

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

O H R A Z E N I C E

SROVNÁVACÍ TEXT PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 2

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
OKRM MěÚ PŘÍBRAM

ZPRACOVATEL:
ING.ARCH. IVAN PLICKA
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

~~BŘEZEN 2008~~PROSINEC 2019

AUTORISACE

Pořizovatel: OKRM MěÚ Příbram Městský úřad Příbram
Odbor stavební úřad a územní plánování
Oddělení územního plánování

Zpracovatel: Ing. Arch. Ivan Plicka, IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

Architektonicko-urbanistická část a koordinace:

Ing. Arch. Ivan Plicka

AUTORISACE

Přírodní podmínky, životní prostředí a územní vazby, LPF, ZPF:

Ing. Ivan Dejmal, Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE

Doprava:

Ing. Václav Pivoňka

AUTORISACE

Technické vybavení:

ONEGAST spol. s r.o., Ing. Jan Císař a kol.

AUTORISACE

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

Autorisace	2
Obsah	3
Úvod	4
A Vymezení zastavěného území <i>Vymezení zastavěného území</i>	<u>56</u>
B Koncepce rozvoje území obce <i>Koncepce rozvoje území obce, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	<u>56</u>
C Urbanistická koncepce <i>Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	<u>56</u>
D Koncepce veřejné infrastruktury <i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</i>	<u>67</u>
E Koncepce uspořádání krajiny <i>Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability</i>	<u>1011</u>
F Stanovení podmínek pro využití ploch <i>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání těchto ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</i>	<u>1213</u>
G Vymezení veřejně prospěšných staveb <i>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 vyvlastnit, případně pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	<u>2834</u>
Závěr <i>Obsah dokumentace (údaje o počtu listů a počtu výkresů)</i>	<u>2834</u>

GRAFICKÁ ČÁST - NÁVRH

- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Technické vybavení 1 : 5 000
- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres
- Výkres technické infrastruktury
- Výkres veřejně prospěšných staveb

GRAFICKÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

- Koordinační výkres

ÚVOD

V současné době nemá obec Ohrazenice k dispozici žádnou územně plánovací dokumentaci, ani územně plánovací podklady, kterými by se mohla politická reprezentace obce řídit při rozhodování o dalším rozvoji obce. Zároveň je obec Ohrazenice přihlášena do Programu obnovy vesnice, který klade značný důraz na postupnou rehabilitaci a revitalizaci venkovského prostoru, tedy vlastní struktury obcí i krajiny, v níž se tyto obce rozkládají. Změněná společensko-politická situace a ekonomické podmínky, spolu se změněným přístupem k územnímu plánování, jež je dnes pojímáno jako základní nástroj řízení územního rozvoje a ekologicky únosného využívání území, vedly proto k tomu, že se zastupitelstvo obce rozhodlo pořídit územní plán obce – základní koncepční materiál, který bude sloužit jako podklad pro rozhodování o budoucnosti obce v souvislosti s důslednou obnovou v rámci místního programu obnovy obce. Územní plán obce Ohrazenice se stane pro státní správu a především pro samosprávu základním nástrojem řízení územního rozvoje a ekologicky únosného využívání území.

V červnu 1997 byla zpracována přípravná část územního plánu obce – průzkumy a rozbory. Ty analysovaly dnešní stav řešeného území a přinesla první – pracovní – verzi návrhu možného řešení. Tento první názor na vývoj obce se stal podkladem pro diskusi o společné budoucnosti obce. Tato diskuse vyústila nakonec v roce 2001 ve formulaci návrhu zadání územního plánu obce – výsledná podoba tohoto zadání vzešla z jeho veřejnoprávního projednání v roce 2002. Výsledná podoba konceptu řešení územního plánu obce je odevzdána v září 2003 a byla následně veřejnoprávně projednána; souborné stanovisko z tohoto veřejnoprávního projednání se stalo výchozím dokumentem pro dopracování návrhu územního plánu obce. Návrh územního plánu obce byl odevzdán v červenci 2005, nebyl však projednán a schválen do konce roku 2006; druhý návrh územního plánu je tedy zpracován v listopadu 2007.

——— Návrhovým obdobím územního plánu obce je časový horizont 2020.

——— Hlavním cílem je vypracovat územní plán jako základní nástroj pro rozhodování a řízení územního rozvoje a ekologicky únosného využívání území.

Hlavními cíli řešení správního území obce bude vytvoření uspokojivých podmínek pro další rozvoj obce, to znamená zejména zvýšení jeho atraktivity z hlediska nabídky kvalitních příležitostí pro bydlení, případně pro rekreaci. To vše při zachování stávajícího typického krajinného rázu a udržení vysokého standardu životního prostředí jak v zastavěném a zastavitelném území, tak v krajině, která tvoří převažující část správního území obce.

V územním plánu obce mají být podle zadání řešeny zejména tyto oblasti: vymezení rozvojových území pro bydlení ve vazbě na stávající strukturu zástavby obce a při respektování jedinečného krajinného rázu; stanovení závazných regulativů pro funkční využití celého řešeného území; stanovení základních zásad prostorové regulace pro celé řešené území; řešení má obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability; důsledně má být chráněno kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území; součástí řešení má být i návrh základní koncepce technického vybavení, jednak vzhledem k novým rozvojovým plochám a jednak vzhledem ke stávajícím problémům současně zastavěného území; mají být navrženy případně nové veřejně prospěšné stavby, které budou důležité z hlediska dalšího rozvoje obce.

