

PŘÍLOHA A

K OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠCE Č. 04/2006

REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

1. Účel regulativů

Cílem regulativů je definovat obecné základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou a požadavky na utváření ekologicky stabilní, účelně uspořádané a esteticky hodnotné krajiny. Hlavní cíle zpracovaného územního plánu obce vycházejí z obecných hlavních úkolů územního plánování. Komplexně řeší funkční využití celého správního území obce, stanovuje přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území, vyznačuje hranici současně zastavěného území, vymezuje hranici zastavitelného území, navrhuje plochy pro další rozvoj obce, stanovuje hlavní urbanistické a architektonické zásady, posuzuje a řeší koncepci dopravy, koncepci inženýrských sítí, stanovuje limity využívání území, vymezuje chráněná území, chráněné objekty, ochranná pásma, vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních a civilizačních hodnot území.

2. Urbanistická koncepce

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 6 územního plánu obce – Hlavní výkres.

2.1 Urbanistická koncepce, využití ploch a jejich uspořádání

Obec Vilantice včetně osady Chotěborky bude rozvíjena jako souvisle urbanizovaný celek, ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty. Během účinnosti územního plánu je nezbytné:

1. Respektovat stanovené funkční využití ploch při navržené dopravní kostře.
2. Občanskou vybavenost doplňovat ve vymezených plochách dle podnikatelských záměrů a potřeb obyvatelstva. Vybavenost přednostně situovat do center obce a do míst největší koncentrace obyvatel.
3. Pro novou obytnou výstavbu využít navržené plochy ve stávajících i navržených obytných zónách, vzhled objektů přizpůsobit charakteru stávající zástavby. Novou zástavbu citlivě začlenit do organismu sídla v souladu s funkčním využitím ploch.
4. Pro potřeby zemědělské výroby využít intenzivněji stávající areály.
5. Pro účely výroby, výrobních služeb a skladů využít plochu určenou územním plánem.
6. Chránit před znehodnocením památkové objekty, respektovat je pro jejich nesporné historické hodnoty, chránit historicky vzniklou půdorysnou stopu obce. Respektovat hranice a území navržené vesnické památkové zóny Chotěborky.
7. Vytvářet předpoklady pro realizaci ÚSES v krajině.
8. Vybudovat obslužné komunikace pro nově navrhovanou zástavbu.
9. Zkvalitňovat parametry komunikací a rozhledy v křižovatkách.
10. Nové dopravní stavby připravovat a realizovat v souladu s příslušnými technickými předpisy a normami.
11. Respektovat ochranná pásma stávajících i navržených vrchních linek VN, které procházejí řešeným územím, hájit prostor pro navržené trafostanice.
12. Všechny akce, týkající se elektrických rozvodů, konzultovat s provozní správou VČE

13. Respektovat ochranná pásma vodohospodářských zařízení.
14. Hájit prostor pro navržené trasy inženýrských sítí, respektovat prostory pro umístění staveb technické vybavenosti.
15. Respektovat památný strom lípa velkolistá (k. ú. Vilantice, parc. č. 1244), u křížku na křižovatce silnic směr Vilantice, Chotěborky, Jeříčky.

2.2 Vymezení zastavitelného území

Plochy, které jsou územním plánem navrženy pro stavební využití v rámci jednotlivých funkčních ploch jsou v grafické části ÚPO ohraničeny hranicí zastavitelného území. Tyto plochy budou po schválení ÚPO součástí zastavitelného území.

Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území:

Číslo lokality	navržené funkční využití	původní funkční využití	výměra v SZÚ	výměra mimo SZÚ	pozn.
1	venkovská obytná zóna	TTP		1,49	
2	venkovská obytná zóna	orná půda, zahrada		0,19	
3	venkovská obytná zóna	zahrada	0,16	0,19	
4	venkovská obytná zóna	TTP	0,13		
5	venkovská obytná zóna včetně komunikace	orná půda, zahrada	0,07	2,00	
6	venkovská obytná zóna	orná půda		0,58	
7	zóna vybavenosti obce	orná půda		0,58	
8	zóna výroby a technické vybavenosti	orná půda		0,54	
9	zóny výroby a technické vybavenosti (ČOV) včetně komunikace	zahrada, TTP		0,07	

Pozn: Číslování lokalit odpovídá příloze Zemědělský půdní fond – grafická i tabulková část.

Údaje ve sloupci původní funkční využití odpovídají stavu dle katastru nemovitostí v době zpracování ÚPO.

Vysvětlivky: TTP = trvale travní porost

SZÚ = současně zastavěné území

ČOV = čistírna odpadních vod

2.3 Změny v užívání staveb

Územní plán obce neuvažuje se změnami ve využívání jednotlivých staveb či ploch (přestavbových území).

