

Obec Předměřice nad Jizerou

Obecně závazná vyhláška obce Předměřice nad Jizerou

Č.1/2006

O VYHLÁŠENÍ ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PŘEDMĚŘICE NAD JIZEROU

Zastupitelstvo obce Předměřice nad Jizerou podle ustanovení § 84 odst. 2 písm.b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, a podle § 26 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, schválilo dne 14.12. 2006 usnesením č. 95 územní plán obce Předměřice nad Jizerou. V souladu s tímto usnesením a podle § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon), v platném znění, § 84 odst. 2 písm.b) a i) a s přihlédnutím k § 10 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, vydává zastupitelstvo obce Předměřice nad Jizerou tuto obecně závaznou vyhlášku (dále jen vyhláška):

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel vyhlášky

- (1) Vyhláškou se vyhláší závazné části Územního plánu obce Předměřice nad Jizerou, schváleného zastupitelstvem obce Předměřice nad Jizerou dne 14.12.2006.
- (2) Vyhláška jako nedílná součást Územního plánu obce Předměřice nad Jizerou je závazná pro rozhodování v území, zejména: pro činnosti vyvolávající změny funkčního využití a uspořádání území, při provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb, při údržbě, užívání a odstraňování staveb a při povolování terénních úprav.

Článek 2

Rozsah platnosti vyhlášky

- (1) Tato vyhláška se vztahuje na celé správní území obce Předměřice nad Jizerou, tj. katastrální území Předměřice nad Jizerou a Kačov - dle vyznačení ve výkresu č.1.
- (2) Pojmy uváděné v této vyhlášce jsou používány shodně s platným zněním stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.
- (3) Tato vyhláška platí na dobu neurčitou. Její platnost může být zrušena pouze novou vyhláškou ke změnám schváleného územního plánu obce nebo k nově vypracovanému a schválenému Územnímu plánu obce Předměřice nad Jizerou.

ČÁST DRUHÁ

ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU, ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 3

Závazné části územního plánu obce

- (1) Závaznou část Územního plánu obce Předměřice nad Jizerou tvoří:

- urbanistická koncepce (a prostorové uspořádání území), určující způsob využití jednotlivých pozemků
- členění území na územní plochy, včetně regulativů funkčního využití území
- vymezení zastavitelných ploch
- koncepce dopravního systému a systémů technického vybavení obce
- zásady uspořádání občanského vybavení
- vymezení územního systému ekologické stability
- limity využití území, břemena na pozemcích (např. prvky ochrany přírody, nemovité kulturní památky, omezení změn v užívání staveb, ... ochranná pásma, apod.)
- vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby.

(2) Závazné části územního plánu obce Předměřice nad Jizerou jsou vyjádřeny:

