního generátoru pouze pro objekt obecního úřadu (p.p.č.88 k.ú. Branžež), který je určen jako místo pro řízení záchranných a obnovovacích prací.

Obecně lze předpokládat, že z hlediska živelných katastrof mohou zastavěné území nejvíce ohrozit požáry stavebních objektů, požáry zemědělsky obhospodařovaných ploch a především požáry lesních ploch. Jako únikové cesty lze využít stávající silniční a místní komunikace a účelové komunikace. Ve výkresové části dokumentace jsou na výkrese č. 03 zobrazeny nejvýznamnější prvky řešení civilní ochrany obce Branžež.

E. 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, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Urbanistická koncepce je založena na zachování rozdílného charakteru nezastavěné krajiny a zastavěných ploch sídel v nich se nacházejících. V centrální zemědělsky obhospodařované části se nachází rozptýlená zástavba vlastní obce Branžež, místních částí Nová Ves a Zakopaná, a menších lokalit Křineč a Kurandov i jednotlivých usedlostí. Při využití krajiny se požaduje respektovat měřítka krajiny, jednotlivých staveb a krajinných dominant. Požaduje se zachovat a chránit významné průhledy a výhledy do okolní krajiny. Zastavitelné plochy využívat v souladu s charakterem krajiny. Krajinný ráz je nutné chránit v pohledově exponovaných polohách (horizonty, vyvýšené okraje lesa, vyhlídková místa, krajinné a kulturní dominanty), na horizontech a ve svažitých polohách neumisťovat prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití pohledových prostorů. Požaduje se chránit členitost lesních okrajů a nelesní enklávy se vzrostlou zelení, nivy vodotečí, příbřežní společenstva a typickou strukturu a měřítko zástavby.

Koncepce uspořádání krajiny v ÚPB je založena na částečném útlumu intenzivní zemědělské činnosti na orných půdách a jejich přeměnu na louky a pastviny. Menší plochy orných půd i drnového fondu jsou navrženy k pěstování biopaliv. Uspořádání volné krajiny mezi zastavěnými i zastavitelnými plochami je orientováno na částečnou přeměnu v rekreační krajinu s řadou přístupných rekreačních ploch přírodního charakteru.

Celé území obce Branžež se nalézá v CHKO Český ráj. Na území obce jsou vymezeny:

- 1. zóna odstupňované ochrany přírody
- 2. zóna odstupňované ochrany přírody
- 3. zóna odstupňované ochrany přírody
- 4. zóna odstupňované ochrany přírody

V návrhu ÚPB jsou zastavitelné plochy navrženy ve 3. a 4. zóně odstupňované ochrany přírody. Výjimkou je východní část zastavitelné plochy Zf08, která je ve 2. zóně odstupňované ochrany přírody. Jedná se o plochu stávajícího kempu.

Celé území obce Branžež je zařazeno do geoparku Český ráj, v části je vymezena EVL - Příhrazské skály a přírodní rezervace Příhrazské skály.

Podle ÚAP spadá celé území obce Branžež do krajinné oblasti Český ráj a místa krajinného rázu Mnichovo Hradiště a Mužský - centrální část.

Na území obce Branžež jsou na lesních pozemcích vymezeny lesy ochranné:

- subkategorie 21A - lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích.

Na území obce Branžež jsou na lesních pozemcích vymezeny lesy zvláštního určení:

- subkategorie 32A - lesy v 1. zónách CHKO, lesy v přírodních rezervacích a přírodních památkách.

Na území obce Branžež jsou na ostatních lesních pozemcích vymezeny lesy hospodářské.

Pozemky obklopené stávajícími lesními pozemky, pozemky sousedící se stávajícími lesními pozemky nevhodné k zemědělskému využití a pozemky v V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) lze zalesnit za podmínky, že se nenachází blíže než 50 m od stávající či ÚPB navržené plochy k zastavění, či nadzemního liniového vedení sítí technické infrastruktury. Pozemky lze zalesnit pouze na základě souhlasu a povolení příslušných správních orgánů.

V návrhu ÚPB se zastavitelná plocha Z05 navrhuje k vynětí z lesního půdního fondu. Jedná se o územní řešení stávajících dvou chat, realizovaných na ploše určené k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL). Mimo uvedené návrh ÚPB nepřipouští novou zástavbu na plochách plnicích funkce lesa. V ÚPB se připouští výstavba na plochách, které se nachází 50m od kraje lesa.

Předpokládá se oboustranná výsadba stromořadí a alejí podél silničních, místních a účelových komunikací. Dále jednostranná výsadba stromořadí podél odvodňovacích struh a příkopů. Stromořadí plní vedle funkce větrolamů, též funkce ekologické a orientační v urbanistické kompozici krajiny. V místech atraktivních pohledů či průhledů bude vynecháno křovinné patro či živé zelené ploty vymezující jednotlivé prostory krajiny.

Stromořadí jsou ve výkresové části dokumentace pro přehlednost zakreslena pouze na č.v.02 - hlavní výkres.

E.1.1. KOMPOZIČNÍ ZÁSADY ŘEŠENÍ KRAJINY

Kompoziční zásady řešení krajiny vychází z historického principu utváření venkovského prostoru. Kompoziční prvky tvořené stavebními objekty jsou soustředěny do sídel, drobných lokalit a samot. Tyto prvky se soustřeďují do kotliny, již dominuje Komárovský rybník. Přírodní prvky kompozice krajiny, jako jsou lesy a louky, vyplňují prostor mezi sídly a stavebními objekty. Plochy orných půd jsou mozaikově rozmístěny v nezastavěném prostoru. Části komunikací jsou lemovány stromořadím.

V ÚPB jsou uvedené charakteristiky krajiny doplňovány jednotlivými prvky jako jsou stromořadí podél většiny komunikací a drobné vodní plochy. Za zásadní kompoziční změnu v řešení krajiny lze považovat scelování zatravněných ploch do souvislých větších celků a návrh jejich rozšíření i na ornou půdu. V urbanizovaném území se za zásadní považuje drobné měřítko stavebních objektů omezené počtem podlaží a jejich architektonický výraz (podrobnosti jsou uvedeny ve specifikaci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití). Zcela prioritní je jednoznačné vymezení ploch, které jsou dotčeny či mohou být dotčeny zastavěním.

E.1.2. KRAJINNÉ ÚPRAVY

Návrh krajinných úprav je v rámci zpracování ÚPB řešen z části samostatně, tak jak je uvedeno ve schváleném zadání ÚPB. Z části jsou krajinné úpravy navrženy v rámci rozsáhlých zastavitelných ploch uvedených v zadání ÚPB. Některé krajinné úpravy jsou navrženy samostatně a to na základě již vydaných rozhodnutí příslušných orgánů, či návrhu zpracovatele územního plánu. Krajinné úpravy navržené zpracovatelem územního plánu vychází ze skutečného způsobu užívání konkrétních pozemků, pokud jsou v souladu s navrhovanou urbanistickou koncepcí řešení ÚPB.

Krajinné úpravy uvedené v zadání ÚPB

označení plochy	rozsah plochy	funkce plochy	původní / funkce plochy navržená
K 02	0,204 ha	plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL	/ plochy pro pěstování biopaliv - NZB
	0,069 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	/ plochy pro pěstování biopaliv - NZB
K 03	0,181 ha	plochy zemědělské orná půda - NZO	/ plochy pro pěstování biopaliv - NZB
	0,163 ha	plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL	/ plochy pro pěstování biopaliv - NZB
K 05	0,875 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	/ plochy pro pěstování biopaliv - NZB
K 07	9,448 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	/ plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL
K 08	17,519 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	a ostatní plochy / plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL
	0,141 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	/ plochy vodní a vodohospodářské - W (jsou zahrnuty do vynětí ze ZPF)
K 09	19,381 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	/ plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL
K 10	5,368 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	/ plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL
K 11	6,957 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	/ plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL
K 12	2,736 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	/ plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL
K 13	0,393 ha	plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL	/ plochy vodní a vodohospodářské - W (jsou zahrnuty do vynětí ze ZPF)
K 14	0,644 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	/ / plochy zemědělské, sady a vinice - NZS
K 16	0,200 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO	/ plochy pro pěstování biopaliv - NZB

K 17	0,374 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO / plochy pro pěstování biopaliv - NZB
K 18	0,947 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO / plochy pro pěstování biopaliv - NZB
K 20	3,059 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO / plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL
LK 75	0,212 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO / plochy zemědělské, sady a vinice - NZS (navrženo pro vytvoření biokoridoru a ponecháno v ZPF)

Krajinné úpravy navržené v rámci rozsáhlých zastavitelných ploch uvedených v zadání ÚPB

označení plochy	rozsah plochy	funkce plochy	původní / funkce plochy navržená
Z 12	0, 309 ha	neužívaná manipulační plocha na svahu / soukromá a vyhrazená zezeň - ZS	
Z 29	1,685 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO / plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2 (jsou zahrnuty do vynětí ze ZPF)	
	0,460 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO / plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN1 (jsou zahrnuty do vynětí ze ZPF)	
	0,016 ha	účelové komunikace, polní a lesní cesty - DSU // plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2 (jsou zahrnuty do vynětí ze ZPF)	
Z 30	0,508 ha	plochy zemědělské, orná půda - NZO / plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2 (jsou zahrnuty do vynětí ze ZPF)	
	2,864 ha	plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL / plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2 (jsou zahrnuty do vynětí ze ZPF)	
	0,369 ha	plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL / plochy zemědělské, sady a vinice - NZS	

Krajinné úpravy navržené v rámci zastavitelných ploch po zapracování návrhu ÚPB do digitální katastrální mapy a vyhodnocení změn v území po společném projednání

označení plochy	rozsah plochy	funkce plochy	původní / funkce plochy navržená
Zf 07	0,166 ha	plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL / plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2 (jsou zahrnuty do vynětí ze ZPF)	
Zf 08	2,147 ha	plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL / plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2 (jsou zahrnuty do vynětí ze ZPF)	

Krajinné úpravy navržené zpracovatelem územního plánu, před společným projednáním

označení pozemku	rozsah plochy	funkce plochy	původní / funkce plochy navržená
780/1	0,951 ha	neužívaná plocha zemědělská, louka - drnový fond - NZL / plochy zemědělské, sady a vinice – NZS	

E.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Do ÚPB je zapracován územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES) z ÚAP a podrobněji vymezen na základě dříve zpracované územně plánovací dokumentace (nedoprojednaný územní plán

obce Branžež z r. 2004) a upravený po společném jednání (vyřazením zastavitelných ploch se navrhuje rozšíření RK 698 o cca 5m)

Vymezení ploch ÚSES lze vzhledem ke krajinnému rázu považovat za optimum požadavků uplatňovaných při ekologické stabilizaci území.