2.4 Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení

ÚPO Vilantice nenavrhuje změny v základním systému silnic 2. a 3. třídy a místních komunikací, navrhuje rozvoj technického vybavení obce, rozvoj občanského vybavení navrhuje v návaznosti na centrum obce.

2.5 Vymezení územního systému ekologické stability

Na území obce se vyskytují prvky ÚSES regionálního a lokálního významu, které jsou do Územního plánu obce Vilantice zahrnuty, jejich poloha vyplývá z grafické přílohy Hlavní výkres.

2.6 Limity využití území, včetně stanovených záplavových území

V řešeném území se uplatňují následující limity využití území:

- ochranné pásma silnic 2. třídy – 15 m od osy vozovky
- ochranné pásma silnic 3. třídy – 15 m od osy vozovky
- ochranné pásma vrchních vedení ZVN elektrické energie – 30 (35) m od krajního vodiče
- ochranné pásma vrchních vedení VVN elektrické energie – 12 (15) m od krajního vodiče
- ochranné pásma vrchních vedení VN elektrické energie – 7 (10) m od krajního vodiče
- ochranné pásma vodovodního řadu do průměru 500 mm vč. – 1,5 m
- ochranné pásma kanalizační stoky do průměru 500 mm vč. – 1,5 m
- pásma hygienické ochrany živočišné výroby v zemědělském areálu
- ochranné pásma hřbitova v šíři 100 m
- radioreléové trasy Českých radiokomunikací, a.s.
- územní systém ekologické stability – regionální biokoridor

Na území obce Vilantice není vyhlášené záplavové území.

2.7 Plochy přípustné pro těžbu nerostů

Na území obce Vilantice nejsou plochy pro těžbu nerostů.

3. Charakteristika funkčních ploch

Venkovská obytná zóna

Jsou určeny zejména pro umístování staveb pro bydlení. Funkčnost ploch je podmiňována tolerancí průvodních jevů provozovaných činností. Obytná zástavba bude navržena tak, aby nebylo třeba provádět dodatečná opatření k odstranění škodlivých vlivů ze silničního provozu na silnicích 2. a 3. třídy.

Přípustné:

rodinné domy

drobné stavby, plnicí doplňkovou funkci ke stavbě hlavní

rekreační domy a chalupy

stavby pro obchod a služby, veřejné stravování a přechodné ubytování

stavby pro podnikání při jejichž činnosti negativní účinky na životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod apod.) nepřekročí na sousedních pozemcích limity uvedené v příslušných právních předpisech.*

stavby technické vybavenosti

garáže jako součást obytných staveb

místní a účelové komunikace

sportovní zařízení a stavby

Nepřípustné:

stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a pro skladování

čerpací stanice pohonných hmot

Zóna vybavenosti obce

Je určena převážně pro umístování obchodních, správních, zdravotnických a kulturních staveb a zařízení, sloužících pro potřeby celé obce.

Přípustné:

stavby pro obchod, správu, veřejné stravování, přechodné ubytování

stavby pro kulturu, zdravotnictví a sociální péči

stavby pro bydlení

stavby pro sport

místní komunikace, technická vybavenost

čerpací stanice pohonných hmot

stavby technické vybavenosti

Nepřípustné:

stavby pro rekreaci, zemědělská výroba, průmyslová výroba, sklady

* např. zákon č. 20/1966 Sb., vyhláška č. 432/2003 Sb., zákon č. 258/2000 Sb., zákon č. 86/2002 Sb.

Zóna výroby a technické vybavenosti

Je určena pro stavby pro výrobu a služby, při jejichž činnosti negativní účinky na životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod apod.) nepřekročí na pozemcích vně této funkční plochy limity uvedené v příslušných právních předpisech.*

Přípustné:

výrobní provozy a sklady
garáže a odstavné plochy pro těžká vozidla
technická zařízení související s provozem v zóně
čerpací stanice pohonných hmot
obchodní, administrativní a správní budovy
místní komunikace, účelové komunikace, chodníky

Nepřípustné:

stavby pro bydlení
stavby občanské vybavenosti

Zóna zemědělské výroby

Je vymezena především pro zemědělsko-hospodářské objekty a provozy, které s ohledem na průvodní snížení kvality životního prostředí v širším dosahu nejsou přípustné v rámci jiných ploch a vyžadují separované umístění. Většinou se jedná o velkokapacitní a koncentrované provozy. Negativní vlivy na okolí jsou způsobeny vysokou koncentrací živočišné a rostlinné výroby a užívání zemědělské techniky a spočívají ve zvýšené prašnosti, hlučnosti, emisích plynů, alergenů, zápachu, zmnožení obtížného hmyzu a hlodavců. Dosah pásem vlivu se stanoví na podkladě odborného výpočtu. Areály zemědělských staveb je třeba ozelenit.