- urbanistická koncepce, členění území na územní plochy, limity využití území ve výkresech č.1, 2 :
 - 1 - Hlavní výkres – návrh využití území obce, doprava (1 : 10 000)
 - 2a – Hlavní výkres - návrh využití území, doprava – Předměřice nad Jizerou (1 : 2 880)
 - 2b – Hlavní výkres - návrh využití území - návrh využití území, doprava – Kačov (1 : 2 880)
- koncepce technické obsluhy území, včetně ochranných pásem ve výkresech č.3 – 7 :
 - 3a – Elektrorozvody, telekomunikace – Předměřice nad Jizerou (1 : 2 880)
 - 3b - Elektrorozvody, telekomunikace - Kačov (1 : 2 880)
 - 4a – Zásobování vodou – Předměřice nad Jizerou (1 : 2 880)
 - 4b – Zásobování vodou – Kačov (1 : 2 880)
 - 5 – Odkanalizování – Předměřice nad Jizerou (1 : 2 880)
 - 6a - Zásobování plynem – Předměřice nad Jizerou (1 : 2 880)
 - 6b – Zásobování plynem – Kačov (1 : 2 880)
 - 7 - Technická infrastruktura, krajina, ZPF (1 : 10 000)
- limity využití území, břemena na pozemcích ve výkresech č. 1, 2 a 8 :
 - 1 – Hlavní výkres – návrh využití území obce, doprava (1 : 10 000)
 - 2a – Hlavní výkres - návrh využití území, doprava – Předměřice nad Jizerou (1 : 2 880)
 - 2b – Hlavní výkres - návrh využití území - návrh využití území, doprava – Kačov (1 : 2 880)
 - 8a - Půdní fond, ÚSES – Předměřice nad Jizerou (1 : 2 880)
 - 8b – Půdní fond, ÚSES – Kačov (1 : 2 880)
- vymezení ploch a pozemků pro veřejně prospěšné stavby, břemena na pozemcích ve výkresech č.9 :
 - 9a - Veřejně prospěšné stavby – Předměřice nad Jizerou (1 : 2 880)
 - 9b – Veřejně prospěšné stavby – Kačov (1 : 2 880)
- vymezení územního systému ekologické stability ve výkresech č.8 :
 - 8a – Půdní fond, ÚSES – Předměřice nad Jizerou (1 : 2 880)
 - 8b – Půdní fond, ÚSES – Kačov (1 : 2 880)
- dále v textu vyhlášky v následujících ustanoveních :
 - v člancích 5 a 7 vyhlášky
 - v příloze č.01 vyhlášky – Přehledu regulativů využití území;
 - v příloze č.02 vyhlášky - Seznamu veřejně prospěšných staveb;
 - v příloze č.03 vyhlášky - Zásadách prostorového uspořádání a architektonického řešení staveb.

Článek 4

Závazné regulativy využití území

(1) Základním prostředkem regulace činností a využití území je jeho rozčlenění na územní plochy s přiřazenými kódy a stanovením příslušných regulativů :

- a) Zákres tohoto členění území s vyznačením kódů je proveden ve výkresech č.1 v měřítku 1 : 10 000, a č.2 v měřítku 1 : 2 880.
- b) Regulativy funkčního využití územních ploch jsou specifikovány v příloze č.01 této vyhlášky.

(2) Z hlediska využití je území obce členěno na:

- a) Územní plochy určené k zastavění (stavební pozemky, resp. zastavitelné území), a to:
 - území současně zastavěné (viz §139 zákona č.50/1976 Sb.v platném znění): stavby a užívání pozemků je v souladu s regulativy funkčního využití území určenými územním plánem obce. V případě nesouladu a jestliže není možné upravit užití staveb a pozemků podle návrhu územního plánu, jsou stávající stavby ponechány na dožití;
 - dosud nezastavěné: správní rozhodnutí bude povolovat využití území a nové stavby pouze v souladu se schváleným územním plánem.
- b) Územní plochy neurbanizované tzv. kulturní krajina (krajinné zóny)
 - v těchto krajinných zónách je možné povolit stavby pouze pro činnosti odpovídající regulativu funkčního využití území (např. hospodářské zemědělské stavby) - viz příloha č.01 této vyhlášky.

ČÁST TŘETÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ ZÁJMY

Článek 5

Veřejně prospěšné stavby

(1) Plochy (pozemky) veřejně prospěšných staveb ve smyslu §108, odst.3 zákona č.50/76 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění jsou vyjádřeny ve výkresech č.9 v měřítku 1 : 2 880. Jejich specifikace je uvedena v příloze č.02 této vyhlášky - Seznamu veřejně prospěšných staveb.

ČÁST ČTVRTÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 6

Uložení územního plánu obce Předměřice nad Jizerou

Úplná dokumentace Územního plánu obce Předměřice nad Jizerou je uložena:

- na Obecním úřadu Předměřice nad Jizerou,
- na stavebním úřadu – na Městském úřadu Benátky nad Jizerou,
- na obci s rozšířenou působností – na Magistrátu města Mladá Boleslav,
- na krajském úřadu – na Krajském úřadu Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení.

