

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE PANENSKÉ BŘEŽANY ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ

Z Á V A Z N Ě R E G U L A T I V Y

- (1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.
- (2) V řešeném území je možno umísťovat stavby, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu se schválenými regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.
- (3) Určené využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a prováděcích předpisů.
- (4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).
- (5) Řešené území se člení na plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech a jsou vymezeny ve výkresech označených jako " Hlavní výkres " v měřítcích 1:5000 a 1:2880 - přílohy č.1 a 2 grafické části schváleného územního plánu. V případě rozporu mezi těmito výkresy je závazný výkres v měřítku 1:5000, který řeší celé území obce.
- (6) Území obce Panenské Břežany je členěno na :
- a - **Zastavitelné území** - t.j. stávající zastavěné území a a území určené k zastavění, které tvoří plochy pro :
- BYDLENÍ
 - SMÍŠENÉ FUNKCE VENKOVSKÉHO CHARAKTERU
 - OBČANSKOU VYBAVENOST
 - TĚLOVÝCHOVU, SPOTR
 - VÝROBU - PRUMYSL, ZEMĚDĚLSTVÍ, SKLADY, SLUŽBY
 - PARKY , VEŘEJNOU ZELENĚ
 - ZAHRADY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
 - DOPRAVU A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ
 - ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- b - **Nezastavitelné území** - t.j. pozemky volné krajiny, které nejsou určeny k zastavění, s výjimkou staveb pozemních komunikací a liniových staveb technické ifrastruktury :
- ZEMĚDĚLSKÁ PUDA - ORNÁ
 - ZEMĚDĚLSKÁ PUDA - TRAVNÍ POROSTY, ZAHRADY
 - LESY (PUPFL), SOUVISLÉ STROMOVÉ POROSTY
 - STROMOŘADÍ A SOUVISLÉ LINIE KEŘŮ
 - VODNÍ PLOCHY
 - ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES

- (7) Pro každou plochu je v regulativech stanoveno
- určené využití,
 - přípustné využití a jeho podmínky,
 - nepřípustné využití.
- (8) Regulativy obsahují také závazné požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady nově navrhovaných a umístovaných staveb a změn stávajících staveb.

Bydlení

(1) Určené využití

- a) bydlení v rodinných domech, bytových domech a stavbách pro individuální rekreaci včetně příslušných komunikací pro motorová vozidla, pro pěší a cyklisty, odstavných a parkovacích ploch, vestavěných garáží do hlavních objektů, zeleně obytné, veřejné a ochranné a technické infrastruktury.
- b) dočasné ubytování v ubytovacích zařízeních.

(2) Přípustné využití

- a) transformace staveb individuální rekreace na stavby pro bydlení, pouze v tom případě, že velikost pozemku je nejméně 600 m²,
- b) drobná komerční občanská vybavenost výrobního i nevýrobního charakteru (obchod, administrativa, služby, řemesla) bez vlivu na obytné prostředí zóny, vestavěné do budov pro bydlení příp. do samostatných objektů max. do 50 m².
- c) drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech - nesmí narušovat obytnou funkci zóny
- d) parkování v rámci vlastních pozemků, případně v odstavných pruzích komunikací
- e) užitkové zahrady

(3) Nepřípustné využití - výrobní činnost narušující kvalitu životního prostředí, vyloučeny jsou všechny činnosti obtěžující hlukem, chemickými emisemi, zápachem, prachem, zvýšeným výskytem hlodavců, nadměrnou dopravou v pohybu i klidu.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 800 m²,
- b) zastavění pozemku max. 40 %,
- c) přípustné jsou budovy maximálně o třech nadzemních podlažích včetně podkroví se šikmou střechou o sklonu okolo 40° až 50° a výškou hřebene max. 12 m nad terénem, střechy valbové a sedlové s pálenou krytinou.

Smíšená funkce venkovského charakteru

(1) Určené využití

- a) bydlení v rodinných domech, dvojdomcích, stavbách pro individuální rekreaci a zemědělských usedlostech se zázemím užitných zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva, včetně souvisejících ploch obslužných komunikací pro motorová vozidla, pěší a cyklisty, ploch zeleně liniové a plošné a technické infrastruktury,
- b) dočasné ubytování v ubytovacích zařízeních.
- c) provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci hospodářských staveb.

(2) Přípustné využití

- a) chov hospodářského zvířectva se zastavěnou plochou nejvýše 50 m², v zemědělských usedlostech soukromých rolníků do výše kapacity původních stájí,
- b) maloobchod a stravování s celkovou prodejní plochou do 150 m²,
- c) provozovny drobné nerušící výroby a nerušících výrobních služeb většího rozsahu, ale bez zásadního negativního vlivu na okolní pozemky,
- d) parkování pro potřeby komerční vybavenosti i malovýroby zajistit v rámci pozemku.

