

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KRHANICE

## TEXTOVÁ ČÁST

### včetně změn územního plánu

#### Článek 1

##### Účel vyhlášky

Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Krhanice (dále jen územního plánu) schváleného obecním zastupitelstvem Krhanice.

#### Článek 2

##### Rozsah platnosti

- 1) Tato vyhláška platí pro katastrální území Krhanice a to v rozsahu plochy, která je vymezena v grafické části územního plánu – výkresy v měřítku 1 : 2880.
- 2) Zbývající část správního území obce, je v územním plánu řešena a schválena směrně.
- 3) Platnost schváleného územního plánu není časově omezena. Orientačně je ve schváleném územním plánu navrženo první pořadí výstavby veřejně prospěšných staveb v období do roku 2010.
- 4) Obecní zastupitelstvo může schválit po projednání s dotčenými orgány státní správy, dotčenými fyzickými a právnickými osobami dílčí změny nebo doplňky územního plánu nebo zrušit jeho platnost.

#### Článek 3

##### Vymezení pojmů

- a) - Území je hranicemi vymezená plocha v terénu. Velikost území je dána součtem ploch všech pozemků na něm se nacházejících.
  - Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí správní, vlastnickou nebo užívatelskou hranicí nebo hranicí druhů pozemků.
  - Parcela je geometrický obraz pozemku na katastrálních mapách nebo mapách pozemkového katastru, označený parcelním číslem.
- b) – Závazné regulativy jsou:
  - Zásady pro uspořádání území, které vyjadřují polohové vazby mezi prvky urbanistické struktury a to podle jejich funkčních vazeb, nebo podle prostorových vazeb.
  - Funkční uspořádání stanoví způsob využití území a ploch.
  - Prostorové uspořádání stanoví limity pro kompozici a obraz prostoru.
  - Limity využití území stanoví zejména mezní (nejvyšší nebo nejnižší hodnoty) využití území.
  - Urbanizované území tvoří plochy zastavěné a určené k zastavění.

- Neurbanizované území tvoří nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění. Nelze na nich povolit (ani dodatečným povolením) stavby pro bydlení, pro rekreaci, pro občanskou vybavenost, pro řemesla, pro výrobu a sklady.

#### Článek 4

1. Sídlní útvar Krhanice se rozvíjí jako souvisle urbanizovaný celek.
2. Samostatné urbanizované plochy v řešeném území tvoří Dolní Požáry, Horní Požáry, včetně plochy pro novou čistírnu odpadních vod, hřbitov a stávající chatové osady v okolí zastavěného území Krhanic a Prosečnice.

#### Článek 5

1. Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, které funkčnímu uspořádání území neodpovídají nesmí být na tomto místě umístěny nebo povoleny. Funkční využití území a ploch je vymezeno ve výkresu.
2. Regulativy urbanizovaného území tvoří vymezení ploch pro:
  - a) plochy pro bydlení
    - hlavní využití:
      - bydlení v individuálních rodinných domech
    - přípustné využití:
      - zahrada s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou
      - chovatelství pro vlastní potřebu v rámci drobných staveb a hospodářských objektech, které neovlivňuje negativně pohodu prostředí bydlení na sousedních pozemcích
      - služby nevýrobního charakteru, např. kancelářská činnost, drobné služby jako kadeřnictví a pod.
    - nepřípustné využití:
      - stavby pro výrobu a skladování
      - stavby pro obchod
      - stavby pro shromažďování většího počtu osob
      - stavby ubytovacích zařízení
      - zemědělské stavby
      - nové budované stavby pro individuální rekreaci
      - služby a provozovny, které svým provozem ovlivňují negativně pohodu prostředí bydlení na sousedních pozemcích (prašné a hlučné provozovny a provozy, které jsou zdrojem vibrací)
    - podmínky prostorového uspořádání:
      - výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví (2+P), maximální výška staveb pro bydlení bude 10 m nad terénem
      - tvar střechy sedlový, valbový, polovalbový, stanový
      - velikost nově vytvářeného pozemku min 800 m<sup>2</sup>, mimo pozemek zbytkový
      - zastavění pozemku max. 20%
      - zastavěná plocha domů max. 250 m<sup>2</sup>
      - na pozemcích v ochranném pásmu lesa bude stavba rodinného domu umístěna ve vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa

- využití klasických materiálů v průčelí
  - nepřípustné je užití plechové střešní krytiny bez barevné úpravy
  - při přístavbách, přestavbách a dostavbách stávající zástavby nebudou stávající tvarované střechy nahrazovány plochými
  - garáže u nových objektů budou včleněny do hlavního objektu
  - doporučená barva střešní krytiny – červená
  - doporučený povrch střech – tvrdá krytina“
- b) smíšenou funkcí, které jsou určeny pro bydlení, řemesla, občanskou vybavenost a drobnou výrobu a která nesmí narušovat trvalé bydlení. Toto území označuje jako území pro venkovské bydlení, které slouží současně pro bydlení a rekreaci s odpovídajícím zázemím, včetně užitkových zahrad a chovem drobného zvířectva. Kapacita objektů pro řemesla a výrobu bude stanovena v územním rozhodnutí nebo stavebním povolením. Ochranné pásmo staveb pro výrobu nesmí přesáhnout mimo hranice pozemků vlastníka navrhované stavby. Kapacita staveb pro chov drobného zvířectva nesmí přesáhnout původní kapacitu zachovaných stájí. Kapacita nových objektů pro živočišnou výrobu nesmí přesáhnout 10 dobytčích jednotek. Ochranné pásmo staveb pro výrobu může zahrnovat sousední pozemky nebo jejich části pouze se souhlasem vlastníků sousedních pozemků.
- c) Plochy pro výrobu slouží pro průmyslovou výrobu, stavebnictví, skladování, opravárenské služby a pro zemědělskou a lesní výrobu. Výjimečně zde mohou být umístovány stavby s pohotovostními byty, pokud nebudou požadavky na bydlení narušeny nad přípustnou míru. Nelze zde umísťovat stavby pro pobytovou rekreaci.
- d) Plochy pro výrobu – fotovoltaická elektrárna
- hlavní využití:
- technologická zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektřiny, trafostanice, jiné potřebné nerušící provozy
  - skladovací plochy, sítě technické infrastruktury vztahující se k výrobě
- přípustné využití:
- nezbytné plochy technického vybavení
  - zeleň krajinná liniová i plošná
  - příslušné komunikace pěší a vozové
- nepřípustné využití:
- zařízení nesloužící hlavní funkci území
- podmínky prostorového uspořádání:
- v lokalitě této funkční plochy bude realizován odvod dešťových vod mimo zastavěné části lokality a po obvodu bude provedena výsadba zeleně
  - oplocení objektu bude provedeno z barevně nekонтрастního drátěného pletiva do výšky 2 m, se spodními oky umožňujícími migraci drobných živočichů
- podmíněné přípustné využití:
- při zpracování dokumentace před vydáním rozhodnutí investor musí prokázat podlimitnost záměru formou oznámení dotčenému orgánu
  - prokázání, že stavby výrazně neovlivňují krajinný ráz“

- e) Plochy pro sport a rekreaci jsou plochy sportovních areálů obecního významu a oblasti pro obecní formy rekreace. Stavby nových chat lze povolovat pouze na vymezených plochách chatových osad.
- f) Plochy pro zařízení technického vybavení jsou plochy staveb a zařízení pro odvádění vod, zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobování elektrickou energií a pro veřejné komunikace.
- g) Plochy pro dopravu jsou plochy staveb a zařízení dráhy, pozemních komunikací a zařízení pro dopravu, pro odstavování vozidel.
- h) Plochy veřejné zeleně – veřejná prostranství  
 hlavní využití:  
 - rekreační a estetické doplnění veřejného prostoru  
 přípustné využití:  
 - pěší nezpevněné pískové cesty  
 - mobiliář veřejného prostoru – lavičky  
 - travnaté přírodní hřiště, dětské hřiště  
 nepřípustné využití:  
 - zařízení nesloužící hlavní funkci využití  
 podmínky prostorového uspořádání:  
 - trvalá a pravidelná údržba zeleně  
 - v záplavovém území Q 100 řeky Sázavy nelze měnit odtokové poměry“
- i) Zeleň izolační a ochranná tvoří izolační zeď ve formě střední a vysoké zeleně (keře, stromy), druhově bude výběr dřevin odpovídat stanovištním podmínkám;  
 hlavní využití:  
 - plochy zeleně plnící nebo zajišťující izolační nebo separační funkci, oddělující plochy s rozdílným způsobem využití  
 přípustné využití:  
 - stavby a zařízení dopravního a technického vybavení  
 nepřípustné využití:  
 - veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím  
 podmínky prostorového uspořádání:  
 - zeď na těchto plochách bude realizována souběžně se zástavbou pozemku  
 - bude dodržena minimální šířka 10 m, podle grafické části dokumentace“
- j) Plocha pro kynologické cvičiště  
 Funkční využití dominantní:  
 - zařízení sloužící pro krátkodobou rekreaci a organizovanou sportovní činnost (kynologie), venkovní sportoviště;  
 Funkční využití vhodné:  
 - nezbytné doprovodné zařízení, klubovní místnost, technické vybavení,  
 - stavba nenarušující podstatně přírodní charakter území;  
 Provozním řádem bude upravena činnost a provozní doba cvičiště (od 8 do 20 hod.).  
 Funkční využití nepřípustné:  
 - zákaz veškerých činností a zařízení nevhodných z hlediska ŽP, zhoršující kvalitu bydlení na sousedních pozemcích (hlučnost, prašnost, nadměrný výskyt hlodavců a hmyzu)  
 - zákaz staveb spojených se zemědělskou výrobou;  
 - nejsou přípustné kotce pro trvalý pobyt psů.