ÚSES na území obce se skládá z :

- nadregionálního biocentra Příhrazské skály - NRC 43
- regionálního biokoridoru Údolí Plakánku, Věžák - RK 6001
- regionálního biokoridoru Nový rybník, Příhrazské skály - RK 698
- lokálního biocentra - LC 92
- lokálního biokoridoru - LK 75

Část území je v ochranné zóně NRK 33 (Břehyně Pecopala, Příhrazské skály).

Celé území obce Branžež je zařazeno do geoparku Český ráj.

Na části území obce Branžež jsou vymezeny plochy přírodní rezervace Příhrazské skály. Na území obce Branžež je vymezena evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000 – Příhrazské skály.

Vymezení plochy přírodní rezervace Příhrazské skály, lokality soustavy NATURA 2000 - Příhrazské skály, ploch ÚSES a další charakteristiky přírodního prostředí je podrobně vyznačeno ve výkresové dokumentaci.

Na území obce Branžež není evidován žádný památný strom.

Na území obce Branžež je vymezen navrhovaný registrovaný významný krajinný prvek, luční porosty lemované lesem, jeho součástí je LC 92.

Z hlediska dalšího vývoje prvků ÚSES na území obce Branžež se jedná o dotvoření jediné chybějící části lokálního biokoridoru LK 75 na jižním okraji obce Branžež. Navrhovaná část LK 75 není zařazena do ploch veřejně prospěšných opatření (je součástí navrhovaných krajinných úprav).

E.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny byla v rámci zpracování ÚPB prověřena. Nejsou navržena žádná opatření ke zvýšení prostupnosti krajiny, stávající cestní síť je plně vyhovující.

E.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Protierozní opatření jsou v ÚPB orientována především na změny v obhospodařování zemědělské půdy. Je navrženo zatravnění vhodných ploch orných půd a využití vhodných pozemků pro pěstování biopaliv. Navrhované zalesnění bylo realizováno v průběhu společného jednání o ÚPB. Navržená opatření mají za cíl snížit intenzitu zemědělského obhospodařování na území obce a posílit rekreační funkce území současně s posílením jeho přirozených přírodních složek. Tato opatření nejsou zařazena do ploch veřejně prospěšných opatření ke zvyšování retenční schopnosti území.

E.5. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNÍ

Řešené území obce Branžež, zahrnující katastrální území Branžež, neleží v zátopové oblasti. Část území nacházející se pod hrází Komárovského rybníka je ohroženo možnou průlomovou vlnou, vzniklou zvláštní povodní pod vodním dílem. Celkem se jedná o 1 objekt pro bydlení ležící pod hrází a přibližně 4 až 6 objektů chat při Kněžmostce směrem na Drhleny. Vzhledem k typu zástavby a jejímu prostorovému uspořádání není v rámci územního plánu reálné, vzhledem k finanční náročnosti, navrhovat opatření snižující ohrožení tohoto území před průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní pod vodním dílem.

E.6. REKREACE

Ke každodenní rekreaci se ve venkovském prostředí především využívají plochy zahrad u rodinných domů. Z těchto důvodů nebylo třeba vymezovat rozsáhlé plochy pro každodenní rekreaci trvale bydlících obyvatel. U dvou plošně rozsáhlejších zastavitelných ploch, určených pro bydlení ve vlastní obci Branžež, jsou navrženy tři menší „plochy veřejných prostranství, veřejné zeleně - ZV“.

V ÚPB jsou navrženy v severní části vlastní obce tři „plochy rekreace, hromadné rekreace -RH“, další je navržena v lokalitě Kurandov. Tyto plochy spolu se dvěma stávajícími plochami hromadné rekreace u Komárovského rybníka, vytváří prostor pro naplnění stěžejního bodu koncepce rozvoje obce Branžež, kterým je preference aktivit a činností, které stabilizují a rozvíjejí podmínky pro rekreaci a

turistický ruch. „Plochy rekreace, hromadné rekreace - RH“ jsou určeny především pro zajištění pobytové rekreace.

Pro zachycení automobilové rekreační dopravy jednodenních rekreatů jsou navrženy dvě parkovací plochy. Jedna při silnici III/2687 a jedna v blízkosti Komárovského rybníka (centrum Nové Vsi). Další plochy pro parkování jednodenních návštěvníků se nepodařilo projednat.

V rámci přestavbové plochy P01 (část zemědělského areálu Branžež) lze uvažovat i s rozvojem agroturistiky. V okolí „ploch rekreace, hromadné rekreaci -RH“ je navrženo rozsáhlé rekreační přírodní prostředí.

E.7. PLOCHY PŘÍPUSTNÉ PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCHY PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

V řešeném území se plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů ani chráněná ložisková území nenacházejí.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY STANOVENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

V grafické části ÚPB je podrobně specifikováno členění řešeného území na plochy zastavitelné a nezastavitelné. Pro zastavitelné plochy je jejich funkční náplň závazná v rozsahu vymezené plochy ve výkresu a příslušné charakteristiky plochy s rozdílným způsobem využití. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je zakresleno do mapového podkladu (oficiální vektorová digitální katastrální mapa - DKM) poskytnutého ke zpracování ÚPB pořizovatelem. V rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití je v koordinačním výkresu zobrazeno i stávající funkční využití stavebních objektů.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu podrobně specifikuje kapitola F.2. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

F.1. ZÁKLADNÍ POJMY A NÁSTROJE

Rozhodování o využití území resp. o lokalizaci konkrétní činnosti na pozemku se provádí na základě charakteristiky způsobu využití plochy (území), resp. zatížení konkrétního pozemku určitým limitem (např. místním systémem ekologické stability, veřejně prospěšnou stavbou, veřejně prospěšným opatřením atp.). Územní vymezení a kódy těchto ploch jsou obsahem hlavního výkresu. Verbální charakteristiky využití ploch podle označení a kódů jsou obsahem kapitoly F.2. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je základním prostředkem regulace činností a využití území. Zákres členění území s vyznačením kódů je proveden především v hlavním výkresu. Kódy vázané na neurbanizované území specifikující jeho charakteristiky využití jsou rovněž v hlavním výkresu.

Z hlediska využití je řešené území obce Branžež členěno na:

- **stabilizované plochy** (zastavěné území): stavby a užívání pozemků je v souladu s charakteristikou využití, určenou ÚPB. V případě nesouladu, a jestliže není možné upravit užití staveb podle řešení navrženého ÚPB, jsou stávající stavby ponechány na dožití.
- **plochy změn** (zastavitelné plochy): plochy určené k zastavění, správní rozhodnutí bude povolovat využití území a stavby pouze v souladu s ÚPB.
- **územní rezervy**: výhledově využitelné plochy pro zastavění, potřebné pro další rozvoj obce, či umožňující jeho rozvoj. V ÚPB nevyužito.
- **území neurbanizované** (nezastavěné území): krajinné zóny tj. pozemky, které nejsou určeny

k zastavění, na těchto plochách je možné povolit stavby pouze pro činnosti související s jejich charakteristikou (viz kapitola F.2. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“), a dále stavby, jejichž umístění v nezastavěném území umožňuje platná legislativa (např. § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.).

F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Označení charakteristik funkčního využití ploch odpovídá kódům použitým v hlavním výkresu (kde je patrné i jejich územní vymezení), grafice a legendě výkresu:

Charakteristika využití plochy :

A – hlavní využití

B – přípustné využití

C – nepřípustné využití

D – podmíněně přípustné využití (v ÚPB nenavrženo)

Hlavní využití určuje zásadní zaměření pro využití plochy. Přípustné využití nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití (má charakter doplňujících činností). Podmíněně přípustné využití je možné po splnění stanovených podmínek.

Plochy veřejných prostranství nejsou samostatně vymezeny.

F.2.1. PLOCHY BYDLENÍ

F.2.1.1. BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ – BV

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Bydlení - plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby venkovské bydlení v rodinných domech (viz definice pojmů) s hospodářským zázemím na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad. Rekreační bydlení v rodinných domech, chalupách a rekreačních domcích stavebně řešených pro celoroční užívání.

B. přípustné využití:

S bydlením související drobná hospodářská a chovatelská a pěstitelská činnost, provozovaná ve vlastních účelových stavbách, která svým provozem a organoleptickým pachem neovlivní sousední stavební pozemky obytných staveb. Za stejných podmínek lze realizovat ubytovací služby a penziony s kapacitou do 20 lůžek, dále lokální sociální a maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výrobu, maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení.

Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí.

Technické vybavení sloužící potřebám obyvatel zóny.

Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Místní obslužné a pěší komunikace, odstavné plochy na vlastních pozemcích.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují sousední pozemky, dále dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Bydlení v bytových domech, individuální rekreace a bydlení v mobilních domech a v objektech typu chaty či chatky, samostatná výrobní činnost (průmyslová, zemědělská a lesní).

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky), jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami. U objektů se umožňuje jejich využití i pro nebytové funkce. Zajištění parkování vozidel vždy na vlastním pozemku.

Koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách u stavebních pozemků v rozmezí 600m² až 900m² max. 40 %, u stavebních pozemků 900m² až 1200m² max.30%, u stavebních pozemků 1200m² a větších max. 25%. Na plochách zastavěných před rokem 1990 je koeficient zastavění stanoven na max. 60%.

Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku.