(3) Nepřípustné využití

- a) zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek,
- b) zákaz staveb pro individuální rekreaci,
- c) zákaz staveb, které by narušili architektonický výraz a charakter stávající zástavby,
- d) zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu,
- e) zákaz výrobní činnosti s negativním vlivem na bydlení.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 800 m²,
- b) zastavění pozemku max. 40 %,
- c) přípustné jsou budovy maximálně o dvou nadzemních podlažích včetně podkroví se šikmou střechou o sklonu okolo 40° až 50° a výškou hřebene max. 10 m nad terénem, střechy valbové a sedlové s pálenou krytinou.
- d) dílny a skladové objekty do max. výšky 5 m budou umístěny v zadní části pozemku,
- e) regulace zástavby do ulice je 3 m od okraje pozemku.

Občanská vybavenost

(1) Určené využití

- a) plochy pro veřejné instituce a zařízení místního významu, např. obecní dům s areálem, hřbitov včetně ploch pro rozšíření, kaple, kostel, pomník padlým,
- b) plochy pro komerční a nekomerční nerušící občanskou vybavenost.

(2) Přípustné využití

- a) služební a pohotovostní byt,
- b) specifické stravovací zařízení,
- c) objekt služeb pro veřejnost s přednostním využitím pro nekomerční sféru.

(3) Nepřípustné využití

- a) vyloučeny jsou činnosti výrobní a chov hospodářských zvířat, živnosti hlučné, zapáchající, prašné či jinak obtěžující okolní stavby a pozemky,
- b) zákaz výstavby výrobních, skladovacích a dopravních zařízení jako hlavních staveb s významem přesahujícím řešené území.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) zastavění pozemku max. 40 %,
- b) stavby budou posuzovány individuálně, doporučuje se rozpracované projekty konzultovat se stavebním úřadem,
- c) přípustné jsou budovy maximálně o třech nadzemních podlažích včetně podkroví se šikmou střechou se sklonem okolo 30° až 40° a výškou hřebene max. 12 m nad terénem, střechy valbové a sedlové s pálenou krytinou.,
- d) minimálně 30 % plochy pozemku bude využito na zeleň,
- e) vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku.

Tělovýchova - sport

(1) Určené využití – sportovní areál s účelovými objekty včetně ploch pro rozšíření.

(2) Přípustné využití

- a) bydlení ve služebních bytech a bytech vlastníků,
- b) specifické nerušící služby jako doprovodná administrativa, stravování a nezbytně nutné ubytovací zařízení,
- c) parkování na vyhrazených plochách nebo odstavných plochách komunikací,
- d) výsadba zeleně.

(3) Nepřípustné využití

- a) provizoria hospodářského zázemí a výroby,
- b) skladovací činnost,
- c) stavby individuální rekreace.

Výroba – průmysl, sklady, zemědělství, služby

(1) Určené využití

- a) soustředování nových staveb pro výrobu a skladování, zvláště těch, které nelze umístit v blízkosti bydlení,
- b) zemědělské stavby,
- c) prodej stavebnin, řemeslná výroba a pod.,
- d) komerční občanská vybavenost a služby,
- e) příslušné komunikace, parkovací a garážové plochy,
- f) příslušné sítě technického vybavení - jako trafostanice, regulační stanice, úpravny vod, odlučovače apod.

(2) Přípustné využití

- a) ochranná a izolační zeleň,
- b) specifické nerušící služby jako doprovodná administrativa, stravování a nezbytně nutné ubytovací zařízení.

(3) Nepřípustné využití

- a) jakékoliv bydlení, s výjimkou služebních a pohotovostních bytů,²¹⁾
- b) školská, zdravotnická, sociální, sportovní, rekreační, spolková a církevní zařízení,
- c) ubytovací a stravovací zařízení.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) maximálně 50 % plochy pozemku, minimálně však 30 % plochy pozemku bude využito na zeleň, a to prioritně pro výsadbu dřevin keřového a stromového patra,
- b) maximální zastavění je 40 %,
- c) vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku,
- d) výška staveb bude posuzována individuálně při územním řízení, doporučuje se hřeben střechy maximálně 12 m nad přilehlým terénem, střecha šikmá, krytina pálená,
- e) areál bude oplocen do výše max. 2 m.

Parky, veřejná zeleň

(1) Určené využití

- a) plochy parkově udržované zeleně na pozemcích obce, které jsou volně přístupné veřejnosti a jejichž údržbu zajišťuje obec, včetně komunikací pro pěší,
- b) fragmenty zeleně v zastavěném území sídla.