——— Pro správní území obce Ohrazenice, případně pro oblast, ve které toto správní území leží, byly v minulosti zpracovány (nebo jsou v současné době rozpracovány) následující nejvýznamnější územně plánovací dokumentace, nebo územně plánovací podklady: územní plán velkého územního celku Příbramsko (návrh 1999) a generel územního systému ekologické stability. Územní plán velkého územního celku z hlediska řešeného území územního plánu obce v zásadě fixuje stávající nadřazené systémy technické a dopravní infrastruktury (jak ve vlastním řešeném území, tak v širším okolí řešeného území) přičemž poskytuje dostatečný prostor pro tvorbu územního plánu obce; územní plán obce se nedostává do rozporu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací. Do územního plánu obce je zapracován generel územního systému ekologické stability.

— Základním výchozím podkladem konceptu řešení územního plánu obce bylo Zadání územního plánu obce Ohrazenice. Koncept řešení územního plánu důsledně vycházel z hlavních cílů v něm obsažených (viz text výše) a je možno konstatovat, že tyto cíle byly naplněny, včetně toho, že územní plán obce reaguje i na aktuálně vyvstalé problémy a cíle tak, jak byly zaznamenány na operativních schůzkách s pořizovatelem. Zároveň jsou v návrhu územního plánu obce zapracovány veškeré připomínky vzešlé z veřejnoprávního projednání konceptu řešení územního plánu obce a obsažené v souborném stanovisku.

— Dalšími podklady bylo Zadání územního plánu obce Ohrazenice a mapový podklad, odvozený ze státního mapového díla. Podkladem byl rovněž generel lokálního územního systému ekologické stability (pořizovatel: Okresní úřad Příbram). Dále byly jako podklad použity materiály a dokumentace správce sítí a obecního úřadu. Základním zdrojem informací o území byl provedený podrobný pochozí průzkum. Základní informace o obyvatelstvu a bytovém a domovním fondu byly získány ze sčítání lidu 2001.

Řešeným územím územního plánu obce Ohrazenice je správní území obce, které sestává z jediného katastrálního území Ohrazenice.

— Zvláštní pozornost bude v územním plánu obce Ohrazenice věnována dnes zastavěnému území sídla Ohrazenice a dále pak potenciálním rozvojovým územím ve vazbě na toto zastavěné území.

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části návrhu územního plánu obce Ohrazenice je vymezena hranice zastavěného území obce – ke dni 30. 11. 2019.–

B KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec Ohrazenice má zcela jedinečný charakter daný svojí polohou a roztroušenou zástavbou, ponechávající dostatečný prostor pro přírodní, krajinný rámeček obce. Je žádoucí tento fenomén zachovat a plně jej ochránit, byť při současném vymezení nových možností pro výstavbu rodinných domů, případně rekreačních domů. Návrh vymezuje jednotlivé plochy pro možnou výstavbu těchto domů s tím, že přesně vymezuje horní kapacitní hranice využitelnosti každé lokality. Návrh sleduje a připouští jisté zahuštění struktury obce, zejména ve vazbě na stávající zástavbu jednotlivých místních částí, přičemž je žádoucí vycházet vždy z charakteru okolní zástavby.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Obec se bude i nadále rozvíjet v hlavních třech ohniscích - místních částech Údolí, Evženov a Hory. Největší rozvojová lokalita (A1, spolu s lokalitou A2) je navržena ve vazbě na stávající zástavbu místní části Údolí a dále ve vazbě na hlavní komunikaci - silnici III / 03012. Další rozvojové možnosti nabízí místní část Evženov a místní část Hory; další rozvojové lokality, určené pro extenzivní zástavbu, jsou navrženy v západní části řešeného území, směrem k vojenskému újezdu. Návrh rovněž uvažuje rozšíření stávajících sportovních a rekreačních ploch v obci (lokality D1 a D2).

Nová výstavba - rodinných, případně rekreačních domů - musí vždy důsledně vycházet z typického historického charakteru obce; platí to jak o umístování nových objektů, tak o jejich objemovém, tvarovém a materiálovém řešení.

Při úpravách soukromých zahrad by mělo vycházet z toho, že ve venkovské zahradě tradičně převládají ovocné stromy. Ty by měly i nadále tvořit největší podíl v nich rostoucích dřevin. Neovocné dřeviny, užitě k úpravě okolí budov a volně rostoucí v zahradách by měly napříště více odpovídat charakteru širšího okolí a povaze sídla. Vzhledem k zachovalému venkovskému až podhorskému rázu obce je možno jako jednoznačně nežádoucí dřeviny označit exotické jehličnany a zejména jejich zahradní kultivary. Druhově jsou nejméně vhodné zeravy (*Thuja sp.*), cypřiše (*Chamaecyparis sp.*) a smrk pichlavý stříbrný (*Picea pungens v. argentea*).

Jehličnany by vůbec neměly přesáhnout 10% celkové druhové skladby. Druhově by měla dominovat přirozeným porostům okolí nejbližší borovice lesní (*Pinus silvestris*) a na vhodných lokalitách jedle bělokorá (*Abies alba*). Použity mohou být i modřín opadavý (*Larix decidua*) a výjimečně i smrk ztepilý (*Picea excelsa*).

Z listnatých stromů mohou být dle konkrétních podmínek stanoviště použity dub letní a zimní (*Quercus robur et petraea*), buk lesní (*Fagus silvatica*), javor mléč (*Acer platanoides*), javor babyka (*Acer campestre*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*), jilm habrolistý (*Ulmus carpinifolia*), habr obecný (*Carpinus betulus*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) a bříza bělokorá (*Betula alba*), jeřáb obecný, muk a břek (*Sorbus acuparia, aria et torminalis*), vrby (*Salix sp.*), olše lepkavá (*Alnus glutinosa*) a střemcha hroznovitá (*Padus racemosa*).

