

Název dokumentace: Úplné znění územního plánu Zálezly po změně č. 1
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Úplné znění územního plánu Zálezly po změně č. 1

1. Textová část

*ing. arch. Ladislav Komrska
projektant*

Název dokumentace: Úplné znění územního plánu Zálezly po změně č. 1
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Úplné znění územního plánu Zálezly po změně č. 1

Správní orgán:

Obec Zálezly, Zálezly 7, 384 81 Čkyně
pověřený zastupitel obce: Josef Kouba, starosta obce

Pořizovatel:

Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Steinbrenerova 6, 385 01 Vimperk
oprávněná úřední osoba: Ing. Václav Kokštein

Projektant:

ing.arch.Ladislav Komrska, Praha 4,
Mladenovova 3234/9, 143 00 Praha 4
IČ 101 94 894, DIČ CZ 5510200531,
Č. autorizace ČKA 2748

Záznam o účinnosti úplného znění územně plánovací dokumentace

název dokumentace:

Změna č. 1 územního plánu Zálezly

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:

Zastupitelstvo obce Zálezly

pořadové číslo poslední změny:

změna č. 1

nabytí účinnosti:

pořizovatel:

Městský úřad Vimperk
odbor výstavby a územního plánování
Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

ing. Václav Koštein
vedoucí odboru výstavby
a územního plánování
městského úřadu Vimperk

podpis a otisk úředního razítka

OBSAH

Textová část:	Strana
Základní údaje	2
1a) Vymezení zastavěného území	4
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
1c) Návrh urbanistické koncepce	7
1d) Koncepce veřejné infrastruktury	12
1e) Koncepce uspořádání krajiny	16
1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	18
1g) 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	27
1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	28
1i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	28
1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	28
1k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu	28
1l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	28
1m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	28
1n) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	28
1i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	29

Grafická část:

1a	Výkres základního členění území.....	1 : 5 000
1b	hlavní výkres.....	1 : 5 000
1c	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací..	1 : 5 000
1d	Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000

POUŽITÉ ZKRATKY:

ORP	obec s rozšířenou působností
ÚAP	územně analytické podklady
č.p.	číslo parcelní
p.p.	pozemková parcela
ÚP	územní studie
RP	regulační plán
RD	rodinný dům
EO	ekvivalent obyvatel = přepočet charakteru a velikosti stavby, areálu na teoretický počet obyvatel
VN	vysoké napětí
ČOV	čistírna odpadních vod
OV	občanská vybavenost
ZPF	zemědělský půdní fond

1a) Vymezení zastavěného území

Území obce zaujímá celkovou rozlohu 935 ha, tvoří je katastrální území Zálezly u Čkyně a Setěchovice a 4 místní části: Zálezly, Kovanín, Setěchovice a Bolíkovice

Zastavěné území

Vymezení zastavěného území je provedeno ke dni 30. 1. 2012 do aktuální mapy katastru nemovitostí.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech:

- 1a výkres základního členění území
- 1b hlavní výkres
- 2a koordinační výkres

Hranice zastavěného území je aktualizována změnou č. 1 ÚP k 30.4.2017.

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje obce:

Obec bude dále rozvíjet stávající urbanizované místní části Zálezly, Kovanín, Setěchovice a Bolíkovice.

Další samostatná sídla se v území nevyskytují a zřizována nebudou.

Stávající sídelní struktura bude doplněna o nové rozvojové plochy, které na stávající zástavbu navazují a vytvářejí s ní kompaktní celek. Při dislokaci rozvojových ploch je akceptována urbanistická studie rozvoje severozápadní části Zálezel, další rozvojové plochy jsou vymezeny výhradně dle žádostí majitelů předmětných nemovitostí.

Návrh sídel jako součet zastavěného a zastavitelného území respektuje hodnoty jádrových ploch, objektů památkové péče a dalších významných objektů, veřejných prostranství jejich vybavení. Návrh územního plánu využívá realizované i připravované investice obce z hlediska vedení a uspořádání místních a účelových komunikací, technické infrastruktury a podpory tradičního prostoru denní rekreace obyvatel. .

Návrh územního plánu přebírá současný komunikační systém obce a mění jej výhradně za

účelem zpřístupnění definovaných rozvojových ploch.

Vzájemné uspořádání funkcí území stabilizuje historický poměr trvalého bydlení vůči hodnotě či výtěžnosti krajiny jako zdroje obživy. Stabilizuje prostor rodinných farem pro venkovské bydlení i hospodářský rozvoj.

Nové plochy výroby a skladování za účelem získání pracovních příležitostí jsou omezeny na podporu stávajícího, zčásti nefunkčního (původně) zemědělského areálu.

Veškeré rozvojové plochy jsou zaměřeny na rozvoj venkovského nebo městského charakteru bydlení s přípustným využitím objektů pro rodinnou rekreaci.

Uspořádání krajiny jako zásadní hodnota sídla je zachována. Územní plán nezakládá příčiny změny lesních a lučních porostů, členitost území z hlediska spontánní doprovodné zeleně a vložené soustavy vodních toků a vodních ploch.

V území je umístěn místní systém ekologické stability, tvořen je výhradně funkčními biocentry a biokoridory.

Místní část Zálezly je vybavena veřejnou vybaveností v rozsahu odpovídajícím společenské potřebě a představuje hodnotové, správné a společenské centrum území. Tomuto postavení odpovídá poloha na silniční síti, vazba, připojení a časová dostupnost k sousedním územním jednotkám.

Z hlediska sousedních územních jednotek nebyly na řešení územního plánu Zálezel kladeny žádné požadavky.

Základní hodnoty řešeného území:

Základní hodnoty území obce Zálezly byly definovány v Zadání územního plánu na podkladě Územně analytických podkladů ORP Vimperk (dále jen „ÚAP“) a doplňujících průzkumů a rozborů zpracovatele územního plánu takto:

Krajinné hodnoty:

Definice krajinných hodnot:

- přírodní prvky pro využití pro územní systém ekologické stability,
- místa a oblasti se zachovalým krajinným rázem: lokalita Setěchovice a Kovanín směr Budilov,
- významné vyhlídkové body: Vě nec 765 m.n.m a U Benedy v kat. území Zálezly.

Požadavek na ochranu krajinných hodnot:

- výška zástavby nesmí narušit pohledové osy na dominanty obce,
- bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

Uplatněná ochrana krajinných hodnot:

- vytvořen je funkční lokální systém ekologické stability,
- lokalita Setěchovice a místní část Kovanín nejsou v urbanistické struktuře porušeny novými zastavitelnými plochami. Rozvoj území je navržen separovanými plochami, jejich případná zástavba se nachází mimo vnitřní uspořádání území a nenaruší tak hotové uspořádání původních objektů,
- významné vyhlídkové body nejsou dotčeny změnami ve využití území,
- nová zástavba Setěchovic, změny staveb, nástavby a dostavby jsou podmíněny uplatněním tradičních hmot, tvaru, sklonu a barevnosti střešní krytiny jako podmínky prostorového uspořádání území.