Článek 7

Přílohy vyhlášky

(1) Nedílnou součástí této vyhlášky jsou přílohy:

- č.01 Závazné regulativy využití území
- č.02 Seznam veřejně prospěšných staveb
- č.03 Zásady prostorového uspořádání a architektonického řešení staveb

(2) Nedílnou součástí této vyhlášky je dále kompletní textová a grafická část územního plánu obce Předměřice nad Jizerou, schválená usnesením č. 95 zastupitelstva obce Předměřice nad Jizerou dne 14. 12. 2006.

Článek 8

Účinnost

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyhlášení.

.....

Miroslav Bláha
místostarosta obce

.....

Josef Habada
starosta obce

razítko obce

Vyvěšeno : 15.12.2006

Sejmuto : 30.12.2006

ZÁVAZNÉ REGULATIVY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

I. ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ

(stavební pozemky)

Bydlení individuální

BI

Dominantní využití:

- bydlení v rodinných domech (klasického venkovského typu),
- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště.

Individuální rodinné domy klasického venkovského typu ... o 1 nadzemním podlaží s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku.

Přípustné využití:

- stavby pro drobné chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu,
- maloobchodní a stravovací zařízení
- drobné lokální služby obyvatelům,
- drobná ubytovací zařízení (penziony),
- menší zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- menší sportovní relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny.

Podmínky:

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda nebo veřejná prostranství (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
- výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Dominantní využití:

- bydlení v rodinných domech v izolovaných stabilizovaných odloučených polohách sídla
- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,

Individuální rodinné domy o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Nová zástavba tohoto typu není navrhována.

Přípustné využití:

- drobné chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu
- drobná ubytovací zařízení (penziony),
- zdravotní zařízení (ordinace),
- nezbytná technická vybavenost,

Podmínky:

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- nepřipouští se rozšiřování stavebních pozemků do krajiny
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
- výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Směšené využití centrální**Dominantní využití:**

- vybavenost celosídelního významu,
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- zařízení nerušících služeb, zejména maloobchodní, stravovací a ubytovací služby, administrativa a veřejná správa,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště a parkovací objekty pro potřebu centra sídla.

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby. Při přestavbách obytných objektů na jiné funkce je žádoucí ponechat část kapacity stavby pro funkci obytnou.

Plochy zeleně jsou dány historickou konfigurací zástavby. Rozšíření ploch zeleně, případně využití proluk, apod. je mj. podmíněno kladným stanoviskem orgánů památkové péče. Vybavení parteru: liniové a plošné sadovnické porosty, mobiliář pro relaxaci.

Přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- drobná sportovní a relaxační zařízení,
- nezbytná technická vybavenost.

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- rozsáhlá širokosortimentní obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- výrobní a skladovací činnosti (umístování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Smišené využití území místní**Dominantní využití:**

- obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb,
- maloobchodní a stravovací služby,
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- zařízení pro administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby zóny.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby.

Přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- ubytovací zařízení (penziony),
- nezbytná technická vybavenost.

Podmínky:

- pro novou výstavbu domů po schválení územního plánu se stanoví koeficient zastavění (podíl zastavěných a zpevněných ploch z celkové výměry pozemku) ve výši: doporučený optimální = 0,45; maximální = 0,6; vyjimečné zvýšení této hodnoty je v odůvodněných případech a po individuálním posouzení odtokových poměrů a náhrady podílu vysoké zeleně možné pouze se souhlasem orgánu ochrany ŽP,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě stabilizace nebo lokalizace zařízení výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Smíšené využití území venkovské**SV****Dominantní využití:**

- obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb,
- drobné hospodářské provozovny (pěstitelství a chovatelství) s užitkovými zahradami,
- maloobchodní a stravovací služby,
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- zařízení pro administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby zóny.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby.

Přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- ubytovací zařízení (penzióny),
- nezbytná technická vybavenost.

Podmínky:

- pro novou výstavbu domů po schválení územního plánu se stanoví koeficient zastavění (podíl zastavěných a zpevněných ploch z celkové výměry pozemku) ve výši: doporučený optimální = 0,45; maximální = 0,6; vyjímečné zvýšení této hodnoty je v odůvodněných případech a po individuálním posouzení odtokových poměrů a náhrady podílu vysoké zeleně možné pouze se souhlasem orgánu ochrany ŽP města,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě stabilizace nebo lokalizace zařízení hospodářských nebo výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Dominantní využití:

- obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb,
- drobné hospodářské provozovny (pěstitelství a chovatelství) s užitkovými zahradami,
- maloobchodní a stravovací služby,
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- zařízení pro administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby zóny.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby.

Přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- ubytovací zařízení (penziony),
- nezbytná technická vybavenost.

Podmínky:

- pro novou výstavbu domů po schválení územního plánu se stanoví koeficient zastavění (podíl zastavěných a zpevněných ploch z celkové výměry pozemku) ve výši: doporučený optimální = 0,45; maximální = 0,6; vyjímečné zvýšení této hodnoty je v odůvodněných případech a po individuálním posouzení odtokových poměrů a náhrady podílu vysoké zeleně možné pouze se souhlasem orgánu ochrany ŽP města,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě stabilizace nebo lokalizace zařízení hospodářských nebo výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Obslužná sféra – občanská vybavenost**Dominantní využití:**

- areály, stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména pro školství, zdravotnictví, sociální péči a veřejnou správu).

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení, výškou římsy a hřebene odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá).

Přípustné využití:

- komerční administrativa,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- maloobchodní, stravovací a ubytovací zařízení,
- bydlení,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, orientaci a informace,
- dětská hřiště, sportoviště a relaxační zařízení,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

Nepřípustné činnosti:

- areály pro zdravotní a sociální péči,
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností, provozní činností apod.),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod
- parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky (dopravní terminály a centra dopravních služeb)

Obslužná sféra - dopravní vybavenost, základní dopravní systém**Dominantní využití:**

- trasy systému nadmístní železniční i silniční dopravy,
- základní dopravní systém,
- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy,
- velkoplošná parkoviště, hromadné garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené ozelenění ploch.

Přípustné využití:

- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností,
- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování spojené s provozem hromadné dopravy osob.

Podmínky:

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,
- řešení parkovišť a garáží musí vycházet z kontextu místa,
- parkoviště je třeba řešit a uplatněním střední a vysoké zeleně,
- při umístění garáží využívat izolační zeleň.

Nepřípustné činnosti:

jiné činnosti, než jsou výše uvedeny, nejsou přípustné.

Dominantní využití:

areály a stavby zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) převážně nadmístního významu.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí.

Přípustné využití:

parkování pro potřebu zóny,
sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s technickou vybaveností.

Podmínky:

řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické).

Nepřípustné činnosti:

jiné druhy činností, než uvádí dominantní využití, nejsou přípustné.

Rekreace sportovní

Dominantní využití:

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, sportovní areály.

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

Přípustné využití:

- služební byt,
- klubovní a hygienické zařízení pro sportovní areál,
- stravovací a ubytovací zařízení,
- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro uživatele zóny;

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod).
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Rekreace individuální

Dominantní využití:

- objekty a souvislá území převládající rekreační zástavby, stavby individuální rekreace.

Objekty musí architektonickým ztvárněním a členěním stavebních forem, zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.

Přípustné využití:

- lokální služby, klubová zařízení,
- lokální veřejné sportoviště,
- lokální stravovací zařízení,
- nezbytné technické vybavení,
- ojedinělé stávající obytné objekty (s hospodářským zázemím – pokud neovlivňuje negativně sousední pozemky),
- parkoviště pro uživatele zóny;

Podmínky:

- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické).

Nepřípustné činnosti:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností, provozní činností apod.),
 - zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
 - dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

Výrobní sféra - drobná výroba, řemesla**Dominantní využití:**

- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí,
- sklady, výrobní služby, servisy,
- parkoviště pro potřebu zóny.

Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí.

Přípustné využití:

- maloobchod,
- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- prodejní sklady, velkoobchod,
- technické vybavení,
- služební a pohotovostní byty, byty vlastníků provozoven.

Podmínky:

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení),
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- všechny činnosti vyžadující posouzení vlivů na životní prostředí, tzv. "EIA".