Charakter a struktura zástavby na stavebním pozemku musí vycházet z tradičních charakteristických rysů.

Výšková regulace zástavby je obecně stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím. Při stanovení výškové regulace je nutné respektovat výškovou hladinu okolní, respektive nejbližší charakteristické zástavby. V konkrétních exponovaných zastavitelných plochách je výšková regulace omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím. Omezení je uvedeno vždy v omezujících podmínkách pro konkrétní

zastavitelnou plochu.

F.2.2. PLOCHY REKREACE

F.2.2.1. REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI – RI

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Rekreace a relaxace - jednotlivé stavební plochy i souvislá územní individuální rekreace, chatové osady, rekreační vesnice.

B. přípustné využití:

Individuální bydlení ve stávajících objektech, bez hospodářského zázemí. Služby a lokální obchodní činnost související s individuální rekreací.

Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, doprovodná zeleň, rekreační zahrádky bez vazby na bydlení.

Technické vybavení sloužící obyvatelům zóny. Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace, odstavné plochy pro osobní automobily kapacitně odpovídající potřebám zóny.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností neuvedené v bodech A a B. Dále i přípustné druhy činností, které ale intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují rekreační prostředí.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě seskupení hlavních a doplňkových objektů, jejichž využití odpovídá nárokům pasivní rekreace s rekreačními zahradami má stanoven koeficient zastavění max. 30 %.

Zastavěná plocha všech staveb na konkrétním stavebním pozemku nesmí přesáhnout 100 m². Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku.

Parkování vozidel musí být přednostně řešeno vždy na vlastním pozemku.

Charakter a struktura zástavby na stavebním pozemku musí vycházet z tradičních charakteristických rysů. Nepřípustné je umístění mobilních domů.

Výšková regulace zástavby je stanovena na max. 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Účelové stavby pro samozásobitelskou pěstební činnost budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům). Jejich zastavěná plocha nesmí přesáhnout 25 m².

F.2.2.2. REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI – RH

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Rekreační hotely, penziony a ubytovny, kempy, tábořiště, přírodní koupaliště - sport a rekreace společně s možností přechodného a dočasného ubytování. Zařízení služeb a vybavenosti vázaných na potřeby hromadné pobytové rekreace, či turistický ruch. Součástí všech zařízení musí být venkovní pobytové plochy, vždy vhodně parkově upravené, přístupné hostům konkrétních zařízení či veřejně přístupné.

B. přípustné využití:

Samostatná stravovací zařízení. Sportovní a relaxační zařízení s vlastními účelovými stavbami a prostory, pokud jsou součástí rekreačního zařízení.

Technické vybavení lokálního významu. Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Bydlení správce (majitele) účelových staveb. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

Příslušné obslužné a účelové, pěší a cyklistické komunikace, s možností odstavování vozidel na vyhrazených plochách (parkovištích).

Veřejně přístupná zeleň liniová a plošná. Žádoucí je napojení na smíšenou krajinnou zónu s rekreační funkcí.

C. nepřípustné využití:

Provozy, služby a činnosti narušující kvalitu rekreačního území a nesouvisející s činnostmi uvedenými v bodech A a B. Zejména ty, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem a exhalacemi přímo nebo druhotně narušují rekreační prostředí.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty nebo skupiny objektů, jejichž využití odpovídá hlavnímu využití musí splňovat koeficient zastavění, který je stanoven na maximálně 30 %. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku. Parkování vozidel provozovatele a hostů musí být řešeno vždy v rámci vlastních pozemků konkrétních zařízení. Vyhrazená zeleň sloužící výhradně potřebám zóny musí být minimálně na 25 % plochy. U ploch, na které přímo nenavazují plochy „rekreace na plochách přírodního charakteru - RN1 a RN2 musí být prokázáno dostatečné množství ploch zeleně pro rekreační pobyt.

Charakter a struktura zástavby na stavebním pozemku musí vycházet z tradičních charakteristických rysů. Výšková regulace zástavby je obecně stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím. Při stanovení výškové regulace je nutné respektovat výškovou hladinu okolní, respektive nejbližší charakteristické zástavby. V konkrétních exponovaných zastavitelných plochách může být výšková regulace omezena (omezení je uvedeno vždy v omezujících podmínkách pro konkrétní zastavitelnou plochu).

Jednotlivé objekty, popřípadě jejich seskupení, jejichž využití odpovídá podmínkám funkčního využití, musí svým architektonickým výrazem odpovídat podmínkám výstavby ve venkovském prostoru. Na stávajících i navrhovaných plochách se nepřipouští výstavba objektů pro ubytování a bydlení mající charakter chatových objektů.

F.2.2.3. REKREACE - NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – RN

Území vyhrazené rekreaci na plochách přírodního charakteru je ÚPB zpřesněno do dvou typů. Jde o plochy, které nesmí snížit či narušit kvalitu životního prostředí.

Plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN1

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Území vyhrazené pro oddech a rekreaci v přírodním prostředí, s možností realizace drobných dočasných staveb. Rekreační pobytové plochy s vazbou na vodní plochy. Rekreační pobytové plochy s vysokorostoucí vegetací (stromové patro).

B. přípustné využití:

V území lze realizovat dočasné objekty z přírodních materiálů, doplňující podmínky funkčního využití ploch dle hlavního využití (lavičky, odpočinkové altány, pozorovatelná ptactva, sportovní a dětské atrakce z přírodních materiálů, lanové parky, přírodní vodní plochy do 100m², můstky přes vodu, rybářské plošiny apod.). Přípustné je zřizování nezpevněných komunikací z přírodních materiálů. Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

C. nepřípustné využití:

Nepovoluje se výstavba stavebních objektů trvalého charakteru, oplocení, zpevněných komunikací, odstavných ploch ani upravených sportovních ploch. Nepovoluje se provozování činností narušujících kvalitu přírodního prostředí a neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, atrakcí apod. jejichž charakter odpovídá hlavnímu využití mohou zabírat max. 10% území, nezpevněné komunikace rovněž 10%. Výška objektů a jejich uspořádání budou projednávány a posuzovány individuálně, podle konkrétního záměru.

Plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru – RN2

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Území vyhrazené pro oddech a rekreaci v přírodním prostředí bez možnosti realizace stavebních objektů s charakterem rekreační pobytové louky. Trvalá údržba pobytových zatravněných ploch.

B. přípustné využití:

V území lze pobytové plochy vybavit mobilním sportovním nářadím (branky, basketbalové koše atd.) a rekreačním vybavením (lavičky, piknikové kouty atd.). Přípustné je vysazování soliterních stromů, realizace přírodních vodních ploch do 100m², vodotečí a můstků přes ně.

Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

C. nepřípustné využití:

Nepovoluje se výstavba stavebních objektů, oplocení a provozování činností narušujících kvalitu prostředí a neslučitelných s hlavním využitím. Nepovoluje se rovněž výstavba nezpevněných komunikací.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Regulativy pro vybavení nejsou stanoveny. Konkrétní záměr využití území bude posuzován vždy individuálně.

F.2.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

F.2.3.1. OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OV

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Výhradně obslužná zařízení a areály nekomerční občanské vybavenosti sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu a informatiku, pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

B. přípustné využití:

Drobné sportovní plochy lokálního významu.

Plochy zeleně veřejně přístupné, uliční stromořadí.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Odpovídající obslužné, účelové a pěší komunikace. Parkoviště a odstavné plochy pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností nesouvisející s body A a B.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno hlavnímu využití musí splňovat koeficient zastavění, který je maximálně 60%. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku.

Výšková regulace zástavby je obecně stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím.

F.2.3.2. OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ – OM

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící pro administrativu, obchodní prodej, přechodné ubytování, stravování a služby.

B. přípustné využití:

Obslužná zařízení a areály nekomerční občanské vybavenosti sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu a informatiku, pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Nerušící činnost sféry služeb a provozů ve vlastních účelových stavbách, včetně rozsahem přiměřených skladových, odstavných a manipulačních ploch.

Drobné sportovní plochy lokálního významu.

Plochy zeleně veřejně přístupné, uliční stromořadí.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Odpovídající obslužné, účelové a pěší komunikace. Parkoviště a odstavné plochy pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi, organoleptickým zápachem nebo svými nároky na dopravu narušují prostředí sousedních ploch nad přípustné normy pro obytné zóny.

Pěstitelská a chovatelská činnost.

Samostatná výrobní a skladová činnost na otevřených plochách a v účelových stavbách.

Individuální rekreace v samostatných rekreačních objektech.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno hlavnímu využití musí splňovat koeficient zastavění, který je maximálně 60%. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku. Zajištění parkování vozidel všech ubytovaných a zaměstnanců vždy na vlastním pozemku.

Výšková regulace zástavby je obecně stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím. Účelové stavby a provozy v nich nesmí hlukem a související dopravou negativně ovlivňovat sousední obytné zóny (budovy).

F.2.3.4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ – OS

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Sport a relaxace - souvislá území otevřených sportovišť a volně přístupných ploch určených pro sportovní využití. Sociální a hygienické zázemí sportovních ploch.

B. přípustné využití:

Dočasné ubytování, stravovací zařízení, vyhrazené plochy pro sport, sportovní a relaxační zařízení klubového a komerčního charakteru, a otevřená kulturní zařízení.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Odpovídající místní obslužné a pěší komunikace, parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

C. nepřípustné využití:

Provozy a služby narušující kvalitu prostředí a neslučitelné s činnostmi uvedenými v bodech A. a B.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu musí splňovat koeficient zastavění max. 50 %. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku. Zajištění parkování vozidel provozovatele a ubytovaných vždy na vlastním pozemku, u návštěvníků sportovních akcí minimálně z 20%..

Výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, celkovým objemem zástavby a tvarem stavebních objektů respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

Vyhrazená zeleň sloužící výhradně potřebám zóny musí být minimálně 10 %.

F.2.3.5. OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOVY – OH

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť. Stavební objekty související s pohřebnictvím

B. přípustné využití:

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Odpovídající místní obslužné a pěší komunikace, parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící výlučně potřebám zóny.