Sídelní a kulturní hodnoty:

Definice sídelních a kulturních hodnot:

- archeologické památky nebo naleziště
- charakter Zálezel a Setěchovic z hlediska hladiny zástavby, jádrových ploch a výšky zástavby,

- výskyt dochovaných objektů lidové architektury v spontánním stavebním vývoji a urbanistické skladbě,
- stavby ve stylu selského baroka v místní části Kovanín,
- architektonicky cenné stavby:
 - bývalá škola č.p. 59 Zálezly,
 - venkovské stavení čp. 15,
- historicky významné stavby – č.p. 24 Zálezly,
- prostory se zachovaným místním rázem:
 - náves místní části Setěchovice
 - prostor místní části Zálezly kolem bývalé tvrze,
- drobné stavby sakrálního charakteru:
 - návesní kapličky v místních částech Zálezly, Kovanín, Setěchovice,
 - kříže a drobné stavební prvky u cest

Požadavek na ochranu krajinných hodnot:

- ochrana dotčeného prostoru před nevhodnými dostavbami a nástavbami,
- vyloučení lokalizace rozvojových ploch do prostoru architektonicky a historicky významných staveb,
- vymezení veřejného prostoru v okolí drobných staveb sakrálního významu

Uplatněná ochrana sídelních a kulturních hodnot:

- v prostoru definovaných historických a architektonických hodnot nejsou navrženy rozvojové plochy obce,
- na novostavby, dostavby a nástavby objektů v jádrových plochách místních částí Setěchovice a Zálezly je uplatněn požadavek na jejich prostorové řešení ve smyslu objemu a výšky stavby, tvaru a sklonu střech a barvy krytiny
- nemovitě kulturní památky jsou vyznačeny ve výkresové části jako limit využití území.

Změna č. 1 rozšiřuje požadavek územního plánu na zachování celistvosti a uspořádání původní zástavby:

- na zastavěné území a jeho případné změny prostřednictvím nástavby, přístavby dostavby či novostavby na demolicích a volných plochách,
- na zastavitelné plochy všech místních částí.

Tyto požadavky může stavební úřad vyžadovat v územních a stavebních řízeních při posuzování záměru žadatele ve smyslu § 90, odst. b) stavebního zákona:

tj. soulad záměru žadatele s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Celistvostí a uspořádáním zástavby se rozumí:

- vzájemný poměr hmot jednotlivých objektů stávající a navrhované zástavby,
- charakteristický sklon střechy a barva zastřešení: barva v odstínech keramické pálené krytiny, sklon střech v rozsahu 30° – 45°,
- tvar střech hlavních objektů: pravidelný (souměrný) tvar sedlové, valbové, polovalbové střechy.

1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Uspořádání, vnitřní struktura zástavby a veřejných prostranství a vazba na komunikační systém a krajinu budou zachovány, nová zástavba nepřeruší tradiční přístupy ke správě zemědělského půdního fondu a ke správě lesa. Rozvojové plochy doplňují sídlo tak o jednotlivé stavby či jejich skupiny, velikost rozvojových ploch neumožňuje plošnou zástavbu developerského charakteru. Výjimku tvoří převzaté záměry severozápadní části Zálezel, kde se nachází a je dále rozvíjen novotvar ulicové zástavby rodinnými domy.

Ve všech místních částech bude zachována celistvost a uspořádání původní zástavby v jádrových plochách. Tento požadavek se vztahuje i na změny zastavěného území – nástavby, přístavby dostavby či novostavby na demolcích a volných plochách.

V místních částech Zálezly a Bolíkovice je akceptován veřejný prostor, určený pro denní relaxaci obyvatel.

Vodní plochy a vodní toky budou zachovány v současném rozsahu, vodní toky budou mít zajištěn minimálně jednostranný přístup z hlediska jejich správy a údržby.

Pro místní části Zálezly a Kovanín a místní část Setěchovice jsou vytvořeny podmínky pro zachování a další rozvoj splaškové kanalizace obce včetně čištění odpadních vod.

Místní část Zálezly

Akceptována je trasa silnice III/14410 přes centrální část obce. Kompenzace vlivu dopravy je možná realizací technických opatření – např. retardérů.

Obec je ulicového typu bez výrazného centrálního prostoru – návsi.

Stavba vnitřního prostoru obce je zachována. Sevřená podélná osa obce obsahuje pravidelný sled veřejných prostorů, těžištěm obce je největší z nich v místě křížení místních komunikací. Jeho součástí ve obecní úřad a restaurace s ubytováním.

Kompenzací soustředěné zástavby bude jižní část obce s dominantou objektu bývalé školy (chráněná, hodnotná architektonická stavba), navazující parková zeleň a sportovní areál. Tento hodnotný prostor obce lze doplnit na vymezených rozvojových plochách pro bydlení.

Zálezly mají čitelnou novou část obce, kompozice izolovaných rodinných domů a nových místních komunikací se rozvíjí podle urbanistické studie. Její převzetí a další rozpracování v měřítku a podrobnosti územního plánu je základem dalšího rozvoje místní části Zálezly. Opatřením vůči ulicové zástavbě bude šířka veřejného prostranství podél komunikací v šíři 10 m, umožňující zřízení liniové zeleně. V místě stávajícího křížení místních komunikací bude vymezen nový veřejný prostor – jeho velikost a význam odpovídá stávajícím prostoru na podélné ose obce.

V místní části Zálezly je vymezena v kontextu se stávajícím lokalitou novostaveb, nová zastavitelná plocha pro izolované rodinné domy, která doplní nový vzhled obce na příjezdu od Čkyně i na opačné straně přístupové komunikace. I zde je navržený rozvoj pokračováním započatého rozvoje území.

V místní části Zálezly bude zachován stávající areál zemědělské prvovýroby jako jediná lokalita určená pro výrobní činnosti. Na východní straně bude doplněna o přiměřený rozvoj umožňující racionální regeneraci výrobních ploch jako celku či v podrobnějším členění.

Zastavěné území a zastavitelné plochy vytvoří kompaktní urbanizovaný prostor s čitelným rozhraním vůči okolní krajině. Výjimka je přípustná na severní hraně obce akceptováním konkrétního požadavku majitele pozemku. Stávající dům je doplněn o možnost výstavby další dvojice, přičemž tyto stavby vystoupají podél stávající komunikace při zachování stávající zeleně. Zde bude uplatněn požadavek na tvar, orientaci a barvu zastřešení tak, aby zástavba představovala charakteristickou

zástavbu obce.

Jižní část Zálezly plynule navazuje na místní část Kovanín.

Místní část Kovanín

Akceptována je stávající sevřená ulicová zástavba, uvolněná obdobně jako v případě místní části Zálezly v pravidelných odstupech veřejným prostorem. Do struktury zástavby se nezasahuje.

Rozvoj obce je orientován výhradně na bydlení v izolovaných rodinných domech s využitím zahrad, vždy na podnět vlastníka pozemku. Nová zástavba je omezena počtem domů tak, aby dominantní historické uspořádání staveb podle uliční sítě nebylo potlačeno.