V keřovém patře lze použít běžně sadovnický užívané domácí i cizokrajné dřeviny jako například šeřík obecný (*Syringa vulgaris*), pámelník bílý (*Symphoricarpos alba*), růže (*Rosa sp.*), zimolez sp. (*Lonicera sp.*), pustoryl sp. (*Philadelphus sp.*), trojpuk sp. (*Deutzia sp.*) tavolník (*Spiraea sp.*), skalník sp. (*Cotoneaster sp.*), dřišťál sp. (*Berberis sp.*), meruzalka sp. (*Ribes sp.*), zlatice zahradní (*Forsythia intermedia*), štědřenec odvislý (*Laburnum anagyroides*), čimišník stromkovitý (*Caragana arborescens*), netvařec křovitý (*Amorpha fruticosa*), rakytník řešetlákový (*Hippophaë rhamnoides*), hlošina úzkolistá (*Eleagnus angustifolia*), kalina vrásčitolistá (*Viburnum rhytidophyllum*), škumpa očetná (*Rhus tipina*), klokoč speřený (*Staphylea pinnata*), tavola kalinolistá (*Physocarpus opulifolius*), komule sp. (*Buddleia sp.*), šácholan sp. (*Magnolia sp.*), hlohyně červená (*Pyracantha coccinea*), kdoulovec japonský (*Chaenomeles japonica*) apod.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Novými rozvojovými lokalitami je vymezeno zastavitelné území územního plánu obce Ohrazenice.

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Návrh územního plánu obce Ohrazenice nevymezuje žádné plochy přestavby.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Silniční doprava je tedy prakticky jediným dopravním oborem, který zajišťuje přepravní nároky, potřeby a komunikační obsluhu katastrálního území obce.

Silnice III/03012 je nosnou komunikační trasou vlastního řešeného katastrálního území obce. Silnice III/03012 se od páteřní trasy silnice II/118 odpojuje v prostoru náměstí v Jincích. Nejprve podél Pstruhového potoka v katastru Jinců a pak dále ostřeji po úbočí svahu jižně od Křešina stoupá do

vojenského výcvikového prostoru. Jako silnice trasa končí ve staničení km 2,114 a dále již pokračuje jako účelová komunikace. Trasa je v celém průběhu vedena ve vcelku dobrých parametrech, komunikačně obtížná jsou některá místa na připojení navazujících komunikací. Pro návrhové období je třeba trasu považovat dlouhodobě za stabilizovanou. V rámci běžné silniční údržby budou v rámci možnosti pouze místně korigována obtížná připojení, případné úpravy hlavní trasy budou realizovány v parametrech silniční kategorie S7,5/50.

Průjezdni úsek silnice III/03012 je páteřní komunikační trasou, na kterou jsou připojeny místní a účelové komunikace zpřístupňující části řešeného území až jednotlivé objekty a jednotlivé obhospodařované pozemky a plochy, Vedení těchto komunikací je nejlépe patrné z grafických příloh, v nichž je zachycena kategorizace sítě a také případné navrhované úpravy.

Hlavním problémem současného stavu komunikační sítě v katastrálním území obce jsou jednak místa připojení komunikací na hlavní trasu a za druhé pak většinou zúžené parametry místních komunikací zajišťující přímou komunikačně obsluhu objektů. Nutno konstatovat, že tato problémová místa vyplývají především z poměrně obtížné terénní konfiguraci a rovněž ze stísněných šířkových poměrů ve většinou těsně přiléhající oboustranné zástavbě. S ohledem na většinou koncový neprůjezdni charakter komunikací a rovněž s ohledem na celkově nízký místní provoz lze reálně předpokládat, že v návrhovém horizontu plánu budou problémová místa korigována pouze místně a to více v souvislosti s případnými výraznějšími přestavbovými počiny. Předkládaný návrh prakticky plně respektuje současné uspořádání komunikační sítě, která je pouze místně, většinou na prodloužení stávajících ulic, doplňována pro zajištění komunikační přístupnosti nově navrhovaných rozvojových lokalit a objektů.

Krajinářsky velice zajímavé a ne příliš narušené prostředí Brdské vrchoviny je místem řady zajímavých rekreačních atraktivit a také cílem turistických a sportovně-rekreačních aktivit. Turistickým centrem oblasti jsou Jince, které jsou nástupišťem různých turisticky značených pěších i cyklistických tras směřujících do okolí. Pro cykloturistické vyjíždky jsou s výhodou využívány méně frekventované silnice II.a III. třídy a navazující síť polních cest. Vlastním řešeným katastrálním územím Ohrazenice prochází modrá turisticky značená trasa vedoucí v širších vztazích z Komárova přes Felbabku a Křešín k železniční stanici Jince, která pak dále pokračuje až do Zbiroha.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ OBCE

1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V konceptu územního plánu byla na základě urbanistického návrhu rozvoje obce posouzena možnost zásobování vodou stávajících a případných nových objektů v plochách vymezených k zástavbě s využitím dnešních zdrojů. Návrh řešení vychází z požadavků obce s tím, že zásobování jednotlivých částí současné zástavby veřejným vodovodem bylo zvaženo zejména z ekonomického hlediska. Z výše uvedených důvodů je navrženo zásobování vodou z obecních zdrojů pouze pro vysoko položené části zástavby - Evženov a pod Vysrkovem. Zástavba v údolí Pstruhového potoka s dostupným horizontem podzemní vody by zůstala zásobována z vlastních zdrojů - individuálních domovních studní. Vzhledem k finančním možnostem obce by byl veřejný vodovod veden od obecních zdrojů do automatické čerpací stanice a odtud přímo dvěma hlavními větvemi do spotřebišť. Z těchto důvodů by v návrhovém období ÚPN pravděpodobně nebyl zřízen vodojem pro obec. Při realizaci tohoto návrhu by mohla být zásobována vodou prostřednictvím veřejného vodovodu cca jedna polovina z celkového počtu domů. Odhad potřebné vydatnosti studní pak činí cca 0,5 l/s. Trasa nového vodovodu, procházející rozvojovou plochou A1, může být přizpůsobena detailní parcelaci území.