C. nepřípustné využití:

Provozy a služby neslučitelné s činnostmi uvedenými v bodech A. a B.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Plochy vyhrazené pro zeleň sloužící výhradně potřebám zóny musí být minimálně 10 %.

F.2.4. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

F.2.4.1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ – SV

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech, využívané zejména pro venkovské bydlení v rodinných domech, včetně usedlostí s hospodářským zázemím nebo s obslužnou sférou služeb či nerušící výrobní činností vázaných k objektům bydlení. Dále plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby s možností ubytovacích služeb, zařízení občanské vybavenosti lokálního významu.

B. přípustné využití:

Samostatné služby, obchodní a výrobní činnosti lokálního charakteru, pokud neovlivní sousední stavební pozemky.

Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, samostatná doprovodná zeleň. Technické vybavení sloužící obyvatelům zóny. Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace, parkovací plochy.

Zemědělská činnost na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad, pokud neovlivní sousední stavební pozemky.

C. nepřipustné využití:

Všechny druhy činností, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují sousední pozemky a dále dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Bydlení v bytových domech, individuální rekreace v objektech typu chaty či chatky a samostatná výrobní činnost průmyslového, zemědělského a lesního charakteru. Nepřipustné je umístění mobilních domů.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných, hospodářských a ostatních objektů, jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení, služby a činnosti nerušící svým provozem bydlení. U objektů se umožňuje i jejich samostatné využití bez vazby na bydlení. Zajištění parkování vozidel vždy na vlastním pozemku. V zastavěném území lze připustit odstavné plochy a garáže v rámci areálu ze 60 % a na veřejných parkovištích ze 40 %. U stávajících objektů a areálů bude vždy vyžadováno odstavování vozidel majitelů, provozovatelů a zaměstnanců na vlastním pozemku. Účelové stavby pro chovatelství a samozásobitelskou pěstební činnost (popř. jiné podnikatelské aktivity) budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům).

Koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách u stavebních pozemků v rozmezí 600m² až 900m² max. 40 %, u stavebních pozemků 900m² až 1200m² max.35%, u stavebních pozemků 900m² a větších max. 30%. Na plochách zastavěných před rokem 1990 (v zastavěném území) je koeficient zastavění stanoven na max. 50%. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku.

Charakter a struktura zástavby na stavebním pozemku musí vycházet z tradičních charakteristických rysů. Za určující se stanovuje rozptýleně uspořádaná zástavba soustředěná na stavebním pozemku. Při dělení pozemků, šířka stavebního pozemku pro bydlení přilehlého k obslužné komunikaci nesmí klesnout pod 20m u staveb orientovaných štítovou stěnou ke komunikaci a pod 25m u staveb orientovaných okapovou stěnou. Šířka stavebního pozemku pro bydlení spojené s ostatními činnostmi či pro činnosti nevázané na bydlení nesmí klesnout pod 30m. Umožňuje se výstavba i jednotně architektonicky řešených rodinných dvojdomů. Nepřipustné jsou ostatní formy skupinové a řadové zástavby s přímou vazbou na dopravní plochu (samostatné vjezdy).

Výšková regulace zástavby je obecně stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím. Při stanovení výškové regulace je nutné respektovat výškovou hladinu okolní, respektive nejbližší charakteristické zástavby. V konkrétních exponovaných zastavitelných plochách může být výšková regulace omezena (omezení je uvedeno vždy v omezujících podmínkách pro konkrétní zastavitelnou plochu).

F.2.5. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

F.2.5.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ – DS

V ÚPB se vymezují dopravní plochy silnic podle jejich klasifikace.

V ÚPB se vymezují dopravní plochy místních a účelových komunikací podle jejich hierarchie dle funkčních skupin, plochy dopravního vybavení, které nejsou komunikacemi jsou vymezeny samostatně.

Ve výkresové části ÚPB, v hlavním výkresu, jsou dopravní plochy označeny a popsány následovně:

Plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy - DS3T

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Plocha vymezující silnici III.tř. včetně souvisejících pozemků a staveb. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství silnice.

B. přípustné využití:

V těchto plochách (v nezastavěném území, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso silnice a silniční pomocné pozemky) lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso silnice lze umísťovat doprovodnou zeleň.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Nejsou ÚPB samostatně stanoveny a musí splňovat příslušné právní předpisy.

Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace III. třídy, funkční skupina B - DS2B

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Plocha určená pro sběrné komunikace nižších obytných útvarů pro jejich obsluhu, průtahy silnic III. třídy zastavěným územím, s důrazem na dopravní význam v území a částečné umožnění přímé obsluhy objektů. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství procházející silnice.

Při návrhu dopravního prostoru (pokud je to technicky možné) je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky.

B. přípustné využití:

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Nejsou ÚPB samostatně stanoveny a musí splňovat příslušné právní předpisy.

Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace IV. třídy, funkční podskupina D1 - DS1D

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Plocha určená pro dopravní obsluhu obytných a rekreačních zón ve stávajících i nově navrhovaných souborech s nízkopodlažní zástavbou, s charakterem obytné ulice. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství místní komunikace.

Přímá obsluha všech objektů za stanovených podmínek. Dopravní rychlost omezena dopravním značením a zpomalujícími prvky. Při návrhu dopravního prostoru je nutné vycházet z principu přednosti pohybu chodců před nemotorovými a motorovými dopravními prostředky.

B. přípustné využití:

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Nejsou ÚPB samostatně stanoveny a musí splňovat příslušné právní předpisy. Je doporučováno řešení uplatňující střídání materiálů v jízdní dráze, zúžení průjezdních profilů, optické uspořádání komunikace, jízdní překážky apod. Odstavování vozidel je možné pouze na vyznačených místech. Konkrétní návrh řešení místních komunikací bude vycházet z místní dopravní situace, rozmístění vstupů a vjezdů na pozemky, do objektů atd.

Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace, polní a lesní cesty - DSU

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Dále nečleněné komunikace zajišťující průjezd a průchod územím. Jedná se především o účelové komunikace, zemědělské účelové komunikace, polní cesty, lesní cesty apod. sloužící k dopravní obsluze a zpřístupnění nezastavěných případně zastavěných pozemků. Jedná se o komunikace, které jsou plošně

vymezeny a nejsou součástí jiné plochy s rozdílným způsobem využití. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství účelové komunikace, polní či lesní cesty.

B. přípustné využití:

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Nejsou ÚPB samostatně stanoveny a musí splňovat příslušné právní předpisy.

F.2.5.2. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, DOPRAVNÍ VYBAVENÍ - DSV

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

Záchytná a veřejná parkoviště, zastávky autobusové dopravy.

B. přípustné využití:

Obslužná zařízení a informační stánky.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností nesouvisející s body A a B.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Nejsou ÚPB samostatně stanoveny a musí splňovat příslušné právní předpisy.

F.2.6. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

F.2.6.1. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ – TI

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Výhradně obslužná zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti). Zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravní vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny), telekomunikačních zařízeních a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

B. přípustné využití:

Parkování pro potřeby zóny na vyhrazeném parkovišti mimo veřejné prostory. Dopravné sklady, vedlejší výrobní, servisní a administrativní činnost, související se základní technickou funkcí, hasičské zbrojnice, sběrný tříděného odpadu, areály údržby komunikací atd.

Plochy zeleně, vyhrazené, ochranné a izolační.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností nesouvisející s body A a B. Především se jedná o školství, zdravotnictví, sociální služby a bydlení (kromě případů uvedených výše) a rekreaci.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Podíl zastavěných ploch max. 60 %, výška zástavby max. 12 m, u objektů technologických podle individuálního posouzení.

V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru. Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby musí respektovat měřítko a kontext se zástavbou v řešeném území.

F.2.7. VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA – VZ

Území vyhrazené pro výrobu a skladování - zemědělská výroba je ÚPB zpřesněno do specifického typu.

Plochy výroby a skladování, specifická zemědělská výroba – VZS

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Výrobní zemědělská zařízení, chov hospodářských zvířat v omezeném počtu (do 100 kusů velkých zvířat - skot, koně atd.), zpracování rostlinné produkce, výrobní zemědělské služby, sklady zemědělských výrobků, agroturistická zařízení včetně ubytování.

B. přípustné využití:

Zařízení výrobní zpracovatelská (potravinářský průmysl), provozy údržby staveb a techniky, specifické zemědělské služby a sklady.

Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení). Bydlení provozovatele (majitele) účelových staveb, ubytování sezónních pracovníků. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

Plochy zeleně v rámci zóny plní funkci ochrannou a izolační.

Příslušné účelové komunikace a odstavné plochy, garáže a dopravní zařízení.

C. nepřipustné využití:

Bydlení (s výjimkou uvedenou v bodě B), rekreace (s výjimkou agroturistických zařízení), zdravotnictví a sociální služby, základní školství a ostatní činnosti nesouvisející se zemědělskou činností.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá uvedenému hlavnímu či přípustnému využití musí splňovat koeficient zastavění max. 40 %. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům, z podzemních objektů se započítávají silážní jámy a žlaby.

Zajištění parkování zemědělské techniky a vozidel provozovatele, ubytovaných a návštěvníků vždy na vlastním pozemku. Podíl zelených ploch na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 10%.

Výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb max. 15 m. U technologických zařízení přesahující 15 m bude výška stanovena v rámci posuzování vlivu na krajinný ráz.

Jednotlivé objekty, popřípadě jejich seskupení, jejichž využití odpovídá podmínkám funkčního využití, musí svým architektonickým výrazem odpovídat podmínkám výstavby ve venkovském prostoru.

Pásmo hygienické ochrany by nemělo překročit hranice areálu. Při územním řízení (pokud by se měly měnit počty chovaných zvířat) ověřovat pásmo hygienické ochrany, zaručující neovlivňování obytných staveb na sousedních pozemcích, pouze v případech návaznosti na stávající souvislé plochy bydlení uvedené v ÚPB jako zastavěné území.

F.2.8. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

F.2.8.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ – ZV

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Veřejná a parková zeleň - stabilizace přírodní složky v rámci zastavěného území sídla výlučně s charakterem veřejně přístupných ploch využívaných pro každodenní rekreaci.