Nová zástavba je uspořádána tak, aby její realizací nebyla podélná osa Kovanína zcela uzavřena – naopak zachována je propustnost území příčným směrem s vymezením veřejného nového prostoru. Současně je ochráněna údolnice Setěchovického potoka – její hodnota jako údolní nivy a lokálního hydrofilního biokoridoru

Část místní části Kovanín je exponována vymezeným záplavovým územím Setěchovického potoka. V dotčeném prostoru se obytné stavby nevyskytují a není tedy řešena protipovodňová ochrana území. Zastavěné území i zastavitelné plochy v záplavovém území nelze využít pro výstavbu domů ani pro doplňkové nadzemní objekty, oplocení musí odstoupit od břehové čáry Setěchovického potoka, oplocení bez podezdívky a nebude plně.

Místní část Setěchovice

Struktura ulicového uspořádání včetně centrálního prostoru – návsi – je ponechána. Další rozvoj území není požadován, dílčí úpravy stávající zástavby a další využití parcel zastavěného území je za podmínky respektování charakteristických rysů původní zástavby přijatelné.

Stávající venkovská zástavba představuje tradiční rodinná sídla (statky) se zachovanou vazbou a hospodařením na zemědělské půdě.

Místní část Setěchovice obsahuje vymezené plochy občanské vybavenosti na návsi, jejich rozsah odpovídá zvyklostem i potenciálu obce. Sportovní plochy jsou společné s místní částí Bolíkovice a nacházejí se na spojnici (místní komunikaci) těchto místních částí.

Rozvoj se omezuje na 1 lokalitu pro 1 izolovaný rodinný dům a to z podnětu vlastníka dotčené parcely.

Místní část Bolíkovice

Struktura ulicového uspořádání se zřetelným centrálním prostorem (těžištěm) jsou zachovány. Přípustné jsou dílčí úpravy stávající zástavby a další využití parcel zastavěného území za podmínky respektování charakteristických rysů původní zástavby.

Stávající venkovská zástavba představuje tradiční rodinná sídla (statky) se zachovanou vazbou a hospodařením na zemědělské půdě. V jižní části je akceptován areál zemědělské prvovýroby v původním rozsahu. Jiné využití areálu nebude přípustné, v případě postupného ukončení činnosti lze areál asanovat.

Tato místní část je bez občanské vybavenosti, mimo docházkovou vzdálenost k veřejné autobusové dopravě. Sportovní plochy jsou společné s místní částí Setěchovice na společné spojovací komunikaci.

Vymezení zastavitelných ploch

ozn	výměra (ha)	funkce	orientační kapacita/EO	podmínka zpracování ÚS/RP
<i>Místní část Zálezly</i>				
z1	0,2343	plochy bydlení	2 RD/ 6 EO	ne/ne
z2	1,7929	plochy bydlení	4 RD/ 12 EO	ne/ne
z3	0,6606	plochy bydlení	6 RD/ 18 EO	ne/ne
z4	0,7253	plochy výroby a skladování		
z5	0,5104	plochy bydlení	2 RD/ 6 EO	ne/ne
Z1/3	0,1097	plochy bydlení	1 RD/ 3EO	ne/ne
<i>Místní část Kovanín</i>				
k1	0,8719	plochy bydlení	4 RD/ 12 EO	ano/ne
k2	0,3830	plochy bydlení	1 RD/ 3 EO	ne/ne
k3	0,8463	plochy bydlení	2 RD/ 6 EO	ne/ne
Z1/5	0,2406	plochy bydlení	2 RD/ 6EO	ne/ne
<i>Místní část Setěchovice</i>				
s1	0,2735	plochy bydlení	1 RD/ 3 EO	ne/ne
<i>Místní část Bolíkovice</i>				
b1	0,1651	plochy bydlení	1 RD/ 3 EO	ne/ne
b2	0,4710	plochy bydlení	2 RD/ 6 EO	ne/ne
Z1/7	0,1097	plochy bydlení	1 RD/ 3EO	ne/ne

Vymezení ploch změny zastavěného území

ozn	výměra (ha)	funkce	orientační kapacita/EO	podmínka zpracování ÚS/RP
<i>Místní část Zálezly</i>				
p1	1,2079	plochy bydlení	5 RD/ 15 EO	ne/ne
p2	0,6917	plochy bydlení	3 RD/ 9 EO	ne/ne
p3	1,1936	plochy bydlení	5 RD/ 15 EO	ne/ne
Z1/4	0,7530	plochy výroby a skladování - zemědělské stavby	-	ne/ne

Zastavitelná plocha **z1** + plochy změny zastavěného území **p1**

Zastavitelná plocha je určena pro izolované rodinné domy, které budou uspořádány do ulicové formy vůči stávající místní komunikaci, ze které budou jednotlivé pozemky rodinných domů přístupné. Oplocení rodinných domů, resp. vymezený veřejný prostor, bude od této místní komunikace 10 m.

Při umístění rodinných domů musí být prokázáno splnění požadavků na dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru.

Plocha změny zastavěného území **p2**

Plocha změny zastavěného území **p2** je určena pro izolované rodinné domy, jejich umístění vůči místní komunikaci není stanoveno. Severní hranice plochy **p2** ustupuje od stávající křižovatky místních komunikací, tak, aby vzniknul veřejný prostor (ozn. **VP**), kompenzující míru zastavění území **z1**, **p1** a **p2** a zajistil potřebný přehled křížení místních komunikací z hlediska dopravní bezpečnosti.

Plocha změny zastavěného území p3

Zastavitelná plocha vyplňuje vnitřní prostor obce, tvořený soustavou parcel trvalých travních porostů a zahrad. Mírně svažité území je SV směrem k místní vodoteči ukončeno na údolní nivě. Její zeleň vytváří separační prostor mezi residenční částí Zálezel a stávajícím areálu zemědělské prvovýroby.

Zastavitelná plocha z2

Zastavitelná plocha je určena pro volnou zástavbu izolovanými rodinnými domy jižního svahu. Rozmístění stavebních pozemků a uspořádání vnitřního prostoru se odvíjí od možnosti připojení na místní komunikace, které jsou součástí návrhu územního plánu. Zřízení dvou přístupových komunikací poskytuje škálu variant vnitřního řešení. Připojení na stávající komunikaci - silnici III/14410 – je vyloučeno.

Stavby rodinných domů budou umístěny mimo ochranné pásmo silnice III/14410.

Při umístění rodinných domů musí být prokázáno splnění požadavků na dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru. Potenciálním zdrojem hluku je automobilový provoz na silnici III/14410.

Zastavitelná plocha z3

Zastavitelná plocha je určena pro volnou zástavbu izolovanými rodinnými domy do soustavy stávajících a navrhovaných místních komunikací.

Při umístění rodinných domů musí být prokázáno splnění požadavků na dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru. Potenciálním zdrojem hluku je automobilový provoz na místních komunikacích, nadzemní trafostanice a čistírna odpadních vod.

Zastavitelná plocha z4

Zastavitelná plocha je určena pro plošný rozvoj stávajícího areálu zemědělské prvovýroby jako jediné plochy výroby v řešeném území. Umožňuje nový přístup do území výroby a provedení investic – novostaveb – souvisejících s maximálním zhodnocením stávajících výrobních ploch.

Zastavitelná plocha z5

Plocha je určena pro umístění izolovaných rodinných domů na severní hranici obce, přístupných z místní (účelové) komunikace.

