

SOUŇOV

územní plán obce



TEXTOVÁ ČÁST :

C) návrh regulativů územního rozvoje
a vyhodnocení záborů ZPF a LPF

Datum : srpen 2002

Obsah regulativů územního rozvoje:

- 1 . Vymezení pojmů
- 2 . Urbanizované území
- 3 . Neurbanizované území
- 4 . Funkční složky
- 5 . Limity využití území

Veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu - návrh

1. Vymezení pojmů

Regulativy územního rozvoje stanoví zásady pro uspořádání území a limity využití území.

Jsou vymezeny v rámci administrativní hranice obce Souňov , která je identifikována katastrálním územím Souňov .

Z á v a z n é r e g u l a t i v y j s o u :

- **rozdělení území na funkční zóny** , jejich charakteristika, regulační zásady v jednotlivých zónách
- **limity využití území** (intenzita využití území, ochranná pásma, zásady ekologické stability)

Území se rozděluje na urbanizovaná a neurbanizovaná území.

U r b a n i z o v a n é ú z e m í : (zastavitelné, stavební...)

Je rozděleno na plochy zastavěné nebo určené k zastavění.

polyfunkční plochy :

- Plochy obytné - venkovského charakteru.....(BV)
- Plochy sportu a rekreace(SP)
- Plochy občanské vybavenosti(OV)
- Plochy zemědělské výroby(VZ)
- Plochy drobné výroby, služeb a řemesel(DV)

monofunkční plochy (vybraný druh funkce):

- plochy dopravní(DO)
- plochy pro zařízení technického vybavení.....(TV)
- plochy zeleně(Z.)

N e u r b a n i z o v a n é ú z e m í : (nezastavitelné, volné)

Tvoří ostatní nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění:

- zemědělský půdní fond a lesní půdní fond
- vodní plochy a plochy zeleně
- ostatní plochy mimo zastavěné území (neplodná, plochy pro těžbu...)
- komunikace

2. Urbanizované území

Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umístování a povolování staveb, včetně jejich změn a změn užívání.

Umístování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých zón a umístování parkovišť, odstavných ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci jednotlivých zón nad přípustnou míru. Tuto míru udávají hygienické předpisy, ochranná pásma, požadavky norem, eventuelně podmínky územního rozhodnutí.

A. Plochy obytné venkovského charakteru - (BV)

1. Vymezená hranice území: - je to převážná část území obce

2. Vymezené území slouží:

- výlučně pro bydlení předměstského a venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a omezeným chovem domácího drobného zvířectva

3. *Ve vymezeném území je přípustné:*

- rodinné domy
- dočasné ubytování v rodinných domech (max. 12 lůžek)
- sportovní a rekreační plochy (hřiště max. 600 m²)
- veřejná zeleň, liniová a plošná
- drobné doplňkové stavby (pergoly, terasy, kolny, skleník...)
- drobné stavby (do 16 m²) pro vedlejší zemědělské samozásobitelské hospodářství

4. *Ve vymezeném území je výjimečně přípustné:*

- malé ubytovací zařízení a zařízení pro staré občany (max. 15 lůžek)
- služby, maloobchod, stravovací zařízení pro jeho obsluhu
- malé nerušící řemeslné provozy pro obsluhu tohoto území a provozované v rámci bydlení, stodoly
- kulturní, zdravotnické a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
- garáže, jako součásti rodinných domů, parkoviště
- bytové domy (které mají více než 3 byty)
- nezbytné plochy technického vybavení, místní komunikace

5. *Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby:*

V těchto plochách bude prováděna výstavba vhodným způsobem tzn. respektující dané místní prostředí, jeho měřítko a tvarosloví.

- výška zástavby maximálně do 2 nadzemních podlaží + podkroví - šikmé střechy (sedlové, valbové, stanové) s doporučenou keramickou nebo betonovou krytinou (doporučený sklon 40-45⁰)

- chov domácích a drobných zvířat v přiměřeném (omezeném) množství, vzdálenost chlívků hospodářských zvířat a hnojišť od oken obytných domů min. 15 m, zajistit hygienicky nezávadný provoz, vzhledově nesmí narušovat prostředí, stavby musí odpovídat stavebnímu zákonu.