Přípustné:

budovy a chovná zařízení živočišné výroby
budovy, sklady a zařízení rostlinné výroby
budovy a zařízení pro lesnictví
provozy pro skladování, opravu a údržbu zemědělské techniky
technická vybavenost, inženýrské sítě

Nepřípustné:

stavby pro bydlení a ubytovací zařízení
občanská vybavenost
stavby pro shromažďování většího počtu osob

* např. zákon č. 20/1966 Sb., vyhláška č. 432/2003 Sb., zákon č. 258/2000 Sb., zákon č. 86/2002 Sb.

Veřejná zeleň, parkové úpravy, hřbitov

Vymezuje volné, veřejně přístupné plochy s nestavebním využitím. Jsou souborem prvků v architektonicko-sadovnickém uspořádání. Slouží pro odpočinek a krátkodobou rekreaci. Jedná se o stabilizující prvek s pozitivními vlivy na obytné zóny.

Jedná se o nezastavěné plochy veřejných prostranství a o doplňkové plochy vytvářející protiváhu plochám zpevněným a zatravněným.

V případě hřbitova se jedná o specifické území, určené pro ukládání ostatků zesnulých. Ochranné pásmo okolo veřejných pohřebišť se zřizuje v šíři nejméně 100 m. Stavební úřad může v tomto ochranném pásmu zakázat nebo omezit provádění staveb, jejich změny nebo činnosti, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřebiště nebo by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost /zákon č. 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů/.

Přípustné:

plochy parkových trávníků
výsadba keřů a vzrostlé zeleně – soliterně nebo ve skupinách
okrasné květinové plochy
pěší komunikace
umíst'ování pomníků, památníků, uměleckých děl

Nepřípustné:

zornění
pastervní využití
umíst'ování staveb, příslušejících do zón v současně zastavěném a zastavitelném území
ukládání odpadu

Zatravněné plochy s rozptýlenou zelení

Jedná se o plochy zeleně plnící doprovodnou funkci dopravním plochám, funkci izolační zeleně areálů technické vybavenosti, zemědělské výroby a dopravních tras. Zeleň je v tomto případě prvkem mírnícím negativní vlivy od provozu na výše uvedených plochách.

Přípustné:

zatravněné plochy
rozptýlená zeleně (nesmí být v rozporu s rozhledovými poměry komunikací a ochrannými pásmy inženýrských sítí)
umíst'ování podzemních inženýrských sítí
pěší komunikace bez nároku na zábor zemědělského půdního fondu

Nepřípustné:

stavby pro bydlení, pro rekreaci
stavby pro shromažďování většího počtu osob
stavby ubytovacích zařízení
stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
rekreační plochy

zemědělské využití
ukládání odpadu

Vodní toky a plochy

Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku a to a) u vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými, nejvýše v šířce do 10 m od břehové čáry, b) u ostatních významných vodních toků jiných než pod písmenem a) nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry, c) u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry.

Podle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, jsou i vodní toky a břehové porosty významnými krajinnými prvky, které jsou chráněny před poškozováním. Případné zásahy do nich je třeba omezit na nejnutnější míru.

Pro zástavbu záplavového území je nutný souhlas správce toku a vodoprávního úřadu s tím, že záplavový průtočný profil bude snížen na minimální možnou míru. Nově navrhovanou zástavbu je třeba koncipovat tak, aby celkový odtok z řešeného území byl zachován jako před zamýšlenou investicí.

Pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat odběrná místa u vodotečí, rybníků a požárních nádrží – dle ČSN 736639.

Přípustné:

stavby související s úpravou a regulací – hráze, jezy, úpravy břehů
mosty
křížení inženýrskými sítěmi
zřizování vodních toků a ploch

Nepřípustné:

zatrubnění vodních toků
umístění staveb pro bydlení, staveb vybavenosti, zemědělských, pro výrobu a skladování

Plochy silniční dopravy, statická, cyklistická a pěší doprava

Místní komunikace

Dopravní síť musí zabezpečovat požadavky na plynulou přepravu v každé etapě rozvoje sídla. Základní funkční poslání jednotlivých tras se nesmí trvale změnit řízením silničního provozu. Šírkové poměry a rozhledy v křižovatkách na místních komunikacích dle požadavků norem ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích.

Počet jednotlivých hospodářských sjezdů na silnice bude omezen jejich slučováním.