Podmínka:

Před realizací kynologického cvičiště bude předložena projektová dokumentace k posouzení Okresnímu hygienikovi.

3. V neurbanizovaném území se ponechávají stávající stavby, nesmí zde být umísťovány a povolovány novostavby. V souladu se schváleným ÚPSÚ mohou být v neurbanizovaném území povolovány pouze stavby pozemních komunikací, a stavby technického vybavení, zemědělské a lesní meliorace, stavby na tocích, stavby pro územní systém ekologické stability.

## Článek 6

### Prostorové uspořádání

- 1) Prostorové uspořádání navazuje na regulativy funkčního využití řešeného území stanovené v článku 5. Pro určení dílčích regulativů a limitů územní plán směrně vymezuje v urbanizovaném území prostorové části. Orientační hranice vymezených částí jsou zakresleny ve výkresu územního plánu.
- 2) Závaznými prostorovými limity jsou hranice pozemků stávajících pozemních komunikací, veřejných ploch a parků, které jsou nezastavitelné a nových pozemních komunikací zakreslených ve výkresech.
- 3) Cílem prostorového uspořádání je postupné vytvoření urbanizovaného celku, který bude mít charakter obce.
- 4) Část A – centrální území tvoří historické jádro s plochami kolem návsi a staré školy. Jeho hranice tvoří stávající místní komunikace, které budou tvořit závazné regulační čáry.  
V centrálním území možno povolovat odstranění stávajících staveb, které nejsou nemovitými památkami. Výška nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí přesáhnout tři nadzemní podlaží a podkroví. Výška povolovaných objektů nad terénem nesmí přesáhnout 12 m. Povoleny smí být stavby se sedlovou, valbovou nebo stanovou střechou.
- 5) Část B – severní území navazuje na centrální území. Současně zastavěné území bude využito pro rodinné bydlení a řemesla. Výškový limit pro rodinné domy budou dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Maximální výška staveb nad terénem bude 10 m. Povoleny smí být stavby se sedlovou, stanovou nebo valbovou střechou.
- 6) Část C – východní území navazuje na centrální území a zahrnuje plochy včetně Dolních Požár. Výškový limit pro novostavby, nástavby a přístavby budou dvě nadzemní podlaží s podkrovím. Maximální výška staveb pro bydlení bude 10 m nad terénem. Na plochách vymezených pro výrobu a pro občanskou vybavenost bude možno povolit stavby s maximální výškou do 16 m nad terénem. Povoleny smí být stavby se sedlovou, stanovou a valbovou střechou. Prostorové limity budou tvořit vrchní vedení tras 22 kV trafostanic a jejich ochranných pásem.
- 7) Část D – jižní území navazuje na centrální území, zahrnuje školský a sportovní areál, plochy pro bydlení a smíšenou funkci. prostorové limity tvoří trasa navržené přeložky silnice, navržené místní komunikace, dále vrchní vedení tras 22 kV, trafostanic a jejich ochranných pásem.