- u rod. domů mohou být drobné a jednoduché stavby pro výrobu garáže (pokud nejsou v RD) a musí splňovat zvláštní předpisy (hygienické, požární, bezpečnostní) o ploše max. 16 m²

- v případě možnosti připojení na veřejné sítě je povinnost jejich využití

B. Plocha sportu a rekreace - (SP)

1.Vymezená hranice území: je to území hřiště a jeden pozemek rekreačního objektu

2.Vymezené území slouží:

Pro sportovní vyžití,zájmovou činnost a rekreaci občanů

3.Ve vymezeném území je přípustné:

- hřiště - rekreační objekty - stavby pro individuální rekreaci

- objekty pro sport,zájmovou činnost a rekreaci

- veřejná a vyhrazená zeleň

4.Ve vymezeném území je výjimečně přípustné:

- služby a občerstvení pro areál

- letní kina a otevřená zábavná zařízení

- kanceláře sloužící sportu a rekreaci

- odstavná stání a garáže sloužící potřebám těchto zařízení

- technické vybavení a účelové a místní komunikace

5.Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby:

Regulační zásady budou stanoveny územním rozhodnutím.

Bude prováděna výstavba (max.1 NP + podkroví a šikmé střechy)

spojená se sportovním a rekreačním využitím.

C . Plochy občanské vybavenosti - (OV)

1.Vymezení území: - Obecní úřad a restaurace

2.Vymezené území slouží:

Slouží občanskému vybavení a službám ,které je předmětem veřejného a komerčního zájmu - v případě církevních staveb kulturním účelům

3.Ve vymezeném území je přípustné:

- zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná)

- doplňující stavby sloužící danému účelu

- stavby pro maloobchod,stravování,kulturu,sociální péči, služby a dočasné ubytování,komunální služby,školství a zdravotnictví

- bydlení správců a majitelů objektů

- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb

4. Ve vymezeném území je výjimečně přípustné:

- objekty technického vybavení a malé řemeslné provozy,nezbytné dílny a garáže údržby,nevýrobní služby

5.Regulační zásady:

- veškeré stavební úpravy, přístavby, nové stavby podléhají regulačním podmínkám vytvořených stavebním úřadem při územním řízení

D . Plochy zemědělské výroby - (VZ)

1 .Vymezená území:- areál v Souňově

2 .Vymezené území slouží:

- pro zemědělskou výrobu a umístění zařízení zemědělských provozoven

3.Ve vymezeném území je přípustné:

- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty a sklady,technické vybavení,odstavné plochy a garáže.

- zpracovatelské provozovny zem.podniků a lesnických provozů

- drobné výrobní a řemeslné provozy,opravny,zahradnictví,pokud nejsou v rozporu s charakterem těchto ploch,hygienických a jiných pásem

4. Ve vymezeném území je výjimečně přípustné:

- čerpací stanice pohonných hmot , technické vybavenost

- ostatní výrobní a řemeslné provozy a služby, které svým provozem a charakterem neruší základní účel areálu

5. Regulační zásady:

Charakter zástavby bude respektovat dané prostředí(měřítkem zástavby a jeho tvaroslovím).Bude kladen důraz na řešení zeleně i v areálu.Respektování hygienických ochranných pásem i požárních(počty zvířat dle možností vyhlášených ochranných pásem).Nařizovat ochrannou zeleň.

E. Plochy drobné výroby, služeb a řemesel - (DV)

Jsou určeny pro situování drobné výroby,řemeslných dílen a služeb, které svým provozem(hluk,zápach a pod)neruší okolní zástavbu.

- *Ve vymezeném území je přípustné:* drobná výroba, řemeslné dílny, služby a maloobchody, které svým provozem (hluk,zápach apod.) neruší okolní zástavbu, komerční občanská vybavenost,obchody, služby,byty správců a majitelů dílen, obchodů a služeb, veřejná a vyhrazená zeleň,technická vybavenost,místní komunikace, odstavné plochy a garáže, objekty a areály výroby, sklady a provozovny, ostatní výroby včetně obslužných manipulačních ploch, ploch dopravy a ploch doprovodné zeleně, administrativa

- *Ve vymezeném území je výjimečně přípustné:-* administrativa a správa, kulturní, zdravotnické a sportovní objekty sloužící pro obsluhu tohoto území, čerpací stanice PHM

F . Plochy dopravní - (DO)

Jsou to :**A /pozemní komunikace:** - **silnice** : výhledové přeložky silnice včetně napojení,křižovatek,situování autobusových zastávek s čekárnami

- **místní komunikace** propojující zástavbu území sídelního útvaru včetně chodníků,veřejná prostranství

- **účelové komunikace** : polní a lesní cesty,cyklistické cesty, parkovací plochy

Pozemní komunikace navržené jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, sloužící pro danou funkci. Dopravním plochám se vylučuje využití pro jinou funkci.

Přípustné jsou podzemní liniové stavby a doprovodná zeleň.

G . Plochy pro zařízení technické vybavenosti (TV)

Jedná se o : - výrobu a zásobování elektřinou, plynem ,vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zpracování a zneškodňování odpadu, telekomunikační zařízení, plochy pro dočasné shromažďování odpadů (recyklační dvory)

Je na nich přípustné umísťovat pouze stavby a zařízení, které slouží pro zařízení a provozování zásobovacích sítí.