Zeleň sídelní veřejná - parky**ZS****Dominantní využití:**

- zeleň na veřejně přístupných plochách;
- zeleň parkově upravená s původními domácími dřevinami nebo i s druhy případně se introdukovanými, zahradními formami a odrůdami;
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace.

Nezastavitelné území sídla - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

Přípustné využití:

- mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury,
- oplocování se přípouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v minimální míře,
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s vymezeným přípustným využitím.

Zeleň sídelní vyhražená – hřbitov**ZS₁****Dominantní využití:**

- prostory pietního významu se zastoupením zeleně parkového charakteru.

Nezastavitelné území města – výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s provozem hřbitova.

Přípustné využití:

- umístění nezbytných provozních objektů hřbitova (obřadní síň, technické zázemí),
- zeleň parkově upravená s původními domácími dřevinami nebo i s druhy introdukovanými, případně se zahradními formami a odrůdami,
- umístění pomníků a hrobek v souladu s podrobnějším řešením a provozním řádem hřbitova,
- umístění plastik a další drobné architektury a mobiliáře souvisejícího s provozem pietního místa,
- parkoviště pro návštěvníky hřbitova.

Nepřípustné využití:

všechny činnosti, které jsou v rozporu výše uvedenými funkcemi hřbitova.

II. ÚZEMÍ KULTURNÍ KRAJINY

(obecně nezastavitelné území)

Smíšená krajinná zóna

S.x...

Dominantní využití:

- není stanoveno, jedná se o výrazně polyfunkční krajinná území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost,
- kompromisně využívané ekosystémy nezvyšující labilitu území a zprostředkovávající stabilizující funkci přírodních zón.

Přípustné využití:

- indexem jsou označeny funkce zastoupené v zóně:
 - z - zemědělská produkce** (mimo velkovýrobní formy) – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.);
 - l - lesní produkce** (zejména v lesích zvláštního určení) – připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci;
 - p - přírodní funkce** – územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992Sb. ve znění zákonného opatření č.347/1992 Sb. a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území); revitalizace a režim kontroly;
 - v – vodohospodářská funkce** – plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území;
 - u – urbanizovatelná** – pozemky s předpoklady pro výhledový územní rozvoj sídla (předpokládané výhledové funkční využití je naznačeno graficky řídkším rastrem odvozeným od návrhového funkčního využití pozemků);
 - o - ochranná** – plochy s funkcí ochrany přilehlého zastavěného a zastavitelného území (omezení hospodářského využití pozemků, práškování, hnojení, chemické ošetřování porostů, apod.);
- výstavba účelových komunikací,
- výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci.

Podmínky:

- veškeré činnosti musí být v souladu se zájmy ochrany přírody, krajinného rázu a památkové ochrany,
- před realizací nových nezbytně nutných (dočasných) staveb a opatření, která přímo souvisejí se zastoupenými funkcemi, je nezbytné zpracovat a projednat přiměřeným způsobem studii, která ověří jejich dopady na území a na ostatní funkce (o nutnosti pořízení urbanistické studie rozhodne stavební úřad),
- nové oplocování pozemků v krajinné zóně je obecně nežádoucí, přípustné je jen ve vybraných nezbytných případech (např. lesní školky, ochranná pásma vodních zdrojů I.stupně apod.), o nutnosti nového oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech stavební úřad.

Nepřípustné využití:

- hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,

- používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů
- aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu,
- nenávratné poškození půdního povrchu,
- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- provádění terénních úprav značného rozsahu,
- zneškodňování odpadů,
- výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru,
- výstavba a činnosti nesouvisející s funkcemi zastoupenými v dané zóně (jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat).

Přírodní zóna

P.

Dominantní využití:

- dlouhodobá stabilizace prostorů, ve kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy,
- uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů,
- územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992Sb. ve znění zákonného opatření č.347/1992Sb., ochrana územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (zejména ekologické kostry území),
- mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny.