Zastavitelná plocha k1

Plocha je určena pro umístění 4 rodinných domů, které budou přístupné z nové souběžné komunikace, připojené jedním sjezdem na stávající místní komunikaci Zálezly – Kovanín. Požadován bude dostatečný odstup od stávající zástavby tak, aby nedocházelo k jejímu nadměrnému zastínění. Zastavitelná plocha bude připojena na stávající místní komunikaci jedním společným vjezdem, jeho poloha bude splňovat technické podmínky (rozhledovou vzdálenost). Podmínkou je zpracování územní studie.

Zastavitelná plocha k2

Plocha je určena pro umístění rodinného domu, který bude umístěn při stávající místní (účelové) komunikaci. SZ část zastavitelné plochy se nachází v záplavovém území, údolní nivě a lokálním biokoridoru. Tato část parcely nebude obsahovat žádné nadzemní objekty, oplocení vůči vodoteči odstoupí na hodnotu 6 m od břehové čáry, v prostoru místního biokoridoru bude bez podezdívky, jeho výplň bude s otvory.

Zastavitelná plocha k3

Plocha je určena pro rodinné domy, které budou přístupné ze stávající místní komunikace Zálezly – Kovanín. SV část parcely se nachází v záplavovém území - nebude obsahovat žádné

Název dokumentace: Úplné znění územního plánu Zálezly po změně č. 1
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

nadzemní objekty, oplocení bude bez podezdívky, jeho výplň bude s otvory. Jižní hranice vymezuje vůči stávající zástavbě volný veřejný prostor volně zpřístupující údolnici vodního toku.

Zastavitelná plocha s1

Plocha je určena pro umístění rodinného domu s přístupem od jihu z místní komunikace.

Zastavitelné plochy b1 a b2

Plochy jsou určeny každá pro umístění rodinných domů přístupných ze stávajících místních komunikací. Umístění hlavních staveb je vázáno na souhlas dotčeného orgánu s umístěním v ochranném pásmu lesa, pozice vjezdu na místní komunikace pak dodržěním technických podmínek (rozhledové vzdálenosti).

Zastavitelná plocha Z1/3

Zastavitelná plocha Z1/3 rozšiřuje zastavitelnou plochu bydlení k1 platného územního plánu. Plocha je určena pro 1 rodinný dům. Přístup k zastavitelné ploše Z1/3 z místní komunikace obce bude koordinován s rozvojem zastavitelné plochy Z1/3.

Zastavitelná plocha Z1/5

Změnou Z1/5 se vymezuje zastavitelná plocha pro bydlení určená pro umístění 2 rodinných domů. Přístup k zastavitelné ploše Z1/5 bude z místní komunikace obce a vyžaduje na ploše Z1/5 provedení přiměřených terénních úprav.

Zastavitelná plocha Z1/7

Změnou Z1/7 vymezuje zastavitelná plocha smíšená obytná určená pro umístění 1 rodinného domu s hospodářstvím. Přístup k zastavitelné ploše Z1/5 bude z místní komunikace obce.

Ostatní území, krajina

Zastavěné území a zastavitelné plochy představují kompaktní urbanizaci území v původních lokalitách.

Další urbanizace území není zjištěna ani navržena. V nezastavěném území nejsou s výjimkou technologických objektů veřejné infrastruktury území, drobných objektů církevního významu a účelových komunikací umístěny jiné stavby.

Zachována je průchodnost území stávajícím systémem účelových komunikací, které rovněž umožňují správu zemědělské půdy, lesních ploch a vodních toků.

Místní systém ekologické stability je souborem funkčních prvků, jejich vymezení pak není s výjimkou zástavby místní části Kovanín ve střetu s urbanizovaným územím.

Systém sídelní zeleně

Sídelní zeleň v zastavěném území a zastavitelných plochách:

Sídelní zeleň je definována jako přípustná funkce definovaných ploch s rozdílným způsobem využití. Numerický podíl sídelní zeleně v takto definovaných plochách není stanoven.

Samostatnou funkční plochou představují veřejná prostranství – veřejná zeleň.

Zeleň v nezastavěném území

Zeleň je tvořena soustavou ploch s rozdílným způsobem využití v členění na plochy lesní, plochy zemědělské (orná půda, trvalý travní porost) a plochy přírodní specifické – zde jsou zachyceny zejména plochy ostatní v podrobném vymezení v případech, kdy plochy představují spontánní zeleň, kterou lze považovat za významný krajinný prvek ze zákona z hlediska ochrany přírody. Plochy přírodní – specifické vytvářejí rovněž kostru ekologické stability krajiny.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění

Dopravní infrastruktura

Silniční síť

Územím prochází trasa silnice III/ 14410, která připojuje řešené území k regionu: silnici I/4 (Vimperk – Strakonice) resp. II/144 (Strakonice – Prachatice). Silnice prochází místní částí Zálezly. Místní část Setěchovice je na silnici III/14410 připojena silnicí III/14412, která v Setěchovicích končí.

Silniční síť je zachována ve stávající směrové úpravě.

Silnice III/14410 je chráněna vůči navrhované zástavbě Z2 podmínkou připojení prostřednictvím stávajících místních komunikací a umístěním staveb rodinných domů mimo ochranné pásmo silnice.

Místní komunikace

Místní komunikace jsou z důvodu ulicového uspořádání všech místních částí exponovány vjezdy na jednotlivé parcely (objekty), prostorové uspořádání v zastavěném území nelze měnit.

Místní komunikace navazují na silniční síť a zpřístupňují místní části Kovanín (od Zálezel), Bolíkovice (od Setěchovic). Místními komunikacemi jsou dále zpřístupněny sousední územní jednotky Libotyně a Malenice.

Požadavek na vymezení šířky veřejného prostoru stávající místní komunikace je uplatněn v místní části Zálezly pro zastavitelnou plochu **z1** a plochy změny zastavěného území **p1** a **p2**. Samostatně jsou vymezeny nové místní komunikace pro zpřístupnění zastavitelných ploch **z2** a **z3** v Zálezlech.

V souvislosti s jižním připojením zastavitelné plochy Z2 na stávající místní komunikaci na parcele 1808 k.ú. Zálezly u Čkyně bude úsek této komunikace k vyústění na silnici III/14410 upraven technicky tak, aby technickými parametry odpovídal normovým požadavkům ČSN 73 6110 – kategorie komunikace C3.

Podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch **k1** a **k3** vyžadují vymezení krátkých úseků místních komunikací uvnitř takto definovaných zastavitelných ploch.

Zastavitelná plocha **k1** bude připojena na stávající místní komunikaci jedním společným vjezdem, jeho posice bude splňovat technické podmínky (rozhledovou vzdálenost).

Připojení všech zastavitelných ploch a ploch změn zastavěného území je podmíněno dodržěním technických podmínek – rozhledových úhlů.

Účelové komunikace

Jsou komunikace zpřístupňující zemědělské a lesní plochy obce podle vlastnických vztahů. Prostorová úprava a vymezení nových tras není majiteli resp. správci zemědělské půdy a lesa požadována.

Veřejná doprava

Umístění zastávek veřejné dopravy je zachováno.