1.2 KANALIZACE

Dešťové vody

Navržená koncepce předpokládá, že v sídle nebude zřizována nová dešťová kanalizace. Pro odvádění čistých dešťových vod v centru zastavěného území se počítá se vsakováním na vlastních pozemcích nových rozvojových ploch. V konkrétních případech bude pravděpodobně nutno návrh možnosti vsakování doložit hydrogeologickým posudkem infiltrace – pokud bude negativní a dešťové vody nebude možno vypouštět přímo do terénu (příkopů, drobných vodních toků), budou zřízeny retenční jímky pro zadržení přívalových dešťů. Na okrajích intravilánu bude využito povrchového odvádění dešťových vod příkopy k rozptýlení v terénu a případně zaústění do stávajících vodotečí. V těchto případech je nutno dbát na kvalitu vypouštěných dešťových vod – v případě zvýšeného obsahu splavenin nebo ropných produktů bude nezbytné tyto příměsi před vyústěním zachytit.

Splaškové vody

Návrh způsobu likvidace splaškových vod bude výhledově jedním ze základních úkolů obnovy obce. V současnosti je zásadním problémem investiční náročnost výstavby. V této souvislosti je nutno poznamenat, že odkanalizování veškeré zástavby stokovou sítí je v časovém horizontu územního plánu obce prakticky nereálné. Z finančních důvodů není řešením ani možné napojení na jednotnou kanalizace obce Jince. Jednotlivé objekty zástavby v katastru obce by prozatím zůstaly odkázány na vlastní způsob likvidace splašků a to buď vyvážením žump do ČOV v jiném sídle (Jincích) nebo vybavením objektů některým z progresivních způsobů předčištění splaškových vod – např. domovní ČOV, septiky s dalším stupněm dočištění, u rekreačních objektů kompostovací nebo chemické WC apod. To se týká i navržených objektů v nových rozvojových plochách.

V zásadě platí, že do doby případné výhledové výstavby splaškové kanalizace a obecní ČOV (resp. napojení na kanalizaci obce Jince) budou u nových objektů zřizovány buď akumulční žumpy k vyvážení do ČOV nebo taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 61/2003 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod.

2. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

Do obce není zatím plyn zaveden. Důvodem je skutečnost, že zdroje plynu jsou od obce vzdálené, zástavba je nesoustředěná a bez velkoodběru. Teoretická možnost zásobování obce plynem nastala po gazifikaci sousedních Jinců. Vzhledem ke vzdálenosti od zdrojů, k charakteru zástavby a ke skladbě případných odběratelů (pouze obyvatelstvo bez významných velkoodběrů) byl návrh vytápění v ÚPN orientován na využití elektrické energie, případně ZTP (zkapalněné topné plyny) a dřevoplynu. Tím by bylo z ohledu na ochranu ovzduší nahrazeno v současnosti již nevyhovující lokální vytápění pevnými palivy.

3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V ÚPnO není v návrhovém období reálná gazifikace sídla. Proto je počítáno s využitím el. energie pro osvětlení, vaření, ohřev TUV a vytápění v obytných domech i v objektech vybavenosti. Dle pravidel pro elektrizační soustavu ve výpočtu příkonů el.energie je uvažováno s kategorií byt. fondu C-C1, t.j. 15kW/RD. V území některých lokalit (A1, A2, A7, A8, A16, A21) bude nutno respektovat ochranné pásmo stávajícího nadzemního vedení VN. OP nadzemního vedení lze zúžit na 2m od krajního vodiče na obě strany v případě, že budou stávající vodiče bez izolace nahrazeny vodiči se základní izolací.

lokality	rozloha (m ²)	kapacita (max.)	Pi (kW)	Způsob zajištění příkonu
A1	45.201	8 RD	120	Nová N-TS 1 do 400 kVA, vřazená na stávající nadzemní vedení 22 kV
A2	4.924	2 RD	30	
A3	1.363	1 RD	15	
A5	2.081	1 RD	15	Sekunderní síť NN ve směru od stávající TS - obec
A7	4.509	1 RD	15	Sekunderní síť NN ve směru od stávající TS - Evženov
A8	17.673	5 RD	75	
A10	4.786	1 RD	15	
A11	2.575	1 RD	15	
A12	10.033	3 RD	45	Sekunderní síť NN ve směru od stávající TS - Na horách
A13	4.320	2 RD	30	
A15	1.241	1 RD	15	
A16	2.535	1 RD	15	
A17	4.818	3 RD	45	
A20	2.092	1 RD	15	
A19	5.752	1 RD	15	Sekunderní síť NN ve směru od stávající TS - ZD
A21	9.144	1 RD	15	
A22	18.582	2 RD	30	
A23	59.542	2 RD	30	
celkem		37 RD	555	

4. TELEKOMUNIKACE

Místní telekomunikační síť:

Řešené území je po stránce telekomunikační začleněno do místního telefonního obvodu MTO Jince, ÚTO Příbram. V Jincích je osazena digitální ústředna. Obec Ohrazenice je v části napojena kabelovým vedením s osazením účastnických rozvaděčů a dále vzdušným vedením. MTS je provedena v nedostatečné kapacitě. K doplnění kabelové MTS pro celou stávající zástavbu prozatím nedošlo. V rozvojových plochách A15, A16 je uložen stávající telefonní kabel v prostoru mezi TS „Na horách“ a UR13. Jeho ochranné pásmo bude respektováno. Pro uvolnění pozemků by bylo třeba jednat s Českým Telecomem a.s. o přeložce kabelu v délce cca 145 m.