- Přípustné jsou: - garáže a drobné stavby, pokud nejsou v rozporu s charakterem technických zařízení, komunikace a zeleň

I. Plochy zeleně - (Z.)

a/veřejné zeleně :

- veřejné parky (ZP)
- plochy a pásy doprovodné a ochranné zeleně.... (ZD)
- hřbitovy..... (ZH) v území nejsou
- zeleň nízká (*převažuje travnatý porost..... (ZN)*
jsou i stromy a keře)

Stavby jsou povoleny jen drobné související s funkcí veřejné zeleně, dětských hřišť .
Stavby max. 1.NP.

- Přípustné jsou: - drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě těchto ploch, pěší a cyklistické stezky, hřiště, altánky, odpočívky
- Výjimečně přípustné jsou : - liniové stavby a komunikace

b/ soukromé a vyhrazené zeleně:

- zeleň sadů (ZS)
- zeleň zahrad a sadů (ZZ)
- Přípustné jsou : - zeleň ,drobné stavby pro obhospodařování těchto pozemků (u zahrádek zahradní domky) bez místností k rekreaci a bydlení, drobná samozásobitelská činnost, nerušící okolní pozemky a zástavbu
- Výjimečně přípustné jsou : - u sadů a zahradnictví jednoduché stavby pro skladování a provoz, liniové stavby a stavby technického vybavení

K. Plochy památkových objektů a jejich areálů - (PA)

- jejich stavební úpravy a změny podléhají a řídí se speciálním zákonem č. 20/1987 Sb. "o státní památkové péči "
návesní kaple
socha Sv.Jana Nepomuckého

3.Neurbanizované území

V neurbanizovaném území nesmí být dovoleno umísťovat stavby s výjimkou staveb, které jsou určeny pro funkční využití ploch, železničních tratí, pozemních komunikací, liniových staveb, technického vybavení, úprav vodních toků, dále biokoridory a biocentra..

Při umístování těchto staveb musí tyto splňovat podmínky hygienické (ochranná pásma), požární, bezpečnostní apod. a jejich umístění se řídí speciálními zákony a předpisy (např. na ochranu ZPF, LPF...):

- **zemědělský půdní fond**- slouží pro zemědělskou rostlinnou výrobu
přípustná jsou technická opatření ke zvýšení produkce(meliorace,závlahy...)
Výjimečně přípustné jsou jednotlivé stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu (přístřešky pro seno,zemědělské stroje a nářadí), účelové komunikace,nová zeleň,liniové a inženýrské stavby.
 - **lesní půdní fond** - zeleň lesů.....(ZL)
Výjimečně přípustné stavby jsou:hájěnka,sklady krmiv,nářadí..., sloužící pro lesní výrobu ,účelové komunikace,liniové a inženýrské stavby
 - **vodní plochy** - tj.přirozené,upravené a umělé vodní toky a plochy (přípustné jsou vodohospodářské stavby - jezy,hráze... spojené s ochranou a využíváním vodních zdrojů,zeleň a křížení s liniovými stavbami)
 - **plochy zeleně** (přípustné jsou sklady nářadí pro údržbu,vyhlídkové přístřešky, pěší trasy)
 - **dopravní plochy** (čekárny,stavby pro údržbu,zpevněné,skladovací a manipulační plochy)
 - **biokoridory a biocentra** - součásti ÚSES (mimo lesní biocentra budou bez staveb)
. Jejich trasa je směrná.Přípustné jsou zeleň,liniové stavby a turistické cesty.
 - **liniové stavby** (stožáry, trafostanice, stavby pro telekomunikace, kabely,vodovod, kanalizace,plynovod...)
 - **ostatní plochy** (neplodné,bažiny, skály, rokliny ap.- bez staveb)
- Stavby budou povolovány zcela výjimečně .**
*Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umístování a povolování staveb, včetně jejich změn a změn užívání.
Umístování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých zón a umístování parkovišť, odstavných ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci jednotlivých zón nad přípustnou mírou. Tuto míru udávají hygienické předpisy,ochranná pásma, požadavky norem, eventuelně územního rozhodnutí.*

4.Funkční složky

Bydlení

- Je navržena nová výstavba rodinných domů.Bytové vícepodlažní domy je možno povolit pouze výjimečně.

Občanská vybavenost

- Není navrženo rozšíření ploch stávajícího občanského vybavení,ale jejich intenzivnější využití.S výstavbou školského zařízení a penzionu pro starší občany se neuvažuje.