Přípustné využití:

- zásahy a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny,
- turistika po vyznačených cestách, naučné stezky,
- obhospodařování zemědělských pozemků, obhospodařování zemědělských pozemků s dlouhodobým cílem ponechat zemědělské půdě pouze mimoprodukční funkce nebo hospodařit šetrným způsobem k přírodním danostem (např. formou biozemědělství),
- produkce dřeva při nenarušení mimoprodukčních funkcí lesa,
- výstavba nezbytně nutných účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků,
- výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci,
- úprava vodních toků a vodních ploch přírodě blízkým způsobem.

Podmínky:

- stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez možnosti zvyšování intenzity (kapacity, koncentrace apod.),
- zemědělský a lesní půdní fond je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- výstavba (viz odstavec přípustné využití), přípustné změny využití území a přípustná opatření trvalého charakteru jsou možné za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

Nepřípustné využití:

- nová výstavba, kromě uvedených výjimek, jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat,
- zřizování hřišť a sportovních zařízení,
- oplocování pozemků s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody, lesa, vodních zdrojů apod.
- zřizování skladovacích a odstavných ploch,

- těžba nerostných surovin,
- meliorační výstavba, která není v zájmu ochrany přírody a krajiny či mimoprodukčních funkcí lesa,
- změny vodního režimu území, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- změny druhů pozemku na ornou půdu, zahrady, sady,
- ukládání odpadů,
- terénní úpravy, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo vodní poměry,
- scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny či ochrany lesa,
- zvětšování prostupnosti území výstavbou nových účelových komunikací či pěšin, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny.

Zemědělská krajinná zóna



Dominantní využití:

- zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem.

Přípustné využití:

- doplňkové zemědělské účelové objekty pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály apod.)
- místní účelové komunikace,
- stavby pro rozvod energií,
- výstavba zařízení a realizace opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu (protierozivní opatření, apod.),
- výstavba zařízení a realizace opatření pro stabilizaci případně intenzifikaci zemědělské produkce na zemědělském půdním fondu (odvodnění, závlahy apod.),
- výstavba a realizace zařízení pro speciální zemědělské kultury,
- terénní úpravy, které nenaruší nebo dokonce zlepší organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecně ochranu přírody a krajiny,
- scelování a dělení pozemků za účelem lepší organizace zemědělského půdního fondu.

Podmínky:

- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost, zajišťovanou v dané zóně,
- je třeba dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:
- požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
- požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, (např. nezhoršovat vodní režim v půdě i území, ochrana před erozí ohrožeností, zastoupení interakčních prvků),

Nepřípustné využití:

- ostatní stavby mimo stavby uvedené v přípustném využití (nepřípustné jsou i stavby pro individuální a hromadnou rekreaci a výstavba zahrádkářských chat),
- umísťování aktivit a činností, které by následně omezovaly formy či intenzitu zemědělského obhospodařování.
- znečišťování půdy škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, poškozování pozemků a příznivých fyzikálních, biologických a chemických vlastností půdy,

Dominantní činnost:

- hospodaření na lesním půdním fondu. Základní funkcí je lesní výroba, podřízená požadavkům lesního hospodářského plánu (LHP).

Přípustné využití :

- lesní hospodářství (rostlinné a živočišné)
- 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 rybníků pro chov ryb, závlahu nebo ochranu proti vodní erozi
- výstavba technických zařízení zabezpečujících lesní hospodářskou činnost (jímání vody, ČOV, úpravy vody)
- údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)
- výstavba účelových lesních komunikací včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní komunikace) zabezpečující průchodnost lesními pozemky

Podmínky :

- realizací lesní výroby nepoškozovat sousední pozemky a charakteristiku lesního půdního fondu (fyzikální, biologické, krajinářské a ekologické)
- hospodařit na lesní půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami
- realizovat pouze stavby a činnosti, zajišťující lesní funkci v území a respektující požadavky lesního zákona

Nepřípustné činnosti:

- 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 vodních nádrží.

SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Ve smyslu § 108, odst. 3 zákona č.50/76 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, lze za veřejně prospěšné považovat „stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejně technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí, které vymezí schvalující orgán v závazné části územně plánovací dokumentace“.

Dotčení pozemků resp. objektů veřejně prospěšnými stavbami a asanačními opatřeními je nutno pokládat v měřítku zpracování územního plánu obce za informativní údaj. Konkrétní řešení každé jednotlivé veřejně prospěšné stavby, nezbytná míra dotčení pozemků a projekty asanačních úprav a opatření mohou být posuzovány teprve na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace jednotlivých staveb (projektové dokumentace k územnímu řízení, resp. stavebnímu povolení).

Mimo tyto zákonem stanovené veřejně prospěšné stavby je třeba při organizaci využití území věnovat zvýšenou pozornost pozemkům, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability a jako takové slouží především dlouhodobým cílům ochrany a tvorby životního prostředí. Jedná se v podstatě o břemeno na pozemcích. Plochy systému ekologické stability území jsou vyznačeny ve výkresech č.1 Hlavní výkres – návrh využití území obce, doprava v měřítku 1 : 10 000, č.2a,b Hlavní výkresy – návrhy využití území obce, doprava v měřítku 1 : 2 880 a výkresech č.7 Technická infrastruktura, krajina, ZPF v měřítku 1 : 10 000 a č.8a,b Půdní fond, ÚSES v měřítku 1 : 2 880.

Orientační zakres ploch určených pro umístění veřejně prospěšných staveb je obsahem výkresů č.9a,b Plochy veřejně prospěšných staveb v měřítku 1 : 2 880 (resp. v úrovni navrhovaných sítí technické infrastruktury i ve výkresech č.3a,b – 7). V úrovni územního plánu obce nemohou být součástí soupisu a zakresu veřejně prospěšných staveb např. rozvody sítí a obslužné komunikace uvnitř návrhových lokalit. Tento detail je předmětem řešení až při zpracování regulačního plánu, nebo jiné podrobnější dokumentace.

Doprava

viz též výkresy č.2a,b Hlavní výkres – Návrh využití území obce v měřítku 1 : 2 880

Silniční doprava - silniční síť

č.	popis	poznámka
d1	úseky místních obslužných komunikací sloužící napojení lokalit na stávající komunikační systém obce	prostorový nárok bude upřesněn podrobnější projektovou dokumentací
d2	navrhované trasy účelových komunikací v krajině (zakresleno ve výkresu č.7 – Doprava, technická infrastruktura, ekologie)	dtto

Technická infrastruktura

viz též výkresy č.3a,b Elektrorozvody, č.4a,b Zásobování vodou, č.5 Odkanalizování a č.6a,b Zásobování plynem v měřítku 1 : 2 880.

č.	popis	poznámka
e1	nová trafostanice (Předměřice n.J. N-TS 1, N-TS 2, N-TS 3, N-TS 4;	prostorový nárok bude

	Kačov N – TS 1;	upřesněn podrobnější projektovou dokumentací
e2	systém venkovního vedení rozvodů 22 kV, včetně přípojky do TS	dtto
k1	systém odkanalizování - kanalizační stoky	dtto
k2	čerpací stanice	dtto
k3	čistírna odpadních vod	dtto
p1	STL rozvod plynu	dtto
p2	regulační stanice VTL/STL	dtto
p3	přípojka VTL plynu	dtto
s1	síťový rozvaděč	dtto
s2	účastnický rozvaděč	dtto
s3	kabelový rozvod MTS	dtto
v1	čerpací stanice	dtto
v2	systém zásobování pitnou vodou – vodovodní řad	dtto

Asanace, asanační opatření

viz též výkres č.3a,b Elektrorozvody, telekomunikace

č.	popis	poznámka
a2	zrušení úseku vrchního vedení elektrorozvodů 22 kV	asanační opatření je vázáno na realizaci VPS - nové přípojky do TS

ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ STAVEB

Platný ÚPO Předměřice nad Jizerou bude doplněn o ÚPP (zastavovací studie) nebo ÚPD (regulační plány) některých lokalit zástavby, ve kterých budou podrobnější prostorové regulativy upřesněny a dokumentovány. Všem předepsaným regulativům musí navrhovaná zástavba vyhovět.