Pro místní části obyvatelé jižní části lokality Kovanín a pro obyvatelé Bolíkovice je akceptována vyšší docházková vzdálenost přesahující 15 minut.

Železnice

Západním okrajem prochází regionální železniční trať č. 198 – Strakonice – Volary. Nejbližší

železniční zastávka Lčovice a železniční stanice Malenice jsou mimo řešené území, přístupné po stávajících komunikacích.

Pěší a cyklotrasy

Do návrhu územního plánu je převzat systém cyklotras a turistických stezek a přístupová trasa naučené stezky na přírodní a kulturní památku Věmec.

V návrhu územního plánu je vymezeno pěší propojení (chybějící úsek) místních částí Zálezly – Kovanín - Setěchovice

Technická infrastruktura

Vodovod

Návrh územního plánu akceptuje skupinový vodovod místních částí Zálezly – Kovanín resp. Setěchovice – Bolíkovice jako funkční celek včetně jímání a akumulace vody a vymezených ochranných pásem.

Skupinový vodovod je z hlediska kapacity schopen zásobovat rozvoj obytné zástavby, v případě nových objektů, resp. výstavby výrobních kapacit, v místní části Zálezly bude kapacita vodního zdroje vycházet z konkrétního záměru.

Zastavitelné plochy budou připojeny na stávající skupinový vodovod. Jejich dimenze a technické vybavení musí umožnit provedení protipožárního zásahu dle platných norem. Nárůst obyvatel nevyžaduje další koncepční úpravy na vodárenské soustavě.

V případě, že veřejná část veřejného vodovodu nebude v aktuálním čase stavby přivedena (k dispozici stavebníkovi) k provedení domovní vodovodní přípojky, lze stavby na zastavitelných zásobovat vodou ze studny.

Kanalizace, čištění odpadních vod

Návrh územního plánu předpokládá čištění odpadních vod samostatně pro Zálezly a Kovanín ve stávajícím technologickém zařízení a pro Setěchovice a Bolíkovice v současném stavu, kdy je vsakovací prostor připojen na údolnici Setěchovického potoka.

Veškerá stávající zástavba i zastavitelné plochy budou připojeny na stávající soustavu kanalizačních stok. V případě, že veřejná část kanalizace nebude v aktuálním čase stavby přivedena (k dispozici stavebníkovi) k provedení domovní přípojky splaškové kanalizace, bude odkanalizování objektů řešeno podle těchto zásad:

Ve všech návrhových plochách, kde se uvažuje s výstavbou více jak 3 rodinných domů (staveb hlavních), je nutné vybudovat centrální odkanalizování (kanalizační síť zaústěná na společnou ČOV nebo individuální ČOV se zaústěním do společné kanalizační sítě a kanalizační síť bude v obou případech zaústěna do vodního toku). Respektovat již při výstavbě prvního RD (stavby hlavní) v dané návrhové ploše.

Ve všech návrhových plochách, kde se uvažuje s výstavbou méně než 4 rodinných domů (staveb hlavních) budou pop zvážena rizik ohrožení životního prostředí a finančních požadavků uplatňovány tři způsoby likvidace odpadních vod:

- individuální čištění, kdy odpadní vody budou po předchozím vyčištění vypouštěny do vodního toku nebo výjimečně vypouštěny do vod podzemní (posoudí vodohospodářský orgán, tj. domovní ČOV nebo septik s pískovým filtrem)
- individuální nebo společné čištění s podmínkou společného odkanalizování s jedním výústním objektem do vodního toku:
 - každý RD má svou ČOV a společně mají předčištěné vody svedeny jedním potrubím do vodního toku

- více RD má společnou ČOV, kde předčištěné vody jsou pak zaústěny do vodního toku
- shromažďování v bezodtokých jímkách na vyvážení (žumpách).

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody obytných objektů a nových místních komunikací budou zasakovány na místě stavby (parcele), popř. jímány a používány pro závlahu pozemků.

Stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Sběrný dvůr obce je umístěn v areálu ČOV Zálezly.

Domovní odpad je likvidován odbornou firmou mimo řešené území obce.

Průmyslový a biologický odpad ploch pro výrobu a skladování bude řešen samostatně ve vztahu mezi provozovatelem a odbornou firmou způsobilou s nakládáním s odpady.

Energetické řešení

Základním médiem je elektrická energie, území místních částí Zálezly a Kovanín je plynofikováno.

Původní i nové stavby lze vytápět variantně rovněž tuhými palivy (dřevo, koks, uhlí).

Žádoucí je rovněž aplikace alternativních – obnovitelných zdrojů energie - (solární panely, tepelná čerpadla) pro vlastní potřebu nemovitosti. Instalace větrných elektráren a fotovoltaických elektráren není s ohledem na vysoký stupeň ekologické stability ochrany území a krajinný ráz přípustná.

Rozvojové plochy v místních částech Zálezly a Kovanín lze připojit na stávající STL plynovod.

Rozvojové plochy místních částí Setěchovice a Bolíkovice budou připojeny na elektrickou energii.

Zásobování el. energií, trafostanice

Stávající venkovní vedení VN 22 kV prochází prostorem navrhovaných zastavitelných ploch. Zásobování elektrickou energií je možné prostřednictvím posílení stávajících TS, v případě potřeby lze vysadit pro zastavitelné plochy **z1** a **z2** novou trafostanici ze stávající trasy VN, která přes zastavitelnou plochu **z2** prochází.

Návrh územního plánu obsahuje posici nové TS v m.č. Zálezly včetně jejího připojení na stávající TS 10037035 podzemním kabelovým vedením.

Konkrétní zástavba plochy **z2** bude přizpůsobena trase stávajícího vrchního vedení VN elektro 22 kV v rozsahu stanoveného ochranného pásma.

Sdělovací vedení

Územím prochází dálkový sdělovací kabel a místní sdělovací kabely a radioreléová trasa. Tato telekomunikační vedení nejsou návrhem územního plánu dotčena.

Občanské vybavení

Objektem veřejné správy je místní úřad, umístěný na veřejném prostoru místní části Zálezly.

V místních částech Zálezly a Setěchovice jsou umístěny bývalé školní objekty v majetku obce. Objekty jsou užívány pro občasnou ubytování.

V místních částech Zálezly a Setěchovice jsou k dispozici sportovní areály pro denní relaxaci obyvatel. Sportovní areál v místní části Zálezly současně představuje veřejné prostranství pro společenské události obce.

V místních částech Zálezly a Setěchovice jsou k dispozici zařízení veřejného stravování. Součástí komerčního zařízení v Zálezlech je přechodné ubytování, v Setěchovicích je zařízení integrováno do areálu bývalé školy.

V místních částech Kovanín a Setěchovice se nacházejí maloobchodní jednotky
V místních částech Zálezly a Setěchovice jsou umístěny požární zbrojnice.
Jako plochy OV jsou vymezeny kapličky v lokalitách Zálezly, Kovanín a Setěchovice.

Rozsah objektů veřejné a komerční vybavenosti odpovídá potřebám obce, společenské poptávce a současným možnostem a pravidlům státní správy.