B. přípustné využití:

Veřejné plochy pro neorganizované sportovní vyžití, síť pěších a obslužných komunikací, odpočinkové a shromažďovací plochy, pasivní rekreační pobyt. Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území.

Obslužná zařízení a občanské vybavení formou drobných staveb, podřízené hlavnímu využití dle bodu A. Zahradnická úprava a údržba.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

C. nepřipustné využití:

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s využitím parteru k rekreaci. Je možné oplocování pozemků.

F.2.9. PLOCHY ZELENĚ

F.2.9.1. ZELEŇ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ – ZS

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Zeleň v rámci zastavěného území sídla či zastavitelných ploch výlučně soukromého charakteru - stabilizace přírodní složky. Využívání pro samozásobitelskou pěstební činnost a rekreaci.

B. přípustné využití:

Drobné stavby zahradní architektury např. zahradní altány, pergoly, okrasné vodní nádrže atp. Rekreální využití za předpokladu uchování přírodního charakteru území.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

C. nepřípustné využití:

V rámci těchto ploch nelze realizovat stavby trvalé ani dočasné, s výjimkou uvedenou v bodu B, dále zde nelze realizovat drobné stavby hospodářského (kůlny, chlívký apod.), rekreačního a sportovního charakteru (rodinné bazény, tenisové kurty atp.).

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Požaduje se zahradnická úprava a údržba ploch. Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale tak, aby nedocházelo k poškozování oplocení, neúměrnému zastínění sousedních obytných staveb atp. Maximální výška drobných staveb je 4 m, zastavěná plocha nesmí překročit 10m² v rámci konkrétního pozemku (tj. pozemku s číslem parcely).

F.2.9.2. ZELEŇ - PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – ZP

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Zeleň v návaznosti na zastavěné území sídla výlučně s charakterem volně přístupných ploch - stabilizace přírodní složky. Dále remízky, skalní masivy, neplodná půda a drobné plochy přírodní zeleně.

B. přípustné využití:

Rekreální využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území.

Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro síť pěších, popř. cyklistických komunikací.

Zahradnická úprava a údržba (nepřipouští se výsadba introdukovaných dřevin).

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související malá zařízení (do 5 m²) technického vybavení).

C. nepřípustné využití:

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přípustnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné umístit pouze mobilní prvky pro odpočinek, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci a stavby uvedené v bodě B. V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umístit stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, a dále ekologická a informační centra. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

F.2.10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – W

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, pozemky vodohospodářských staveb a jiné pozemky určené pro vodohospodářské využití. Takto vyznačené plochy nerozlišují hospodářský, rekreační či ekologický charakter vodní plochy.

B. přípustné využití:

Stavby a činnosti, zajišťující vodní či vodohospodářskou funkci v území a respektující požadavky právních předpisů upravujících problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba účelových komunikací na vodohospodářských stavebních dílech, včetně základní komunikační

sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy činností neuvedené v bodech A a B.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Realizací ploch pro vodní a vodohospodářské účely nepoškozovat sousední pozemky a jejich charakteristiky (fyzikální, biologické, krajinářské a ekologické). Hospodařit na vodních a vodohospodářských plochách tak, aby vody nebyly kontaminovány škodlivými látkami. V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umístit stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, a dále ekologická a informační centra. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

F.2.11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – NZ

V ÚPB se vymezují plochy zemědělské podle základních charakteristik jejich obhospodařování a vlivu na krajinný ráz.

Ve výkresové části ÚPB jsou plochy zemědělské označeny a popsány následovně:

Plochy zemědělské, orná půda - NZO

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování orné půdy. Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti. Jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření.

B. přípustné využití:

Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF.

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy).

Zakládání vodních nádrží pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi.

Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny.

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

Výstavba hygienických zařízení.

C. nepřípustné využití:

Pěstování víceletých technických plodin a dřevin. Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin).

Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce (např. stavby pro potravinářskou úpravu produktů rostlinné výroby, sušárny atd.)

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

Výstavba ekologických a informačních center

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Zemědělské účelové stavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF jsou plošně omezeny, jejich zastavěná plocha nesmí překročit 100 m². V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umístit stavby a zařízení pro lesnictví, těžbu nerostů, ekologická a informační centra. Na částích ploch, zahrnutých do 1. a 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, nelze navíc umístit stavby pro zemědělství, hygienická zařízení a dále samostatné stavby a opatření pro zlepšení podmínek jejich využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

Plochy zemědělské, sady a vinice - NZS

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování sadů, vinic a keřových plantáží, dále produkční plochy zahradnictví. Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční

schopnosti. Plochy kde jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření. Zahrnují plochy extenzivně i intenzivně zemědělsky obhospodařované se středně a vysokorostoucí vegetací (křovinné a stromové patro) s možností oplocení. Pod tímto označením jsou zahrnuty též významné zahrady náležející ke stavebním objektům.

B. přípustné využití:

Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF.

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy).

Zakládání vodních nádrží pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi.

Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny.

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

Výstavba hygienických zařízení.

C. nepřípustné využití:

Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin).

Výstavba objektů a zařízení na zpracování zemědělské a lesní produkce.

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

Výstavba ekologických a informačních center

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Zemědělské účelové stavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF jsou plošně omezeny, jejich zastavěná plocha nesmí překročit 50m². V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umístit stavby a zařízení pro lesnictví, těžbu nerostů, ekologická a informační centra. Na částích ploch, zahrnutých do 1. a 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, nelze navíc umístit stavby pro zemědělství, hygienická zařízení a dále samostatné stavby a opatření pro zlepšení podmínek jejich využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.

Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

Na významných zahradách náležejících ke stavebním objektům není možné provádět jakoukoli výstavbu.

Plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Hospodaření na zemědělském půdním fondu s přirozenou produkční schopností. Základní funkcí je zemědělská výroba formou pastevektví s možností oplocení pro pastevní účely, sekáním travních porostů apod.

B. přípustné využití:

Umístování staveb nezbytných pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území jako jsou výběhy a přístřešky pro dobytek a koně, napájecí žlaby apod.

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy).

Zakládání vodních nádrží pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi.

Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny.

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

Výstavba hygienických zařízení.

C. nepřípustné využití:

Pěstování víceletých technických plodin a dřevin. Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin).

Výstavba objektů a zařízení na zpracování zemědělské a lesní produkce.

Výstavba silážních žlabů a skladů sena.

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

Výstavba ekologických a informačních center

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Zemědělské účelové stavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF jsou plošně omezeny, jejich zastavěná plocha nesmí překročit 150m². V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umístit stavby a zařízení pro lesnictví, těžbu nerostů, ekologická a informační centra. Na částích ploch, zahrnutých do 1. a 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, nelze navíc umístit stavby pro zemědělství, hygienická zařízení a dále samostatné stavby a opatření pro zlepšení podmínek jejich využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

Plochy zemědělské, plochy pro pěstování biopaliv - NZB

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Hospodaření na zemědělském půdním fondu s přirozenou produkční schopností. Základní funkcí je pěstování víceletých bylin pro energetické účely a dále pěstování rychle rostoucích dřevin pro energetické účely.

B. přípustné využití:

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav. Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy, úpravy terénu apod.).

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny.

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

C. nepřipustné využití:

Nepřipouští se vysazování geograficky nepůvodních druhů dřevin.

Lokalizace výstavby pokud není uvedena v bodech A. a B.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami.

Přípustné jsou pouze stavby uvedené v bodě B. V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umístit stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, jako jsou cyklistické a pěší stezky, hygienická zařízení a informační tabule. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

F.2.12. PLOCHY LESNÍ – NL

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

Základní funkcí je lesní výroba, podřízená požadavkům lesního hospodářského plánu (LHP) a lesním hospodářským osnovám (LHO).

Hospodaření na lesním půdním fondu (obnova, ochrana, výchova, těžba včetně přiblížení a odvozu dřeva z lesních porostů). Zahrnuje porostní půdu a převážnou část pozemků určených k plnění funkcí lesa.

B. přípustné využití:

Lesní hospodářství, produkce dřevní hmoty a výkon práva myslivosti.

Lokalizace lesní účelové výstavby pro prvovýrobu bez možnosti dočasného ubytování vlastníků (uživatelů).

Ochrana a údržba chráněných prvků přírody.

Zakládání, obnova a údržba krajinných prvků.

Zakládání malých vodních nádrží (drobné vodní plochy) s největší zatopenou plochou do 2 ha a to za předpokladu, že nejde jinak řešit zamokření PUPFL. Stavby pro meliorace a hrazení bystřin směřující proti vodní erozi.

Výstavba technických zařízení i objektů potřebných pro jímání a výrobu pitné vody včetně čištění

odpadních vod.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba účelových lesních komunikací včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní komunikace) zabezpečující průchodnost lesními pozemky.

Výstavba hygienických zařízení (např. WC).

C. nepřípustné využití:

Lokalizace výstavby nesouvisející s lesní hospodářskou činností (bydlení, rekreace, občanská vybavenost, průmyslová a drobná výroba, sklady zpracování nerostných a druhotných surovin).

Účelová výstavba na zpracování lesní a jiné produkce.

Zakládání rekreačních i rybochovných vodních nádrží.

Výstavba ekologických a informačních center

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Přípustné jsou pouze stavby a činnosti zajišťující lesní funkci v území uvedené v bodě B. V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umisťovat stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů, ekologická a informační centra. Na částích ploch, zahrnutých do 1. a 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, nelze navíc umisťovat stavby pro lesnictví, hygienická zařízení a dále samostatné stavby a opatření pro zlepšení podmínek jejich využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

F.3. OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Vymezení ochranných pásem, chráněných území a stanovení zátopových území

Řešené území se nenachází v zátopovém území vodních toků a nejsou pro něj stanoveny zátopové hranice.

Zaznamenaná ochranná pásma vedení sítí technické infrastruktury a dopravní infrastruktury jsou vyznačena v grafické části dokumentace týkající se technické infrastruktury a částečně i na hlavním výkresu. Ochranná pásma sítí technické infrastruktury jsou v grafické části dokumentace zaznamenána v rozsahu zobrazitelném v příslušném měřítku.