Výroba, sklady, zemědělská výroba

-nepředpokládá se opětovné využití zemědělského areálu v obci pro živočišnou výrobu, ale i pro výrobní služby a řemesla- Plochy pro zemědělskou výrobu jsou stabilizovány

- Nerušící provozovny je možno realizovat i jako součást jiných zón, v zemědělském areálu možno umístit nerušící výrobu,služby a sklady

- nově je navržena plocha služeb a drobné výroby

Doprava

- Neuvažuje se s úpravou silnice III.třídy v řešeném území
- navrženy nejsou nové místní komunikace v rozvojových plochách.

Zásobování vodou a kanalizace

- je navrženo z nového zásobního vodovodního řádu pro skupinu obcí od Chedrbí
- Postupně budovat kanalizační síť tak, aby bylo možné svedení veškerých odpadních vod v obci na samostatnou ČOV

Zásobování teplem a plynem

- Napojení bude přívodem STL plynovodu od Chedrbí
- vytápění bude převedeno na plyn

Elektrorozvody

- Respektovat ochranná pásma stávajících i navržených vrchních linek 22 kV
- Reservovat prostor pro navrženou výhledovou transformační stanici v rámci rozvojové plochy výroby

Telekomunikace, spoje

- provedena bude nová kabelizace z ATÚ Vodranty
- bude položen navržený optický kabel

Vodní toky

- Respektovat ochranné pásmo

Životní prostředí

- Obec bude postupně napojována na obecní navrženou vodovodní a navrženou kanalizační síť
- Ochrana vodních toků je podmíněna dodržováním ochranných pásem a ochranných pásem doprovodné zeleně
- Vytápění se bude postupně přebudovávat na plyn nebo elektrickou energii
- Skládka v obci nebude zakládána. Odpad se bude ukládat na řízené skládce v Čáslavi
- *Budou respektovány zásady zpracovaného projektu územního systému ekologické stability:*
 - biocentra a biokoridory jsou závazné a jsou považovány za opatření ve veřejném zájmu. Jejich trasa je směrná.
 - v pozemkových úpravách, nebo dalších stupních projektu se připouští směrová korekce jejich trasy
 - u stávajících biocenter a biokoridorů zajistit ochranu
 - zásahy ve stávajících biokoridorech a biocentrech, změny kultur provádět jen se souhlasem stavebního úřadu

Zemědělský půdní fond, zeleň

- Realizovat doprovodnou zeleň u komunikací a ochrannou zeleň u výrobní zóny a vodních toků
- Chránit lesní i mimo lesní zeleň
- Nerozšiřovat živočišnou výrobu ve stávajícím areálu nad rámec jeho OP (pokud tam bude umístěna)

5.Limity využití území

1. Při využívání území musí být dodrženy podmínky ochranných pásem :

- vodních zdrojů, ČOV, silnic,
- výrobních a zemědělských podniků

- inženýrských sítí (elektrorozvody, plynovod, kanalizace, voda, dálkové, kabely, ropovod, produktovod...)

2 . Plochy stavebních kulturních památek :

Památkově chráněné objekty dle seznamu památkových objektů v okrese Kutná Hora jsou v řešeném území. Nejsou zde prozatím známy lokality archeologické - postup ochrany dle stejného zákona,

3 . V území je možné provádět stavby a jejich změny v takovém objemu a hmotě, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území :

funkční plochy	koeficient zastavění pozemku plochy	koeficient podlažnosti	maximální podlažnost
plochy obytné (venk.charakteru)	30	0,6	2 + P
sportu a rekreace	10	0,1	1 + P
občanské vybavenosti	60	1,2	2 + P
výroby a zemědělství	50	1,0	2
drobné výroby	60	1,2	2 + P

Koeficient zastavění pozemku - max.% podíl zastavěné plochy k celkové ploše pozemku

Koeficient podlažní plochy - poměr součtu ploch všech podlaží k celkové ploše pozemku

Maximální podlažnost - počet nadzemních podlaží bez podkroví

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

doprava

- navržené místní komunikace k ČOV

občanská vybavenost

- nejsou

vodní hospodářství

pozn. - vodovodní řady pro napojení stávající zástavby a rozvojových ploch

pozn. - zásobní vodovodní řad obce od Chedrbí

pozn. - kanalizační sběrače ve stávající a navrhované zástavbě, všechna doprovodná zařízení (komunikace k ČOV...)

pozn. - navržená čistírna odpadních vod a odpadní potrubí z ní

energetika

pozn. - STL místní plynovodní síť pro plynofikaci obce a rozvojových ploch

pozn. - navržený STL přívodní plynovod pro napojení obce od Chedrbí

pozn. - navržená trasa optického kabelu

(pozn. vyznačeno v dokumentaci výkres č.3,5 a 6)

opatření ve veřejném zájmu :

prvky ÚSES - lokální biocentra a jejich prvky

lokální biokoridory a jejich prvky

regionální biocentra a jejich prvky

regionální biokoridory a jejich prvky