DOSTAVBY A ÚPRAVY VE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ

Ve stávající zástavbě sídel lze realizovat dostavby a změny stávajících staveb jen při dodržení následujících obecných podmínek :

- v tradiční venkovské zástavbě Předměřic nad Jizerou a Kačova

Zásadně dodržovat princip kontextuality zástavby, tj. zástavbu proluk, přestavby, nástavby a dostavby je třeba provádět v takové stavební formě a objemovém řešení (hmotové členění, výška římsy, výška hřebenu střešní konstrukce, způsob zastřešení, sklon střešní konstrukce), které vhodným způsobem navazuje nebo reaguje na převládající charakter a výškovou hladinu okolního zastavění.

Objekty a zařízení technické infrastruktury řešit především jako integrovanou součást zástavby - s ohledem na urbanistickou hodnotu centra zástavby obce.

V případech úpravy zastřešení citlivě hodnotit případný zásah dostavby a změn stavby do panoramatu širšího okolí a zpětně zhodnotit vliv okolních forem a zastřešení stávajících objektů na nově navrhovanou úpravu (resp. vyplývající požadavky na řešení upravovaného zastřešení) - s cílem dosáhnout souladu a vyváženosti prostorového působení.

V rámci stavebních úprav a dostaveb do stávající zástavby se navrhovaná úprava (novostavba) musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby svým objemem, výškou (výška římsy, hřebenu, výška l.N.P.nad úrovní terénu), typem a řešením zastřešení, umístěním stavby na pozemku a použitým stavebním materiálem (fasády, střešní konstrukce).

Přestavby, dostavby či případné asanace objektů provádět s cílem zachovat ve výsledném řešení tradiční uliční frontu, je-li pro danou lokalitu charakteristická.

Při umístění provozoven obslužné sféry dbát na vhodné ztvárnění reklamy (vývěsní štíty atd.) a vstupu. Stánkový prodej je možný pouze na vymezených pozemcích, způsob jejich využití a stavebně technické řešení musí respektovat charakter okolní zástavby a odpovídat podmínkám, stanoveným tržním řádem obce.

Tradiční výplně otvorů (dveře, okna) a architektonické detaily stavby neodstraňovat, případně obnovit nebo nahradit stavebním prvkem s použitím tradičních materiálů a barev.

VÝSTAVBA NA VOLNÝCH PLOCHÁCH V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

Výstavba na volných plochách mimo stávající zastavěné území bude realizována na plochách určených tomuto účelu územním plánem obce a celkové prostorové uspořádání území a

architektonické řešení navrhovaných staveb musí vyhovět obecným požadavkům níže popsaných prostorových regulativů:

- pro obytnou a smíšenou zástavbu (BI, BR, SM, SC, SV)

Stavby na pozemcích obytné a smíšené zástavby musí hmotovým členěním (objemovým a půdorysným) a výškou římsy vhodně navazovat na kontext okolní zástavby.

Garáže vestavěné do objektu (resp. na vlastním pozemku).

- pro individuální rekreaci (RI)

Stavby musí architektonickým členěním stavebních forem, a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext tradiční venkovské zástavby a okolní krajiny.

Povolování rekreačních staveb bude řešeno individuálně podle konkrétního záměru a na základě zpracované podrobné projektové dokumentace nebo územně plánovacího podkladu (zastavovací studie celé lokality). Podíl zpevněných a zastavěných ploch a výšková omezení budou stanovena dle konkrétního záměru.

- pro dopravní vybavenost (OD)

Dopravní stavby představují základní součást vybraných lokalit obytné zástavby, příp. se jedná o dopravní vybavenost u komunikace I/10 – lokalitu územního rozvoje č.12.

- pro zařízení technické vybavenosti (OT)

Stavby a zařízení technického vybavení území budou navrhována jako integrovaná součást zástavby (výjimečně samostatné stavby), liniová vedení podle možností pod zemí.