Vzhledem k použitému měřítku nejsou na výkresech zaznamenány:

- ochranné pásmo el. kabelových rozvodů VN je 1 m po obou stranách krajních kabelů.
- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizační stoky do DN500 je 1,5 m od vnějšího okraje potrubí
- vzdálenost žumpy od studny či vodovodu je v rozmezí 5 až 12 m od potrubí
- kabely spojují 1,5 m po stranách krajního vedení

Ve výkresové části dokumentace jsou zaznamenány:

- ochranná pásma elektrického venkovního vedení VN 22 kV - 7 m od krajního vodiče u starších typů vedení 10 m od krajního vodiče.
- pro stanovení ochranného pásma pozemních trafostanic VN/NN je orientačně s ohledem na požadavky požární bezpečnosti stanoveno 10 m od vlastního objektu. Upřesnění ochranného pásma pozemních trafostanic je nutno dohodnout s příslušným rozvodným závodem podle typu trafostanice.
- ochranné pásmo silniční komunikace III. třídy je 15 m od osy vozovky.
- ochranné pásmo radiových směrových spojů armády České republiky
- ochranné pásmo Základová stanice radiotelefonní sítě
- ochranné pásmo hřbitova

Limity území vyplývající z prvků ochrany přírody a krajiny, s vymezením ÚSES jsou zaznamenány v grafické části dokumentace. V ní je i vyznačeno pásmo 50 m od PUPFL.

Ve výkresové části odůvodnění územního plánu jsou na výkresu č. 03 zakresleny plochy meliorací, tedy plochy investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Celé řešené území leží v pásmu hygienické ochrany III. stupně vodních zdrojů Káraný a Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (dále jen CHOPAV) Severočeská křída.

V grafické části dokumentace jsou vyznačena ochranná pásma vodních zdrojů. Jejich vyznačení bylo provedeno podle územně analytických podkladů.

Pro užívané vodní zdroje jsou vyhlášena pásma hygienické ochrany (PHO). V PHO II. stupně nejsou navrženy žádné nové plochy určené k zastavění. Pro zajištění vyšší bezpečnosti a stability vodních zdrojů jsou v PHO II. stupně navrženy vytypované plochy orné půdy k zatravnění.

Ochrana před nepříznivými účinky ozáření z přírodních radionuklidů

Ochranu před nepříznivými účinky ozáření z přírodních radionuklidů řeší příslušná právní ustanovení o mírovém využívání energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o radiační ochraně. V případě, že budou v řešeném území umístěny stavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi musí být zajištěno stanovení radonového indexu pozemku a výsledky předloženy příslušnému stavebnímu úřadu, který dále postupuje v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a souvisejícími ustanoveními výše uvedených právních předpisů.

Kategorie radonového indexu geologického podloží, které se vyskytují v podloží na řešeném území obce Branžež (viz. výkresová dokumentace) :

- radonové riziko nízké – severní část území
- radonové riziko přechodné mezi středním a nízkým – převážně jižní část území
- radonové riziko střední – osamocené území

Vymezení ploch sesuvného území a území jiných geologických rizik

Na území obce Branžež se nachází jedno bodově vymezené místo potencionálního sesuvu a jedno místo potencionálního odvalu. Dále je vyznačen aktivní sesuv - 0334067 a aktivní plošný sesuv - 0334065.

Vyznačeno ve výkresové dokumentaci č.v.02 a č.v. 06.

Omezující podmínky stavebních objektů a zastavitelných ploch z hlediska památkové péče a archeologických nálezů

Na seznamu kulturních nemovitých památek je uvedena jedna nemovitá kulturní památka - 1790 - výšinné opevněné sídliště - hradiště Hynšta

Na území obce Branžež jsou vymezena území s archeologickými nálezy těchto kategorií:

Kategorie 1. – území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů – lokality Branžež jádro vsi, U Hřbitova, skalní hrádek Hynšta, částečně zasahuje hradiště Sokolka.

Kategorie 2. – území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují. Pravděpodobnost jejich výskytu je 51 – 100% - lokality jádro vsi Nová Ves, skalní lokalita hrádek na Křinečských skalách.

Kategorie 3. – území na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických pramenů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem. Existuje 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů – celé zbývající území.

Obecně stanovené omezující podmínky pro využití území

Na celém řešeném území obce Branžež lze realizovat objekty pouze se šikmými střechami. V odůvodněných případech (např. u technologických staveb, přístřešků, propojovacích částí staveb), lze připustit i ploché zastřešení. Upřesnění v kapitole F.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Požaduje se na celém řešeném území nezvyšovat přípustnou úroveň znečištění ovzduší. U nových staveb a změn stávajících staveb využít centrálních zdrojů tepla (domovní kotelny), popř. alternativních zdrojů. Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny konkrétní podmínky plošného a prostorového uspořádání (viz kapitola F.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Při umístění staveb na pozemcích situovaných při silnici III/2687 (Kněžmost - Srbsko) řešit umístění obytných a pobytových částí staveb tak, aby byly splněny podmínky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění platných předpisů. Respektovat ochranné pásmo silnice.

Veškeré stavby dotýkající se vodních toků je nutno již v záměru projednat s Povodím Labe nebo se Lesy ČR dle příslušnosti toku. Pro potřeby správy a údržby malých vodních toků a vodohospodářských zařízení je nutné zachovat po obou březích volný nezastavěný pruh o šířce 6m od břehové čáry. Správce vodního toku Kněžmostka je v souladu s platnými právními předpisy oprávněn užívat pozemky sousedící s vodním tokem Kněžmostka, a to, v části sousedící s vodním tokem v šířce 8m od břehové čáry. Při výsadbě vysokorostoucí zeleně je zapotřebí zachovat přístup k vodnímu toku z jedné strany nezbytný k jeho údržbě.

Zastavitelné plochy, nacházející se na stávajícím drenážním odvodnění (plochy meliorací), musí být zastavovány takovým způsobem, aby nebyla omezena funkčnost odvodňovacích systémů.

Omezující podmínky pro využití přestavbových a zastavitelných ploch

Přestavbová plocha P 01:

Případný návrh změn parcelace musí zajistit dopravní obsluhu celé přestavbové plochy. Za fixní se považuje dopravní řešení uvedené v ÚPB, na něj lze navazovat s podrobnějším řešením dopravní obsluhy. Je přípustné, aby části pozemků určených pro komunikace nezbytné pro zastavitelnou plochu Z30 byly pouze plošně vymezeny. Obdobně lze řešit i části technické infrastruktury, potřebné pro zastavitelnou plochu Z30, tj. zajistit a umožnit další napojení sítí technické infrastruktury. Změna části přestavbové plochy určená pro „plochu rekreace, hromadnou rekreaci - RH“ a pro „plochu bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“ je využitelná pouze v případě snížení počtu chovaných zvířata, tj. splnění hygienických požadavků pro nově navrhované funkční využití.

Navrhnout vhodné urbanistické uspořádání nových staveb a jejich architektonické řešení může jen autorizovaný architekt. Umístění nově navrhovaných staveb na „ploše rekreace, hromadné rekreace - RH“ a „ploše výroby a skladování, specifické zemědělské výroby - VZS“ bude vždy posouzeno z hlediska vlivů na krajinný ráz. Toto posouzení se nevyžaduje u „plochy bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“, kde lze realizovat jeden jednopodlažní rodinný dům s podkrovím a kde dotčený orgán konstatoval, že za podmínek stanovených Správou CHKO Český ráj nedojde k negativnímu zásahu do hodnot krajinného rázu.

Přípustné je řešit přestavbovou plochu uceleně, vždy pro v ÚPB vymezenou plochu s rozdílným způsobem využití. Tedy samostatně pro „plochu rekreace, hromadnou rekreaci - RH“, samostatně pro „plochu výroby a skladování, specifické zemědělské výroby - VZS“ a samostatně pro „plochu bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“. Vždy je nutné zajistit volný přístup na „plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň - ZV“. Každé řešení změn v přestavbové ploše musí být doplněno návrhem vhodných sadových úprav.

Zastavitelná plocha Z 01:

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Požaduje se navrhované stavby posoudit ve správním řízení z hlediska vlivu na krajinný ráz.

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Orientačně lze pro zástavbu na pozemku p.č. 383 vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 25 m od kraje lesa, na pozemku p.č. 385/4 z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 10 m od kraje lesa a současně za podmínek splnění dle zákona o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Z části přiléhající k silniční komunikaci je zastavitelná plocha podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.

Navrhnout vhodné urbanistické uspořádání nových staveb a jejich architektonické řešení může jen autorizovaný architekt.

Zastavitelná plocha Z 02:

Na části zastavitelné plochy je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 1 - území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Využití této části plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Z části přiléhající k silniční komunikaci je zastavitelná plocha podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.

Zastavitelná plocha Z 03:

Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 1 - území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Využití plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha Z 04:

Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 – území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Využití plochy k

zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha **Z 05:**

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Na pozemcích p.č. 660/7, p.č.660/3 a p.č.323 lze provádět pouze stavební úpravy stávajících objektů za podmínek splnění ustanovení dle zákona o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Zastavitelná plocha **Z 06:**

Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 – území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Využití plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy lesů, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Pro zástavbu lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 18 m od kraje lesa.

Zastavitelná plocha **Z 07:**

Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 – území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Využití plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Navrhnout povrch parkovací plochy nebo její technické zabezpečení proti možnosti úniku vodám závadných látek do povrchových a podzemních vod. Parkovací stání situovat co nejdále od vodního toku Kněžmostka.

Nesmí dojít ke kácení stromové vegetace doprovázející vodní tok Kněžmostka.

Zastavitelná plocha **Z 08:**

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Pro zástavbu lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 23 m od kraje lesa.

Navrhnout povrch parkovacích ploch nebo jejich technické zabezpečení proti možnosti úniku vodám závadných látek do povrchových a podzemních vod.