Další objekty veřejné a komerční vybavenosti jsou k dispozici v dalších okolních sídlech:

- poštovní úřad a základní škola: Malenice, Čkyně,
- hřbitov: Malenice
- další veřejná vybavenost: Vimperk, Volyně, Vlachovo Březí, popř. Strakonice.

Ochrana obyvatelstva

V návrhu územního plánu specifikujeme požadavky na civilní ochranu v tomto rozsahu:

Údaje o obyvatelstvu:

- Současný počet obyvatel: 302 (k 01.01.2010)
- Přírůstek obyvatel dle ÚP: 106
- Celkem dle ÚP: 408

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní:

Území obce může být ohroženo průlomovou vlnou vzniklou kumulací vody v důsledku nepředpokládané překážky na Setěchovickém potoce. V potenciálním prostoru ohrožení se nachází sportovně rekreační areál Zálezly a ČOV Zálezly a přemostění silnice III/14410.

Z tohoto důvodu je v záplavovém území místní části Kovanín vyloučena možnost výstavby nadzemních objektů a plného oplocení.

Záplavovým územím je údolnice Setěchovického potoka, část zastavěného území – nikoliv však obytné stavby - se nachází v záplavovém území stoleté vody.

Obec se nenachází v zóně havarijního plánování.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je vhodné v areálu obecního úřadu, popř. v bývalých školních objektech v Zálezlech a Setěchovicích.

Svoz nebezpečných látek zajišťuje obec 2 x ročně na základě smluvního vztahu, v případě mimořádné události není určené místo pro skladování nebezpečných látek ani se takové místo v řešeném území nevyskytuje.

Dekontaminace osob a techniky: Možným prostorem pro dekontaminaci je areál ČOV v Zálezlech.

Zdravotnická zařízení: Jsou v okolních městech - nejbližší Volyně (12 km) Vimperk (16 km). Raněné osoby je nejlépe umístit rovněž v prostoru ukrytí obyvatelstva.

Nouzové zásobování vodou lze zajistit z chráněných vodních zdrojů obce.
Jako zdroj el. energie je nutno uvažovat s elektrocentrálami.

1e) 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, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Uspořádání krajiny je řešeno vymezením funkčních ploch nezastavitelného území, zavedením prvků jejich ochrany ve smyslu platných zákonů, převzetím limitů využití území z hlediska ochrany přírody a krajiny, převzetím prvků nadregionálního a regionálního systému ekologické stability a zavedením místního systému ekologické stability.

Plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy lesní
- plochy zemědělské v podrobnějším členění na:
 - plochy zemědělské - orná půda
 - plochy zemědělské - trvalý travní porost
- plochy přírodní specifické:
- plochy vodní a vodohospodářské

Do těchto ploch lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou.

Prvky ochrany přírody a krajiny:

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy významných krajinných prvků dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny: lesy, vodní toky, vodní plochy.

V návrhu územního plánu je v západním okraji řešeného území (lokalita Bolíkovice) vymezena umístění památného stromu a jeho ochranného pásma.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není územním plánem dotčena. Veškeré pěší, turistické, cykloturistické trasy jsou funkční, popř. je jejich trasa vedena po stávajících či původních polních a účelových komunikacích.

Vymezení opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

V území nejsou vymezeny plochy regenerace poškozeného území.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Koncepce rekreačního využití krajiny vyplývá z členění území na funkční plochy, resp. stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V řešeném území jsou zpracovány pěší, cyklo a turistické trasy a areál přírodní památky Věneč včetně ochranného pásma.

Další opatření či omezení pro rekreační využívání krajiny nejsou stanovena.

Návrh systému ÚSES:

Regionální systém ekologické stability

Do JZ okraje řešeného území zasahuje RBC Větec.

Lokální systém ekologické stability

Lokální systém ekologické stability je založen na vymezení 2 hydrofilních tras, které jsou vedeny údolnicemi vodních toků. V území sou dále vymezeny 2 trasy mezofilních biokoridorů, propojujících významné přírodní útvary území (regionální biocentra).

Mezifolní biokoridory:

LBC sever propojuje RBC Větec a RBC Háje, jeho součástí jsou lokální biocentra:

- LBC Pod Pržmem,
- LBC Pod Čelencem.

LBC Jih propojuje lokalitu Bolíkovický vrch a lesní masiv nad Benedou, jeho součástí jsou lokální biocentra:

- LBC Nad Horou
- LBC Na Vrchu,
- LBC Na Hlavičkách,
- LBC Podhoří,
- LBC Na Stříbrnici.

LBC Radhostický potok doplňují lokální biocentra:

- LBC nad Kovanínem,
- LBC Na Hůrkách,

LBC Setěchovický potok doplňují lokální biocentra:

- LBC Pod Stráněmi,
- LBC Na Stříbrnici.

Koordinace se sousedními územními jednotkami:

Trasy lokálních biokoridorů navazují na vymezený LSES sousední územní jednotky Bušanovice.

Podmínky pro využití ploch ÚSES:

Vymezené plochy Lokálního systému ekologické stability jsou funkční, umístěny jsou v nezastavěném území. Výjimku pak tvoří m.č. Kovanín, v tom případě je vymezen požadavek na průchodnost území a oplocení.

Využití ploch ÚSES pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství není omezeno.

Zásah do ploch ÚSES vedením systémů dopravní a technické infrastruktury je přípustný na podkladě souhlasu dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 114/1992 Sb.

Plochy pro protierozní opatření

V území nejsou zachycena sesuvná území ani svahové deformace.

Plochy pro opatření proti povodním

V území nejsou uplatněna plošná opatření vůči povodním.

Vymezení ploch pro dobývání nerostů

V řešeném území se vyskytuje ložisko nerostných surovin (stavební kámen Migmatit) je evidováno jako nevýhradní, dosud netěženo.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Specifikace podmínek využití ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách obce:

Pro potřeby vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se zavádí toto členění:

- hlavní využití - viz grafické členění
- přípustné využití – lze vkládat plochy podle vymezeného názvosloví
- nepřípustné využití území
- podmíněně přípustné využití území – lze vkládat objekty dle vymezeného názvosloví, umístěním podmíněně přípustného objektu nesmí být sníženy provozní a hygienické parametry odpovídající funkci hlavní a přípustné

Definice použitých pojmů a obecné zdůvodnění

Obecně:

Regulativy u stávajících stabilizovaných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s regulativy umožňující změny současného stavu. Například současná zastavěnost budovami (hlavními stavbami) může být již v současnosti vyšší, než umožňuje plošná podmínka pro možnost přístavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

V odůvodněných případech se stanovuje:

- počet podlaží = počet nadzemních podlaží
- výška staveb

Výška staveb se vztahuje na hlavní stavbu.

Obytným podkrovím se rozumí přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, např. k bydlení,).

Výška stavby do hřebene v metrech: Výškou stavby se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn nebo konstrukcí stavby s okolním upraveným terénem k nejvyšší úrovni konstrukce střechy.

- % zastavěnost pozemku:

Veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům. Celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi stavbami včetně teras a přístupových cest a všech zpevněných ploch a bazénů a všech samostatně stojících přístřešků k ploše celého stavebního pozemku v %.