(2) Přípustné využití

- a) dětská hřiště,
- b) drobná architektura jako výtvarný doplněk veřejných prostorů,
- c) drobné stavby zahradní architektury

(3) Nepřípustné využití

- a) tyto plochy jsou nezastavitelné stavbami,
- b) kácení a likvidace zeleně bez povolení,
- c) zpevňování ploch mimo komunikace a cesty pro pěší.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) provozované činnosti nesmí narušovat hlavní funkci této zeleně – estetickou, hygienickou a izolační,

Zahrady

(1) Určené využití

- a) sady, zahrady a parky oplocené bez volného přístupu veřejnosti (soukromé) nebo s omezeným přístupem veřejnosti, kde údržbu zajišťuje majitel,
- b) sady s výsadbou okrasné nebo užitkové zeleně jako ovocných stromů, keřů a agrotechnicky využitelných porostů, zeleně ochranné a izolační,
- d) drobné stavby zahradní architektury
- e) zahrady s okrasnou nebo též užitkovou zelení.

(2) Přípustné využití

- a) zahrady, které sousedí se zastavěnými plochami a leží v zastavěném území obce je možné využít k obdobnému účelu jaký má některá ze sousedních zastavěných ploch za podmínky zajištění samostatnosti zástavby,
- b) drobné stavby pro chovatelskou a pěstitelskou činnost s podmínkou zachování všech zásad hygienických předpisů tak, aby okolí nebylo obtěžováno hlukem, zápachem, odpadky a hlodavci, s výjimkou území zatížená platnými limity.

(3) Nepřípustné využití

- a) plochy ležící mimo zastavěné území jsou nezastavitelné jakýmikoliv stavbami mimo staveb uvedených v odstavci 1 a 2,
- b) kácení a likvidace zeleně bez povolení,
- c) zpevňování ploch mimo nezbytných komunikací a cest.

Doprava a veřejná prostranství

(1) Určené využití

- a) plochy slouží k zabezpečení potřeb dopravy včetně tras nadřazených komunikací,
- b) trasy komunikací všech kategorií,
- c) čerpací stanice pohonných hmot,
- d) zřizování a vybavení parkoviště, včetně odstavných ploch a hromadných garáží,
- e) zřizování zastávek a nástupišť pro místní i dálkovou osobní autobusovou dopravu.

(2) Přípustné využití

- a) pohotovostní servis pro osobní automobily jako součást čerpacích stanic pohonných hmot,
- b) drobný prodej předmětů denní potřeby jako součást čerpacích stanic pohonných hmot,
- c) doprovodná, izolační a ochranná zeleň.

(3) Nepřípustné využití – všechny činnosti nesouvisející s přímým zabezpečením dopravy.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) podmínky pro výstavbu nezbytně nutných doprovodných staveb včetně jejich plošného a výškového omezení budou stanoveny zastavovacími podmínkami a řešeny rozhodnutím stavebního úřadu individuálně,
- b) parkování a garážování vozidel u nově budovaných a rekonstruovaných budov bude zajištěno v objektu nebo na pozemku.
- c) pro navrhování místních komunikací se stanovují tyto minimální šíře
 - 3 m u jednosměrné komunikace mimo zastavěné území,
 - 4,5 m u jednosměrné komunikace v zastavěném území (jízdni pruh 3 m + jednostranný chodník 1,5 m),
 - 6 m u dvousměrné komunikace mimo zastavěné území (dva jízdni pruhy po 3 m),
 - 7,5 m, resp. 9 m, u dvousměrné komunikace v zastavěném území se zástavbou po jedné straně, resp. po obou stranách komunikace (dva jízdni pruhy po 3 m + na každý chodník 1,5 m),

- na neprůjezdných „slepých“ komunikacích musí být zajištěna možnost otáčení nákladních vozidel,
- ve výjimečných případech schválených obecním zastupitelstvem mohou být zřizovány dvousměrné komunikace o jednom jízdním pruhu, tj. v šíři 3 m (mimo zastavěné území) a 4,5 m (v zastavěném území), které musí mít v dohledových vzdálenostech zřízeny výhybny.

Technická infrastruktura

(1) Určené využití

- a) plochy vymezené na území obce slouží k umístování staveb, zařízení a sítí technického vybavení na úseku vodního hospodářství, energeticky a spojů (stavby pro zneškodňování odpadů, pro zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, rozvodny, trafostanice, soustředěné telekomunikační body, hasičské zbrojnice, sběrný odpadových surovin, základny údržby komunikací a technické infrastruktury apod.),
- b) na plochách se připouští pouze výstavba zařízení bezprostředně souvisejících s danou funkcí.