Požadavky na zajištění dalších telefonních linek bude Český Telecom a.s. řešit individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové MTS, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp.

Dálkové kabely:

Řešeným územím prochází trasa dálkových kabelů správce sítě Český Telecom a.s. Trasa, podléhající schvalovací povinnosti, je zakreslena v mapovém podkladu. Její ochranné pásmo zasahuje do východního cípu rozvojové lokality A1 a prochází středem území lokality A3. V případě lokality A3 by byla pro její úplné uvolnění nutná přeložka dálkového kabelu délky cca 90 m. Pokud by přeložku nebylo možno z jakýchkoliv důvodů realizovat, bude třeba počítat se zatížením dotčených pozemků věcným břemenem a s přizpůsobením budoucí zástavby ochrannému pásmu DK. Jisté omezení trasou DK lze očekávat i při severní hranici lokalit A1, A2 podél stávající komunikace.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Spodní, východní část údolí Pstruhového potoka se otevírá do údolí Litavky a její pohledový horizont v přímém východním směru tvoří vrch Plešivec a stráň Vinice s plošinou sídelní enklávy Běřina. Severní pohledový horizont tvoří zalesněný hřbet vrchu Ve vrších, jižní zalesněný vrch Vystrkov.

Horní část enklávy Ohrazenice je široká zvlněná planina větvících se údolí Pstruhového potoka a jeho přítoků. Pohledový horizont v západním směru tvoří vrch Malý Jeskřípec s předsunutým vrškem Hromový vrch. V severním směru je prostor údolí potoka Krejčovka pohledově ukončen lesním komplexem v závěru jeho pramenného bazénu. Severozápadní a severní pohledový horizont tvoří zalesněný vrchol vrchu Špičák a návrší zvané Koberov. Jižní a jihozápadní horizont uzavírá vrch Koniček a táhlý hřbet Hřebeny. Planina na západ od Ohrazenice má ráz vysokohorského údolí.

Poloha obce v širokém údolí mezi dvěma hřbety příčných hřebenů Brd, otevřenost prostoru do údolí Litavky, členitost terénu, vzrostlé břehové porosty podél vodotečí a četné ostrovy vzrostlé zeleně na mezích a skalních výchozech strání v zemědělské krajině, „horské údolí“, na západě a velký komplex okolních lesů, skládají spolu se zástavbou, rozptýlenou prakticky po celém území odlesněné enklávy, jedinečný a v širší oblasti neopakovaný ráz krajiny. To vše činí území velice vhodným pro širší rekreační využití.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Pro řešené území byl v roce 1994 Okresním úřadem v Příbrami pořízen generel lokálního systému ekologické stability (ÚSES), který zpracoval ing. Přemek Štipl z Ústavu pro hospodářskou úpravu vojenských lesů a statků ČR v Olomouci.

Do řešeného území je generelem situován lokální biokoridor (LBK), který je veden od lokálního biocentra (LBC) na regionálním biokoridoru (RBK) v údolí Litavky, které je vymezeno na porostech prudké údolní hrany před Rejkovicemi. Do řešeného území vstupuje tento LBK lokálním biocentrem u Evženova, které je vymezeno v lesních porostech malého remízku. Odtud je LBK veden v lesních porostech vrchu Ve vrších za hranici řešeného území, kde prochází LBC, které je vymezeno v lesních porostech vrchu Koberov. Odtud je LBK veden lesními porosty jihozápadním směrem k údolí potoka Krejčovka, kde se opět vrací do řešeného území a pokračuje lesními porosty k LBC, které je vymezeno v lesních porostech východního svahu vrchu Malý Jeskřípec. Odtud je LBK veden lesními porosty k regionálnímu biocentru (RBC), které je vymezeno na východním vrcholu a severovýchodním svahu vrchu Koniček. Toto RBC leží na RBK, který je veden od RBC Červený potok přes skalnatý hřbet Hřebeny a vrchy Koniček a Vystrkov k regionálnímu biokoridoru v údolí Litavky. Na západ od RBC Koniček je RBK veden k LBC, které je vymezeno v lesních porostech severozápadního svahu západního vrcholu vrchu Koniček na jihozápadním okraji řešeného území. Ve východním směru je RBK veden lesními porosty do údolí Pstruhového potoka k lokálnímu biocentru, které je vymezeno v lesních porostech prudké stráně jižního svahu vrchu Vystrkov.

V souvislosti s novým biogeografickým členěním území republiky, byl Společností pro životní prostředí Brno v letech 1994 a 1995 revidován a změněn základní systém nadregionálního a regionálního ÚSES České republiky, který byl v roce 1997 vydán Ministerstvem pro místní rozvoj jako územně technický podklad (ÚTP).