Vymezení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy s rozdílným způsobem využití – přehled:

- **B** plochy bydlení
- plochy občanského vybavení
v podrobnějším členění na
 - **OV** plochy občanského vybavení
 - **OS** plochy občanského vybavení – sport a rekreace
- plochy smíšené
 - **SO** plochy smíšené obytné
- plochy veřejných prostranství
v podrobnějším členění na
 - **VP** plochy veřejných prostranství
 - **VZ** plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
- plochy dopravní infrastruktury
v podrobnějším členění na
 - **DS** plochy dopravní infrastruktury – silniční
 - **DZ** plochy dopravní infrastruktury – drážní
 - **DP** plochy dopravní infrastruktury – specifické
- **TV** plochy technické infrastruktury
- plochy výroby a skladování
v podrobnějším členění na
 - **VS** plochy výroby a skladování
 - **VZ** plochy výroby a skladování – zemědělské stavby
- **W** plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
v podrobnějším členění na
 - **NO** plochy zemědělské – orná půda
 - **NZ** plochy zemědělské – trvalý travní porost, pastviny, sady
 - **Z** plochy zemědělské - zahrady
- **NL** plochy lesní
- **NP** sídelní zeleň mimo zastavěné území

B plochy bydlení

Hlavní využití:

Pozemky jsou určeny pro umístění objektů pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

Součástí objektů pro bydlení mohou být činnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny, administrativa, ubytování formou penzionu, veřejné stravování.

Na plochy pro bydlení je přípustné umístit:

- *objekty pro chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu,*
- *hospodářské objekty související s správou, údržbou a pěstebnou činností na*

- zemědělské půdě
- zahrady s využitím k hospodářské činnosti, včetně oplocení a umístění hospodářských objektů a doplňkových staveb k rodinnému domu
- místní komunikace, odstavná a parkovací stání, pěší cesty,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s prvky drobné architektury
- související dopravní a technickou vybavenost

Nepřípustné využití:

Na plochy pro bydlení je nepřípustné jako samostatné objekty či součást ploch pro bydlení umístit:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmíněně přípustné využití:

Na plochy pro bydlení je podmíněně přípustné jako samostatné objekty či součást ploch pro bydlení umístit dětská hřiště.

Podmínky prostorového uspořádání:

- přízemí + obytné podkroví
- zastavěnost pozemku max. 45%

Plochy občanského vybavení

Pozemky pro umístění staveb a zařízení veřejného občanského vybavení jsou členěny takto:

- OV občanské vybavení
- OS občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- pozemky staveb a zařízení pro sport, rekreaci a cestovní ruch

OV plochy občanského vybavení

Hlavní využití:

plochy pro občanskou vybavenost

Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovná a sportovní zařízení a ochranu obyvatelstva,
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- drobné provozovny a služby provozované v rámci staveb občanského vybavení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití nebo nebudou mít negativní vliv na sousední plochy bydlení z hlediska hluku, vibrací, prašnosti a zápachu.
- stavby pro maloobchodní prodej a služby,
- stavby pro ubytovací a stravovací účely,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- plochy veřejných prostranství.
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily související s hlavním využitím,

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

OS plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- plochy a objekty pro sport a rekreaci

Přípustné využití:

- plochy, stavby a zařízení pro sport,
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- stavby pro účely stravování, vzdělávání, výchovu a kulturu,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily související s hlavním využitím,
- plochy veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání pro plochy OS:

- 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví
- zastavěnost pozemku max. 50%

Plochy veřejných prostranství

Pozemky veřejných prostranství spolu s pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

V řešeném území jsou plochy veřejných prostranství členěny takto:

- VP veřejná prostranství
- VZ zeleň na veřejných prostranstvích

SO plochy smíšené obytné

Hlavní využití ploch:

Smíšené území s pozemky staveb pro bydlení s hospodářstvím

Přípustné využití:

- objekty pro chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu,
- hospodářské objekty související s správou, údržbou a pěstebnou činností na zemědělské půdě
- zahrady s využitím k hospodářské činnosti, včetně oplocení a umístění hospodářských objektů a doplňkových staveb k rodinnému domu
- místní komunikace, odstavňá a parkovací stání, pěší cesty,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s prvky drobné architektury
- související dopravní a technickou vybavenost

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmíněně přípustné využití:

- podmínky nestanoveny

Podmínky prostorového uspořádání:

- objekty bydlení: přízemí + obytné podkrovní
- hospodářské objekty: jednopodlažní objekty
- zastavěnost pozemku max. 15%

VP plochy veřejných prostranství

Hlavní využití:

- prostory pozemků sloužících k obecnému užívání, veřejně přístupných každému bez omezení.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- parkovací stání.
- drobná architektura (lavičky, dětské hřiště, atd.)

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

VZ plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích

Hlavní využití:

- prostory pozemků sloužících k obecnému užívání, parkově upravené, veřejně přístupné každému bez omezení.

Přípustné využití:

- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání ploch VZ:

Výšková hladina staveb přípustného a podmíněně přípustného využití se stanovuje max. na 4,0 m nad okolním terénem.

D plochy dopravní infrastruktury

Pozemky jsou určeny pro umístění staveb pro veřejnou automobilovou dopravu, železnici včetně vymezení tras potřebných pro provoz dopravních zařízení určených ke správě a údržbě krajiny.

V řešeném území jsou plochy dopravní infrastruktury členěny takto:

- DS plochy dopravní infrastruktury – silniční
- DZ plochy dopravní infrastruktury – drážní
- DP plochy dopravní infrastruktury – specifické

DS plochy dopravní infrastruktury – silniční

Hlavní využití:

veřejná silniční dopravní infrastruktura – silnice III. třídy, místní komunikace, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,
- plochy a zařízení veřejných prostranství,
- veřejná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

DZ plochy dopravní infrastruktury – drážní

Hlavní využití:

Plochy železniční dopravy

Přípustné využití:

- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy drážní dopravy,
- plochy a zařízení veřejných prostranství,
- veřejná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

DP plochy dopravní infrastruktury –specifické

Hlavní využití:

Plochy účelových komunikací

Přípustné využití:

- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy účelových komunikací,
- plochy a zařízení veřejných prostranství,
- veřejná a izolační zeleň.
- cyklistické a turistické stezky,
- naučné stezky,
- doprovodná zařízení pro turistiku – informační systém, altány, atd.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

TV plochy technické infrastruktury

Hlavní využití:

- plochy technické infrastruktury se samostatným vymezením, zařízení na vodovodech a kanalizacích, na energetických sítích, telekomunikační zařízení, sběrné a recyklační dvory odpadového hospodářství

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury
- veřejná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy výroby a skladování

Pozemky vymezené pro umístění a provoz zpracovatelského průmyslu, skladování a zemědělství.

V řešeném území jsou plochy výroby a skladování členěny takto:

VS – plochy výroby a skladování

VZ – plochy výroby a skladování – zemědělské stavby

VS plochy výroby a skladování

Hlavní využití:

- plochy výrobních a skladovacích areálů lehkého průmyslu.