(2) Přípustné využití

- a) související administrativa,
- b) ochranná a izolační zeleň,
- c) nezbytně nutné odstavné a parkovací plochy
- d) do doby realizace navržených záměrů lze plochy využívat pro dočasné zařízení – drobné podnikatelské aktivity, zahrádky, malá sportovní zařízení apod.

(3) Nepřípustné využití

- a) bydlení kromě pohotovostních bytů,
- b) zdravotnictví a sociální služby.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) procento zastavění pozemku bude stanoveno individuálně ve smyslu rozhodnutí o umístění stavby,
- b) výška staveb bude stanovena individuálně dle strojně-technologických požadavků, daných schváleným stavebním záměrem a územním rozhodnutím stavebního úřadu.

Zemědělská půda – orná

(1) Určené využití

- a) slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu,
- b) zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem na pěstebních plochách,
- c) ochranná a izolační zeleň,
- d) louky a pastviny,
- e) vodní plochy a toky,
- f) mezové porosty.

(2) Přípustné využití

- a) v této zóně se připouští pouze navrhování a provádění liniiových staveb jako inženýrských a komunikačních sítí za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody,
- b) investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti,
- c) umístování provizorních staveb pro letní odchov domácích zvířat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny apod.

(3) Nepřípustné využití

- a) nová výstavba kromě odstavce 2 včetně staveb pro zemědělskou prvovýrobu,
- b) zneškodňování jakýchkoli odpadů,
- c) skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých,
- d) sběr chráněných rostlin a chytání živočichů,
- e) používání neschválených chemických prostředků,
- f) oplocení mimo pastevní ohrazení.

Zemědělská půda – travní porosty a zahrady

(1) Určené využití

- a) jedná se o plochy zeleně mimo lesní porosty, tyto plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat,
- b) zajistit část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES,
- c) lesoparky včetně ostatní veřejné zeleně,
- d) ochranná a izolační zeleň,
- e) louky a pastviny,
- f) vodní plochy a toky,
- g) mezové porosty,
- h) stromové porosty nesadového a nelesního charakteru,
- ch) doprovodné porosty podél cest a vodních ploch.

(2) Přípustné využití

- a) zachování stávající reprodukční činnosti, pokud má neintenzivní formu a není v rozporu s přírodním charakterem zóny,
- b) rekreační využití (nepobytové), pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- c) výstavba liniiových staveb jako inženýrských a komunikačních sítí za přísných podmínek stanovených individuálně příslušným orgánem ochrany přírody.

(3) Nepřípustné využití

- a) jakékoliv rušivé zásahy,
- b) povolování nových staveb jakéhokoli druhu s výjimkou liniiových,
- c) nové produkční činnosti,
- d) zneškodňování a skladování všech komunikačních i průmyslových odpadů,
- e) povolování a uskutečňování záměrného rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů.

- f) provádění terénních úprav bez souhlasu příslušných orgánů a institucí,
- g) změny vodního režimu,
- h) převod pozemků do kultur orná půda a zahrada,
- ch) oplocování pozemků mimo pastevní ohrazení.

Lesy a souvislé stromové porosty

(1) Určené využití

- a) plochy lesů slouží pro využívání přírodních funkcí lesů a hospodaření s lesy,
- b) lesní produkce v lesích zvláštního určení,
- c) rekreace nepobytová (zejména turistika).

(2) Přípustné využití – jsou pouze stavby a zařízení pro lesní hospodářství.

(3) Nepřípustné využití

- a) nenávratné poškozování půdního povrchu,
- b) zneškodňování odpadů, které mají původ mimo zónu,
- c) provádění terénních úprav a změny vodního režimu pozemků,
- d) výstavba nesouvisející s přípustnými činnostmi,
- e) výstavba staveb pro individuální rekreaci,
- f) oplocování pozemků s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů mimo pěstebního oplocení školek, bažantnic aj.

Stromořadí a souvislé linie keřů

(1) Určené využití

- a) alejové výsadby v ulicích,
- b) fragmenty krajinné zeleně v sídle (např. doprovodná zeleň podél vodotečí a vodních ploch,
- c) vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů staveb (výrobní areály) a objekty hygienické ochrany,
- d) začlenění výrobních areálů do krajiny,
- e) zlepšení pracovního prostředí ve výrobních areálech.

(2) Přípustné využití

- a) dětská hřiště,
- b) drobná architektura,
- b) drobné stavby zahradní architektury.

(3) Nepřípustné využití – tyto plochy jsou nezastavitelné stavbami mimo drobné stavby zahradní architektury.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) provozované činnosti nesmí narušovat hlavní funkci této zeleně – estetickou, hygienickou a izolační,
- b) zpevňování ploch jen v minimální míře.