Na části zastavitelné plochy je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 – území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Využití části zastavitelné plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha **Z 09:**

Využití plochy je podmíněno vybudováním příjezdové komunikace v rozsahu zastavitelné plochy vymezené ÚPB. Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím. Území nelze využít pro tábořiště či kemp.

Požaduje se navrhované stavby posoudit ve správním řízení z hlediska vlivu na krajinný ráz.

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Pro zástavbu lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 25 m od kraje lesa.

Zastavitelná plocha **Z 10:**

Navrhnout povrch parkovací plochy nebo její technické zabezpečení proti možnosti úniku vodám závadných látek do povrchových a podzemních vod.

Zastavitelná plocha **Z 11:**

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 1 - území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Využití plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha **Z 12:**

Před zpracováním návrhu parcelace je požadováno zpracování územní studie. Za fixní se považuje dopravní řešení uvedené v ÚPB (nutnost zajištění dopravní obsluhy Z 29), na něj lze navazovat s podrobnějším řešením dopravní obsluhy. Obdobně řešit i části technické infrastruktury, potřebné pro zastavitelnou plochu Z 29 (tj. zajistit a umožnit další napojení sítí technické infrastruktury). V rámci požadované územní studie musí být řešeno především podrobné situování staveb tak, aby nedošlo k narušení harmonického měřítka krajiny, dále podrobnější dopravní řešení a řešení veřejné i soukromé zeleně.

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní

podlaží s podkrovím.

Navrhnout urbanistické uspořádání nových staveb a jejich architektonické řešení může jen autorizovaný architekt.

Na části zastavitelné plochy je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 1 - území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Využití této části plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha **Z 13:**

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Pro zástavbu na pozemku p.č. 351/1 lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 22 m od kraje lesa, na pozemku p.č. 351/5 z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 20 m od kraje lesa.

Zastavitelná plocha **Z 14:**

Využití zastavitelné plochy lze rozdělit na dvě samostatné akce. Samostatně lze řešit výstavbu na pozemku p.č. 352/1 a samostatně na ostatních pozemcích. Využití zastavitelné plochy (s výjimkou p.č. 352/1) je podmíněno zpracováním územní studie. Využití pozemku p.č. 352/1 není vázané na zpracování územní studie.

Část zastavitelné plochy, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie, bude rovněž posuzováno z hlediska vlivu na krajinný ráz. Na části zastavitelné plochy je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 1 - území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Využití této části plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Z části přiléhající k silniční komunikaci je zastavitelná plocha podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.

V projektové dokumentaci staveb řešit způsob retence dešťových vod v území.

Zastavitelná plocha **Z 15:**

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Výstavba na části zastavitelné plochy musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa.

Zastavitelná plocha **Z 17:**

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Výstavba na části zastavitelné plochy musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Pro zástavbu lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 22 m od kraje lesa.

Na části zastavitelné plochy je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 – území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Využití části zastavitelné plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha **Z 18:**

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 – území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Využití plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha **Z 19:**

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Navrhnout urbanistické uspořádání nových staveb včetně zajištění jejich dopravní obsluhy v rámci celé zastavitelné plochy a jejich architektonické řešení může jen autorizovaný architekt.

Zastavitelná plocha **Z 28:**

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje. Orientačně lze pro zástavbu vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 22 m od kraje lesa.

Zastavitelná plocha **Z 29:**

Využitelnost zastavitelné plochy je časově podmíněna útlumem zemědělské živočišné výroby na přestavbové ploše P 01 a vybudováním dopravních ploch a sítí technické infrastruktury v zastavitelné ploše Z 12.

Je požadováno

zpracování územní studie. V rámci požadované územní studie musí být řešeno především celkové uspořádání staveb, dále podrobnější dopravní řešení a řešení veřejné i soukromé zeleně. V rámci územní studie musí být pro zastavitelnou část území provedeno biologické hodnocení zaměřené především na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů. Realizace záměru na zastavitelné ploše Z 29 může být provedena pouze jako jedna komplexní akce. Přitom se požaduje, aby v rámci celé komplexní akce byly využity plochy přírodní rekreace vymezené v rámci zastavitelné plochy Z 29 minimálně 40% z celkově navržených.

Dále jsou uvedena doporučení vyplývající z „Posouzení územního plánu Branžež z hlediska vlivů na životní prostředí dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)“:

Při navrhování umístění zastavitelných ploch dbát na zachování urbanistické struktury osídlení obce, stavební objekty musí svým prostorovým uspořádáním a architektonickým řešením vycházet z urbanistického řešení zástavby obce.

V projektové dokumentaci stavby řešit způsob retence dešťových vod v území.

V projektové dokumentaci stavby řešit odvod odpadních dešťových vod potenciálně kontaminovaných ropnými látkami přes dostatečně kapacitní a účinné odlučovací zařízení ropných látek, z ploch pro parkování.

Zpracovat projekt krajinných úprav na plochách RN1 a RN2, specifikovat charakter záměru.

Minimalizovat zásahy do stávajících stromů a dřevinných porostů.

Zastavitelná plocha **Z 30:**

Využitelnost zastavitelné plochy je časově podmíněna útlumem zemědělské živočišné výroby, realizací dopravních ploch a sítí technické infrastruktury na přestavbové ploše P 01. Za fixní se považuje dopravní řešení uvedené v ÚPB, na něj lze navazovat s podrobnějším řešením dopravní obsluhy. Objekty musí svým prostorovým uspořádáním a architektonickým řešením vycházet z tradičního řešení venkovské zástavby. Území zastavitelné plochy lze rozdělit na dvě samostatné komplexní akce (jedna řešící plochu rekreace a druhá plochu smíšenou obytnou).

Realizace záměrů na zastavitelné ploše Z 30 může být provedena postupně v ucelených akcích. Území nelze využít pro tábořiště či kemp. Jejich součástí vždy bude provedení krajinných úprav jejichž rozsah může být v odůvodněných případech i redukován, a to v závislosti na způsobu využití zastavitelné plochy a kapacitě navrhovaného zařízení.

Požaduje se navrhované stavby posoudit ve správním řízení z hlediska vlivu na krajinný ráz.

Dále jsou uvedena doporučení vyplývající z „Posouzení územního plánu Branžež z hlediska vlivů

na životní prostředí dle zákona“ o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)“.:

V projektové dokumentaci řešit možnost snížení pohledové exponovanosti „plochy rekreace, hromadné rekreace - RH“, ponecháním stávajícího pásu dřevin pod stávající cestou, další výsadbou dřevin podél hranice v jižní a západní části plochy RN2.

Vypracovat urbanistickou studii (studii zástavby) pro plochy RH a RN2, součástí které by byla vizualizace záměru, studie podrobného řešení situování staveb, projekt sadových úprav, na plochách RH, RN2, a ZV.

V projektové dokumentaci staveb řešit odvod odpadních dešťových vod potenciálně kontaminovaných ropnými látkami přes dostatečně kapacitní a účinné odlučovací zařízení ropných látek z ploch pro parkování.

Zpracovat projekt sadových úprav. Ozelenění okrasnými dřevinami musí být řešeno s ohledem na původní, přirozená společenstva a biogeografické podmínky. Projekt by měl obsahovat i plán údržby zeleně. Záměr ozelenění areálu je nutné konzultovat s příslušným orgánem ochrany životního prostředí.

Zpracovat projekt krajinných úprav na ploše RN2, specifikovat charakter záměru.

Minimalizovat zásahy do stávajících stromů a dřevinných porostů.

Zastavitelná plocha **Z 31:**

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy lesního hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje. Pro zástavbu lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 22 m od kraje lesa.

Zastavitelná plocha **Z 32:**

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy lesního hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje. Orientačně lze pro zástavbu vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 21 m od kraje lesa, případně blíže k lesu za podmínek splnění ustanovení o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Zastavitelná plocha **Zf 01:**

Výstavba či přestavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy lesů-lesního hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje. Orientačně lze pro zástavbu vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 22 m od kraje lesa

Zastavitelná plocha **ZM01:**

Požaduje se navrhované stavby posoudit ve správním řízení z hlediska vlivu na krajinný ráz. V projektové dokumentaci řešit možnost snížení pohledové exponovanosti v severní části pozemku a respektovat urbanisticky hodnotné stromy. Pro tuto konkrétní zastavitelnou plochu je stanoven koeficient zastavění max. 25%. Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Krajinná úprava **K 13:**

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy lesního hospodářství, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje.

G. 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 A STAVBÁM VYVLASTNIT.

G.1. PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VYVLASTNĚNÍ)

V ÚPB jsou vyznačeny plochy a koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb a opatření v samostatném výkresu.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření je vztaženo k mapovému podkladu (oficiální vektorová digitální katastrální mapa - DKM) poskytnutému ke zpracování ÚPB pořizovatelem.

Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění dále uvedených veřejně prospěšných

staveb a veřejně prospěšných opatření, lze v souladu s ustanoveními § 170 stavebního zákona odejmout nebo omezit.