Na NRBK je v novém ÚTP pohlíženo poněkud holisticky jako na pásma zahrnující dle charakteru území spojitě i nespojitě skladebné části ÚSES různých trofických, vlhkostních a teplotních řad. NRBK se proto nevymezují na pozemky či porosty. Územně se vymezuje poloha směrové osy NRBK a hranice jeho pásma, ve kterém by měla být zvýšená koncentrace skladebných částí ÚSES oproti ostatnímu území.

Tento ÚTP změnil trasu nadregionálního biokoridoru vedeného po hřebenech Brd a v souvislosti s tím i vedení regionálních biokoridorů v oblasti Brd. Nová trasa NRBK je od severu vedena od centrálního hřebene v oblasti vrchu Hradiště nad Dobříší k navrženému nadregionálnímu biocentru na vrchu Tok přes vrchy Kuchyňka, Provazec, Slonovec, Sádka a Brda. Nově je do řešeného území situováno regionální biocentrum 1423 Pod Plešivcem a regionální biokoridor 1179 Pod Krkavčinou - Pod Plešivcem, který toto biocentrum na pravém břehu Litavky spojuje s regionálním biocentrem 1421 Pod Krkavčinou (dříve RBC Červený potok, někdy též uváděno jako RBC Pod Valdekem) na západní straně Brd. Tento regionální biokoridor částečně sleduje trasu někdejšího lokálního biokoridoru. Západní část trasy stejně jako většina do jeho trasy vložených lokálních biocenter je však vymezena nově. Na východ od řešeného území je RBK veden od RBC Plešivec přes LBC Chramostův mlýn v nivě Litavky k LBC Pod Rummy v remízku prudké levobřežní straně a dále po mezových a lučních porostech k lesnímu LBC Evženov na severovýchodním okraji stejnojmenné osady, kde se dotýká severovýchodní hranice řešeného území. Odtud je RBK veden za severní hranicí řešeného území dále k západu přes tři lesní lokální biocentra. Za posledním z nich, za LBC Na šachtě se trasa RBK prudce stáčí k jihu a prochází přes severozápadní okraj řešeného území. Ze severu do něj vstupuje nově vymezeným lokálním biocentrem Potok Krejčovka které zahrnuje břehové lesní porosty ve dně úzkého údolí a na úpatí přilehlých údolních strání. Odtud je RBK veden dále na jih k nově vymezenému LBC Ke Karlovce, které zahrnuje smíšené lesní porosty na táhlém východním svahu vrchu Malý Jeskřípec. Zde se RBK opět stáčí k západu a je lesními porosty veden za západní hranicí řešeného území k LBC Malý Jeskřípec, které je vymezeno v lesních porostech vrcholu a severozápadního svahu stejnojmenného vrchu.

Regionální biokoridor, vedený při jižní hranici řešeného území z údolí Litavky přes LBC Vystrkov k někdejšímu RBC Koniček byl v důsledku výše popsaných změn v ÚTP snižen stejně jako RBC Koniček na lokální úroveň. Někdejší regionální biocentrum na táhlém hřbetu vrchu Koniček, které zasahovalo do jižního okraje řešeného území, bylo zmenšeno a rozděleno na LBC Skalnatý hřbet Koničku, které severním okrajem zasahuje do řešeného území a zahrnuje skalní útvary východního úpatu hřebene a lesní porosty v hranicích „rezervace“, vymezené VLS, a na LBC Koniček, které leží v řešeném území při jeho jižní hranici a zahrnuje lesní porosty v oblasti vrcholové kóty hřebene. V dalším pokračování pak lokální biokoridor již nesleduje trasu někdejšího regionálního biokoridoru a k vrchu Malý Jeskřípec a je veden jižněji po hřbetu Koničku a návazném hřbetu Hřebeny k LBC Gehrovka na západním svahu vrchu Stará Bastina, které leží na regionálním biokoridoru 1180 K 62 - Pod Krkavčinou.

Pro funkční využití ploch biocenter je :

- přípustné :

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

- podmíněné :

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra

- nepřipustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné

Pro funkční využití ploch biokoridorů je :

- přípustné :

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

- podmíněné :

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

- nepřipustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Správní území obce (řešené území) je členěno na jednotlivá polyfunkční území. Tato území se dále dělí na stávající a navrhovaná. Pro jednotlivá území je stanovena následujícími definicemi legendy hlavního urbanistického výkresu - plánu využití území - základní funkční regulace.

V popisu jednotlivých lokalit, na něž je řešené území dále podrobněji členěno (lokality stabilizované, transformační a rozvojové) je obecně platná základní funkční regulace dále - v případě potřeby - prohloubena (viz kapitola 10).

FUNKČNÍ REGULATIVY

- LEGENDA HLAVNÍHO URBANISTICKÉHO VÝKRESU

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

Přípustné funkční využití: školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, obchodní zařízení a zařízení nerušících služeb (vše do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy); nerušícími službami se rozumí služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesoúvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím, dvojdomy a řadové domy.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.000 m² (netýká se pozemků ve stabilizovaných plochách); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Území sloužící pro bydlení venkovského typu, veřejné vybavení, obchod, výrobu nerušící a služby a drobné zemědělské hospodaření.

Funkční využití: stavby pro bydlení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení (do kapacity 50 m² hrubé užitné plochy), drobná nerušící výroba a služby, stavby pro zemědělské hospodaření - vše výhradně pro uspokojování potřeb obyvatel daného území.

Výjimečně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 40 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 200 m² hrubé užitné plochy), výroba nerušící a služby nadmístního významu, stavby pro zemědělské hospodaření nadmístního významu.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení.

Přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 500 m² hrubé podlažní plochy).