Přípustné využití:

- stavby pro skladování, autodopravu, výrobu a opravárenské služby,
- pozemky staveb pro lesnickou výrobu, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- pozemky zemědělských staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- stavby pro administrativu a provoz,
- plochy odstavných a parkovacích stání,
- plochy veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška staveb 8 m
- zastavěnost pozemku max. 50%

VZ plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití:

- plochy pro areály zemědělské výroby.

Přípustné využití:

- pozemky zemědělských staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (např. stavby pro chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiva a steliva apod.),

- pozemky staveb pro lesnickou výrobu, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby pro skladování, autodopravu, výrobu a opravárenské služby,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- stavby pro administrativu a provoz,
- plochy odstavných a parkovacích stání,
- plochy veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška staveb 8 m
- zastavěnost pozemku max.50%

Plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území:

Nezastavěné území tvoří:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské – trvalý travní porost
- plochy zemědělské – orná půda
- plochy zemědělské – zahrady
- plochy lesní
- smíšené nezastavěné území – zeleň vysoká mimolesní

Do nezastavitelných ploch lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou.

W plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků (vodní nádrže s retenční funkcí, řeky, potoky, další bezejmenné vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku),
- plochy související s využíváním vodních zdrojů,
- plochy a koridory zahrnující provozní pásma pro údržbu a protipovodňová opatření při vodních tocích.

Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití,
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi),
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy a zdrže),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- založení prvků územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Plochy zemědělské

Pozemky zemědělského půdního fondu

V řešeném území jsou plochy zemědělské členěny takto:

- NT plochy zemědělské – trvalý travní porost*
- NO plochy zemědělské – orná půda*
- NZ plochy zemědělské – zahrady*

Hlavní využití:

- *pozemky sloužící k hospodaření na zemědělské půdě.*

Přípustné využití:

- *doprovodné stavby pro plnění hospodářské činnosti - například polní krmiště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov – elektrické ohradníky, apod.,*
- *v případě NZ - doplňkové stavby – skleníky, altány*
- *liniové stavby dopravní infrastruktury – účelové komunikace, turistické stezky, cyklistické stezky včetně informačních a hygienických zařízení a odpočívadel*
- *liniové stavby veřejné technické infrastruktury,*
- *založení prvků územního systému ekologické stability,*
- *zalesnění pozemků do výměry 1 ha bezprostředně navazující na plochy lesní vymezené územním plánem, realizované na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu a na plochách, které nejsou bonitovány, přičemž nebude ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch, a které musí být projednáno dle platných právních předpisů.*
- *vytváření protierozních prvků, travní porosty se solitérními stromy, eventuelně s drobnými remízy, porosty podél mezí,*
- *vodní plochy a vodní toky,*
- *stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,*

Nepřípustné využití:

- *objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.*

Podmínky prostorového uspořádání:

- *doprovodné zemědělské stavby: výška max. 6 m*
- *doplňkové stavby k NZ – skleníky, altány – výška max. 3 m, zastavěnost max. 25 m²*
- *liniové stavby dopravní infrastruktury – informační a hygienická zařízení a odpočívadla – výška max. 3 m*
- *stavby k vodohospodářským melioracím pozemků – výška max. 4 m*

NL plochy lesní

Hlavní využití:

- *pozemky určené k plnění funkcí lesa*

Přípustné využití:

- *stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa a vodohospodářské účely (např. hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce apod.),*
- *liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury – účelové komunikace, liniové stavby veřejné technické infrastruktury,*
- *založení prvků územního systému ekologické stability,*
- *vodní plochy a vodní toky,*
- *stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (např. turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla).*

Název dokumentace: Úplné znění územního plánu Zálezly po změně č. 1
Pořizovatel: Městský úřad Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání:

- hospodářské objekty: výška max. 4,8 m
- stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu – informační zařízení a odpočívadla – výška max. 3 m
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků – výška max. 4 m

NP sídelní zeleň mimo zastavěné území

Hlavní využití:

- krajinná zeleň v přírodě blízkém stavu, nenáležící do půdního ani lesního fondu.

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba remízů stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- vodní plochy a vodní toky,
- ochranná a izolační zeleň,
- stavby a zařízení pro plnění funkce krajiny – zemědělské, lesnické a vodohospodářské účely,
- liniové stavby technické infrastruktury za podmínky souhlasu dotčených orgánů,
- liniové stavby dopravní infrastruktury vedené přes plochu nejkratším směrem za podmínky souhlasu dotčených orgánů.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

1g) 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

Návrhem územního plánu Zálezly se veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, vymezují takto:

Veřejně prospěšné stavby:

D3 Místní komunikace zastavitelné plochy **z3h**
Výčet pozemků, vše k.ú. Zálezly u Čkyně: p.č. 341, 342, 348/3, 348/4, 348/9

Veřejně prospěšná opatření:

Z1 Veřejná zeleň zastavitelné plochy **k3**
Výčet pozemků, vše k.ú. Zálezly u Čkyně: p.č. 37/6

Z2 Veřejná zeleň změny zastavitelné plochy **p2**
Výčet pozemků, vše k.ú. Zálezly u Čkyně: p.č. 96

Na tato veřejně prospěšná opatření se vztahuje předkupní právo ve prospěch obce.

1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V návrhu územního plánu Zálezly nejsou navrženy další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

1i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Plochy a koridory územních rezerv nejsou stanoveny.

1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní studií bude prověřena zastavitelná plocha k1. Důvodem je vzájemná koordinace stavebních parcel tak, aby byly připojitelné na novou společnou místní komunikaci. Současně budou posouzeny možné pozice rodinných domů tak, aby zastíněním nezneškodily stávající obytnou zástavbou na protilehlé straně místní komunikace Zálezly – Kovanín.

Lhůta pro pořízení studie se stanovuje na dobu 16 roků po vydání územního plánu, lhůta na její schválení a lhůta na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 17 roků po vydání územního plánu.

1k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

Plochy a koridory, ve kterých pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití nejsou stanoveny.

1l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Stanovení pořadí změn v území je stanoveno pro zastavitelnou plochu Z2. Zastavitelná plocha je v tomto smyslu členěna na 1. etapu - část, bezprostředně navazující na zastavěné území (plocha pro cca 2 RD) a 2. etapu - zbývající část území. Plochu 2. etapy lze využít za podmínky, že na zástavbu plochy 1. etapy je již vydáno stavební povolení.

1m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které může zpracovávat projektovou dokumentaci autorizovaný architekt, územní plán nestanovuje.

1n) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení územní plán nestanovuje.

1o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů nezahrnuje textovou a grafickou část odůvodnění.

Textová část obsahuje 29 listů textové části dle následujícího obsahu:

	strana
Základní údaje	5
1a) Vymezení zastavěného území	5
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
1c) Návrh urbanistické koncepce	7
1d) Koncepce veřejné infrastruktury	13
1e) Koncepce uspořádání krajiny	17
1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	20
1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb	29
1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb	29
1i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	29
1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	30
1k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu	30
1l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	30
1m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	30
1n) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	30
1i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	31

Výkresová část obsahuje 4 grafické přílohy v tomto složení:

1a	Výkres základního členění území.....	1 : 5 000
1b	Hlavní výkres	1 : 5 000
1c	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
1d	Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 5 000