- VD02** - pro plochu dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV
- VD03** - pro plochu dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV
- VD05** - pro místní komunikace funkční skupina D1 – DS1D
- VD06** - pro místní komunikace funkční skupina D1 – DS1D
- VD07** - pro místní komunikace funkční skupina D1 – DS1D
- VD08** - pro místní komunikace funkční skupina D1 – DS1D
- VD09** - pro místní komunikace funkční skupina D1 – DS1D
- VD10** - pro místní komunikace funkční skupina D1 – DS1D
- VD11** - pro místní komunikace funkční skupina D1 – DS1D
- VD12** - pro místní komunikace funkční skupina D1 – DS1D
- VD16** - pro místní komunikace funkční skupina D1 – DS1D
- VT01** - pro plochu technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI
- VT02** - pro plochu technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI
- VT03** - pro plochu technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI
- VT05** - pro plochy vodní a vodohospodářské - W
- VT07** - pro technickou infrastrukturu - kabelové vedení el. energie VN
- VT08** - pro technickou infrastrukturu - kabelové vedení el. energie VN
- VT09** - pro technickou infrastrukturu - kabelové vedení el. energie VN
- VT10** - pro technickou infrastrukturu - kabelové vedení el. energie VN
- VT11** - pro technickou infrastrukturu - trafostanice el. energie VN/NN
- VT12** - pro technickou infrastrukturu - trafostanice el. energie VN/NN
- VT13** - pro technickou infrastrukturu - trafostanice el. energie VN/NN
- VT14** - pro technickou infrastrukturu - trafostanice el. energie VN/NN
- VT16** - pro technickou infrastrukturu - výtlačnou splaškovou kanalizaci
- VT17** - pro technickou infrastrukturu - výtlačnou splaškovou kanalizaci
- VT18** - pro technickou infrastrukturu - gravitační splaškovou kanalizaci
- VT19** - pro technickou infrastrukturu - gravitační splaškovou kanalizaci
- VT20** - pro technickou infrastrukturu - gravitační splaškovou kanalizaci
- VT21** - pro technickou infrastrukturu - dešťovou kanalizaci
- VT22** - pro technickou infrastrukturu - dešťovou kanalizaci
- VT23** - pro technickou infrastrukturu - dešťovou kanalizaci
- VT24** - pro technickou infrastrukturu - rozvody pitné vody
- VT25** - pro technickou infrastrukturu - rozvody pitné vody
- VT26** - pro technickou infrastrukturu - rozvody pitné vody
- VT27** - pro technickou infrastrukturu - rozvody pitné vody
- VT29** - pro technickou infrastrukturu - rozvody pitné vody
- VT30** - pro technickou infrastrukturu - rozvody pitné vody

Do zde uvedeného výpisu pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami jsou zahrnuty pozemky dotčené výstavbou sítí technické infrastruktury, průběh jejich vedení či umístění lze sledovat ve výkresové části dokumentace.

G.2. PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VYVLASTNĚNÍ)

Plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v ÚPB navrženy.

G.3. PLOCHY A KORIDORY PRO STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU (VYVLASTNĚNÍ)

Plochy a koridory pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v ÚPB navrženy.

G.4. PLOCHY PRO ASANACI (VYVLASTNĚNÍ)

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v ÚPB navrženy.

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 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

H.1. PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (PŘEDKUPNÍ PRÁVO)

Plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou v ÚPB navrženy.

H.2. PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PŘEDKUPNÍ PRÁVO)

Plochy a koridory pro veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou v ÚPB navrženy.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V ÚPB není tento bod předmětem řešení.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V ÚPB není tento bod předmětem řešení.

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

V ÚPB nejsou vymezeny plochy, 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, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní studie ke každé v ÚPB vymezené ploše bude pořizována z podnětu Obce Branžež.

Pro celou zastavitelnou plochu **Z 12** je požadováno zpracování územní studie. V rámci požadované územní studie musí být řešena koncepce dělení pozemků, na kterých mají být umístěny stavby, řešení veřejné i soukromé zeleně a koncepce dopravní obsluhy. Územní studie rovněž prověří podmínky změn v území z hlediska komplexního řešení krajiny a tedy i posouzení vlivu zástavby na krajinný ráz.

Pro pořizování územní studie, jejího projednání, pro její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje lhůta 3 let ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚPB.“

Pro část zastavitelné plochy **Z 14** je požadováno zpracování územní studie. V rámci požadované územní studie musí být řešena koncepce dělení pozemků, na kterých mají být umístěny stavby, řešení veřejné i soukromé zeleně a koncepce dopravní obsluhy. Územní studie rovněž prověří podmínky změn v území z hlediska komplexního řešení krajiny a tedy i posouzení vlivu zástavby na krajinný ráz.

Pro pořizování územní studie, jejího projednání, pro její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje lhůta 3 let ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚPB.“

Pro celou zastavitelnou plochu **Z 29** je požadováno zpracování územní studie. V rámci

požadované územní studie musí být řešeno především celkové uspořádání staveb (jejich objemové a hmotové parametry, tvary zastřešení apod.), dále podrobnější dopravní řešení, řešení veřejné i soukromé zeleně a návrh sadových úprav na plochách přírodní rekreace. V rámci územní studie musí být pro zastavitelnou část území provedeno biologické hodnocení zaměřené především na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.

Pro pořízení územní studie, její projednání, pro její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje lhůta 4 roky ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚPB.“

Všechny ostatní navržené plochy a koridory jsou jednoznačně specifikovány.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB., VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ, 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

V ÚPB nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

V ÚPB je stanovena etapizace pro postupné využití zastavitelných ploch. Pořadí změn je uvedeno ve výkresové části dokumentace, kde vedle zařazení do jednotlivých etap je i přesné plošné vymezení konkrétních pozemků. Etapizace postupného využití zastavitelných ploch je rozdělena do tří etap.

Etapa 00 - umožňuje využití vymezených zastavitelných ploch a přestavbové plochy kdykoliv po dobu platnosti ÚPB, jedná se o časově nevázané využití území.

Etapa 01 - určuje přednostní využití zastavitelných ploch, umožňuje výstavbu v území samostatně bez nutnosti provádění územní přípravy na ostatní zastavitelné plochy.

Etapa 02 - umožňuje využití zastavitelné plochy Z15 po vyčerpání „ploch smíšených obytných venkovských - SV“ z 80% ze všech navrhovaných „ploch smíšených obytných venkovských - SV“ v ÚPB. Dále umožňuje využití zastavitelné plochy Z19 po vyčerpání ploch „bydlení v rodinných domech, venkovských - BV“ ze 70% ze všech navrhovaných ploch „bydlení v rodinných domech, venkovských - BV“ v ÚPB. Využití zastavitelné plochy Z29 je časově vázáno na změny v přestavbové ploše P01 a vybudování dopravní a technické infrastruktury v zastavitelné ploše Z12. Využití zastavitelné plochy Z30 je časově vázáno na změny v přestavbové ploše P01 včetně vybudování související dopravní a technické infrastruktury umožňující její využití.

Zastavitelná plocha ZM01 je zařazena do etapy 00.

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

Urbanistické a architektonické řešení přestavbové plochy P01 a zastavitelných ploch Z01, Z12 a Z19 může vypracovávat jen autorizovaný architekt. Architektonické řešení nových i změn stávajících objektů pro hromadnou rekreaci a objektů občanského vybavení v zastavěném území a na uvedených zastavitelných plochách a přestavbové ploše může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová a tabulková část úplného znění územního plánu Branžež po vydání změny č. 1 má 47 stran. Grafická část má 6 výkresů:

v.č. 01	Výkres základního členění	1 : 10 000
v.č. 02	Hlavní výkres	1 : 5 000
v.č. 03	Koncepce technické a veřejné infrastruktury	1 : 5 000
v.č. 04	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
v.č. 05	Výkres pořadí změny v území - etapizace	1 : 5 000
v.č. 06	Koordinační výkres	1 : 5 000

J. SEZNAM ZKRATEK A DEFINICE POJMŮ

ORP MH - obec s rozšířenou působností Mnichovo Hradiště.
ÚPB - územní plán Branžej
CHKO - chráněná krajinná oblast
AOPK ČR - Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
DO - dotčený orgán či dotčené orgány
VN - vysoké napětí el. energie
NN - nízké napětí el. energie
ÚAP - územně analytické podklady
ČOV - čistírna odpadních vod
VUSS - Vojenská ubytovací a stavební správa
ZPF - zemědělský půdní fond
PUPFL - plocha určená k plnění funkcí lesa
ÚSES - územní systém ekologické stability
DKM - digitální katastrální mapa
CHOPAV - chráněná oblast přirozené akumulace vod
KÚSK - Krajský úřad Středočeského kraje
PÚR - Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
MMR ČR - Ministerstvo místního rozvoje České republiky
MŽP ČR - Ministerstvo životního prostředí České republiky
ÚTP - územně technický podklad

Koeficient zastavění

Koeficient zastavění se stanovuje procentem zastavěných ploch z celkové plochy stavebního pozemku konkrétního vlastníka určeného ÚPB pro uvedený druh plochy s rozdílným způsobem využití. Zastavěnou plochou je součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb uvedených v §2 odst.7 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění. Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy nekrytých teras, chodníků, vjezdů do garáží a zpevněné plochy nádvorí. Do zastavěné plochy se započítávají rekreační bazény a stavebně realizované nádrže na vodu.

Nezpevněná komunikace z přírodních materiálů

Nezpevněnou komunikací z přírodních materiálů je komunikace určená pro pěší, cyklisty, jezdce na koních, domácí zvířata a techniku umožňující realizaci a údržbu uvedené plochy přírodního charakteru. Povrch komunikace může být tvořen přírodními materiály jako jsou šterk, písek, hlinitopísčité směsi, volně ložené ploché kameny, hatě, šišky jehličnanů a pod. odvádějící srážkové vody z povrchu, nebo je rychle propouštějící do podloží. Celková tloušťka vrstev nezpevněné komunikace se povoluje do max. 25 cm. Komunikace může být rovněž provedena jako nízko sečená zatravněná plocha.

Zemědělské účelové stavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF

Zahrnují stavby uvedené ve vyhl. 268/2009 Sb. pod §50 a §51. U „ploch zemědělských, orná půda - NZO“ jsou tedy vyloučeny stavby pro hospodářská zvířata a doprovodné stavby pro hospodářská zvířata. U „ploch zemědělských, sady a vinice - NZS jsou tedy vyloučeny stavby pro velká hospodářská zvířata (koně, skot a pod.).

Lesní účelová výstavba pro prvovýrobu

Jedná se o oplocení lesních školek, oplocení zřízení k ochraně lesních porostů před zvěří, stavby pro hospodaření v lesích do 30 m² zastavěné plochy (krechty, dočasné sklady sazenic atd.)

Venkovské bydlení v rodinných domech

Jedná se o formu bydlení, kde se uplatňuje rodinný dům venkovského typu, což je stavba pro bydlení, která může mít maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví (využitelné pro bydlení). Základní hmoty staveb mají výrazně podlouhlý půdorys, s převládající sedlovou střechou. Jsou preferovány jednoduché tvary a primárně funkční architektonické prvky.