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 40%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Území sloužící pro zařízení a plochy veřejného vybavení.

Funkční využití: zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení.

Výjimečně přípustné funkční využití: bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 40 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 200m² hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby - vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití: -

Podmíněně přípustné funkční využití: -

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost pozemku (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Případné nové trafostanice budou provedeny pouze jako stožárové, nebo podzemní. Plochy sloužící pro umístění zařízení technického vybavení území.

Funkční využití: stavby a zařízení pro technické vybavení území (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Výjimečně přípustné funkční využití: stavby pro administrativu, bydlení – vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT A REKREACE

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení, sportovní plochy.

Přípustné funkční využití: zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

Území sloužící pro sport, tělovýchovu a krátkodobou a dlouhodobější rekreaci a volný čas.

Funkční využití: sportovní zařízení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek).

Výjimečně přípustné funkční využití: bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 100 m² hrubé užitné plochy), drobná výroba nerušící a služby – vždy v souvislosti s dominantním funkčním využitím.

PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ REKREAČNÍ

Hlavní funkční využití: rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci.

Přípustné funkční využití: drobné pěšební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobná sportovní zařízení. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²), minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; %; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Stávající pozemky nebudou již dále děleny pro další zástavbu (nebude docházet k dalšímu zahušťování zástavby).

Území sloužící pro pěšební plochy a krátkodobou a dlouhodobější rekreaci a volný čas.

Funkční využití: plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, zahrádkářské chaty, rekreační chaty.

Výjimečně přípustné funkční využití: bydlení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení (do kapacity 50 m² hrubé užité plochy), drobná výroba nerušící a služby téměř výhradně pro uspokojování uživatelů daného území, případně v souvislosti s dominantním funkčním využitím.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní funkční využití: plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu (s možností regulovaného přístupu – například v nočních hodinách); součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: -.

Plochy veřejných prostranství jsou plochy, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit a které musí být přístupné veřejnosti bez omezení. V případě pochybností se má za to, že veřejným prostranstvím je ta plocha, která byla vymezena jako veřejné prostranství v územním plánu, popřípadě o níž jako o veřejném prostranství rozhodl správce místního poplatku.

Veřejná prostranství tvoří zejména návse, silnice, ulice a místní komunikace a chodníky.

PLOCHY ZPF, POLE, LOUKY, SADY, ZAHRADY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES.

Podmíněně přípustné funkční využití: úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, to znamená: cyklistické stezky bez živičného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov hospodářských zvířat).

Zemědělským půdním fondem se rozumí části venkovské krajiny patřící do správního území obce a určené obvykle k zemědělskému využití. V tomto území není povoleno plocení pozemků.

PLOCHY PUPFL LESNÍ

Hlavní funkční využití: hospodářské lesy.

Přípustné funkční využití: turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti, opatření zvyšující retenční schopnosti krajiny (např. tůně), nejvýše do plochy 0,5 ha.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: nová technická, či dopravní infrastruktura, zpevňování cest, veškeré stavby, včetně staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona, mimo typů a rozměrů staveb, uvedených v přípustném využití. Nepřípustná jsou opatření, či stavby zajišťující odvodnění pozemků.

Prostorové uspořádání: -.

Pozemky určenými k plnění funkcí lesa se rozumí části venkovské krajiny patřící do správního území obce a určené obvykle k plnění funkcí lesa.

PLOCHY VODNÍ

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky.

Přípustné funkční využití: plochy ÚSES; stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Podmíněně přípustné funkční využití: technická infrastruktura, zařízení pro provoz a údržbu vodních ploch. *Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání: vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče. Pozemky, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nebudou děleny.

Vodními toky a vodními plochami se rozumí významné vodní plochy a vodoteče, patřící do správního území obce.

Současně zastavěné území a území určené k zastavitelné je rozděleno na jednotlivé stabilizované a rozvojové lokality, pro které je ještě doplněna a prohloubena základní funkční a prostorová regulace.

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A1
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území mezi stávající zástavbou místní části Údolí a silnicí III / 03012
PLOCHA LOKALITY: 45.204 <u>39.201</u> m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů; možnost rozvoje stávající zástavby směrem k silnici III / 03012
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - minimální velikost parcely: 2.000 m ²
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A2
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v místní části Údolí při silnici III / 03012
PLOCHA LOKALITY: 4.924 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů; možnost rozvoje stávající zástavby směrem k silnici III / 03012
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - minimální velikost parcely: 2.000 m ²
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A3
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území mezi stávající zástavbou místní části Údolí a východní hranicí správního území obce
PLOCHA LOKALITY: 1.363 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Údolí
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkrovní)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA - NEOBSAZENA
A4
FUNKČNÍ REGULACE :
DNEŠNÍ STAV LOKALITY:
PLOCHA LOKALITY:
POPIS LOKALITY:
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:
NÁVRH - SMĚRNÉ REGULATIVY:
POZNÁMKA:

POZNÁMKY: neobsazena

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A5
FUNKČNÍ REGULACE : území obytné
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při stávající zástavbě místní části Údolí
PLOCHA LOKALITY: 2.081 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Údolí
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkrovní)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA - NEOBSAZENA
A6
FUNKČNÍ REGULACE :
DNEŠNÍ STAV LOKALITY:
PLOCHA LOKALITY:
POPIS LOKALITY:
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:
NÁVRH - SMĚRNÉ REGULATIVY:
POZNÁMKA:

POZNÁMKY: neobsazena

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A7
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při stávající zástavbě místní části Evženov
PLOCHA LOKALITY: 3.376 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - další rozvoj stávající zástavby místní části Evženov
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A8
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při stávající zástavbě místní části Evženov
PLOCHA LOKALITY: 17.673 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - další rozvoj stávající zástavby místní části Evženov
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - minimální velikost parcely: 3.000 m ²
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA - NEOBSAZENA
A9
FUNKČNÍ REGULACE :
DNEŠNÍ STAV LOKALITY:
PLOCHA LOKALITY:
POPIS LOKALITY:
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:
NÁVRH - SMĚRNÉ REGULATIVY:
POZNÁMKA:

POZNÁMKY: neobsazena

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A10
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při stávající zástavbě místní části Evženov
PLOCHA LOKALITY: 4.786 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - další rozvoj stávající zástavby místní části Evženov
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A11
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při stávající zástavbě místní části Evženov
PLOCHA LOKALITY: 2.575 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Evženov
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A12
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při stávající zástavbě místní části Hory
PLOCHA LOKALITY: 10.033 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Hory
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - minimální velikost parcely: 1.000 m ²
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A13
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při stávající zástavbě místní části Hory
PLOCHA LOKALITY: 4.320 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Hory
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkrovní) - minimální velikost parcely: 2.000 m ²
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA - NEOBSAZENA
A14
FUNKČNÍ REGULACE :
DNEŠNÍ STAV LOKALITY:
PLOCHA LOKALITY:
POPIS LOKALITY:
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:
NÁVRH - SMĚRNÉ REGULATIVY:
POZNÁMKA:

POZNÁMKY: neobsazena

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A15
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při stávající zástavbě místní části Hory
PLOCHA LOKALITY: 1.241 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Hory
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A16
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při stávající zástavbě místní části Hory
PLOCHA LOKALITY: 2.535 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Hory
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A17
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při stávající zástavbě místní části Hory
PLOCHA LOKALITY: 4.818 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Hory
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkrovní) - minimální velikost parcely: 2.000 m ²
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA - NEOBSAZENA
A18
FUNKČNÍ REGULACE :
DNEŠNÍ STAV LOKALITY:
PLOCHA LOKALITY:
POPIS LOKALITY:
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:
NÁVRH - SMĚRNÉ REGULATIVY:
POZNÁMKA:

POZNÁMKY: neobsazena

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A19
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v místní části Velcí, při pstruhovém potoku
PLOCHA LOKALITY: 5.752 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Velcí
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A20
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 2.092 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Hory
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A21
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 9.144 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A22
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 18.582 <u>16.582</u> m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A23
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské území obytné</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území
PLOCHA LOKALITY: 59.542 <u>53.542</u> m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů a vybudování 2 rybníků
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
A24
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy smíšené obytné – bydlení venkovské</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: <u>nezastavěné území</u>
PLOCHA LOKALITY: <u>2.000</u> m ²
POPIS LOKALITY:
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: <u>- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)</u>
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA

A25

FUNKČNÍ REGULACE : plochy smíšené obytné – bydlení venkovské

DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území

PLOCHA LOKALITY: 6.000 m²

POPIS LOKALITY:

NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:

- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)

POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA

A26

FUNKČNÍ REGULACE : plochy smíšené obytné – bydlení venkovské

DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území

PLOCHA LOKALITY: 9.000 m²

POPIS LOKALITY

NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:

- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)

POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA

A27

FUNKČNÍ REGULACE : plochy smíšené obytné – bydlení venkovské

DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území

PLOCHA LOKALITY: 5.500 m²

POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů - doplnění stávající zástavby místní části Hory

NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:

- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)

POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
D1
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy občanského vybavení – sport a rekreace území sportu a rekreace</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v údolní části obce, ve vazbě na stávající sportovní plochu
PLOCHA LOKALITY: 8.271 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro další rozvoj sportovních a rekreačních ploch v obci
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - max. zastavěná plocha doprovodnými stavbami: 5% - lokalita je určena pro rozvoj venkovních, odkrytých sportovních a rekreačních ploch - max. výška doprovodných staveb: 1 nadzemní podlaží
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OHRAZENICE - ROZVOJOVÁ LOKALITA
D2
FUNKČNÍ REGULACE : <u>plochy občanského vybavení – sport a rekreace území sportu a rekreace</u>
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území ve vazbě na stávající sportovně-rekreační areál
PLOCHA LOKALITY: 1.581 m ²
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro další rozvoj sportovních a rekreačních ploch v obci
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - max. zastavěná plocha doprovodnými stavbami: 20% - lokalita je určena přednostně pro rozvoj venkovních, odkrytých sportovních a rekreačních ploch - max. výška doprovodných staveb: 1 nadzemní podlaží
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Návrh územního plánu obce Ohrazenice nestanovuje žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Návrhem územního plánu obce Ohrazenice se nenavrhují žádná veřejně prospěšná opatření.

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Návrhem územního plánu sídelního útvaru obce Ohrazenice se nenavrhují žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Návrhem územního plánu sídelního útvaru obce Ohrazenice se nenavrhují žádné plochy k asanaci.

ZÁVĚR

Návrh územního plánu obce Ohrazenice sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem ~~28~~34 stránek a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Koncepce rozvoje území obce
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb

Část grafická obsahuje celkem ~~4~~2 výkresy:

- ~~1~~ Hlavní výkres 1 : 5 000
- ~~2~~ Technické vybavení 1 : 5 000
- 1 Výkres základního členění území
- 2 Hlavní výkres
- 3 Výkres technické infrastruktury
- 4 Výkres veřejně prospěšných staveb