Statická doprava

Dostatečné plochy pro parkování je nutno dimenzovat zejména u objektů občanského vybavení a u obytné výstavby.

Parkoviště musí být umístěno tak, aby vjezd na parkoviště, manévrování vozidel na parkovišti, parkování vozidel a odjezd vozidel z parkoviště nenarušoval plynalost silničního provozu.

Velikost stání a uspořádání odstavných ploch musí být v souladu s ustanoveními ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel pro motorovou dopravu. Garáže se zřizují jako samostatné stavby nebo jako součást jiných staveb. S ohledem na charakter zástavby by měly být preferovány garáže na vlastním pozemku.

Komunikace pro pěší

Komunikace vyhrazené výlučně pro pěší se důsledně oddělují od vozovek. Při zanedbatelném provozu vozidel (v obytných plochách) se může zřídit komunikace společná pro pěší a vozidla.

Chodníky je třeba budovat zejména při průtazích silnic.

Přechody pro chodce (a přístupy na autobusové zastávky) na místních komunikacích je nutno budovat bezbariérově (dle vyhlášky MMR ČR č. 369/2001 Sb., kterou se stanoví obecné technické požadavky, zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace).

Cyklistické komunikace

Cyklistické pruhy (pásky) se navrhuje pro jednosměrný nebo obousměrný provoz, dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Silniční ochranná pásma /podle zákona č. 13/1997 Sb. v platném znění/

K ochraně dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy a provozu na nich mimo souvisle zastavěné území obcí slouží silniční ochranná pásma. Silniční ochranné pásmo pro nově budovanou nebo rekonstruovanou dálnici, silnici a místní komunikaci I., nebo II. třídy vzniká na základě rozhodnutí o umístění stavby.

Silničním ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti

100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice, rychlostní silnice nebo rychlostní místní komunikace anebo od osy větve jejich křižovatek; pokud by takto určené pásmo nezahrnovalo celou plochu odpočívky, tvoří hranici pásma hranice silničního pozemku,

50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu ostatních silnic I. třídy a ostatních místních komunikací I. třídy,

15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy.

Prováděcí předpis vymezí pro účely tohoto zákona, co je souvisle zastavěným územím obce při určování silničního ochranného pásma.

Hranice silničního ochranného pásma definovaná v § 30 odst. 2 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb. v platném znění, je pro případ povolování zřizování a provozování reklamních poutačů, propagačních a jiných zařízení, světelných zdrojů, barevných ploch a jiných obdobných zařízení, které by byly viditelné uživateli dotčené pozemní komunikace, posunuta ze 100 metrů na 250 metrů.

Přípustné:

silniční, místní a účelové komunikace
parkoviště – autobusové zastávky
plochy cyklistické a pěší dopravy
sítě technického vybavení

Nepřípustné:

výstavba budov pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, zemědělství, výrobu a skladování

Zemědělsky obhospodařované plochy

Jsou určeny pro zemědělské hospodaření na orné půdě. Slouží pro pěstování plodin zpravidla v monokulturních blocích. Tyto pozemky jsou zdrojem negativního vlivu na obytné prostředí i na krajinu (projíždění techniky, používání chemikálií, eroze půdy, nízká ekologická stabilita, minimální rostlinná i živočišná druhovost).

Přípustné:

zemědělské obhospodařování pozemků
realizace protierozních opatření
odvodňování (meliorace)
výstavba závlahových zařízení
úprava vodních toků, nesnižující ekologickou stabilitu

Nepřípustné:

výstavba objektů příslušných do zón současně zastavěného a zastavitelného území
plošné skladování materiálů a techniky
ukládání odpadu a deponie zeminy

Lesy, vysoká zeleň

Tato krajinná plocha je vymezena pro lesnické hospodaření v lesích. Slouží pro pěstování dřevin v porostních skupinách.

Ve veřejném zájmu jsou mimoprodukční funkce lesa (vodohospodářská, půdoochranná, ekostabilizační atd.).

Žádoucí je alespoň 30 % podíl zastoupení přirozené dřevinné skladby. Vliv lesů na krajinu a na sídelní zóny je s ohledem na řadu mimoprodukčních funkcí jednoznačně pozitivní. Ochranné pásmo lesa vymezené zákonem je 50 m.

Přípustné:

zakládání a pěstění porostů
těžba dřeva
odvodňování pozemků
účelové cesty, které nevyžadují odnětí pozemků k plnění funkce lesa
inženýrské sítě, prokáže-li investor, že nemůže dosáhnout realizace svého záměru jiným způsobem

Nepřípustné:

výstavba objektů příslušných do zón současně zastavěného a zastavitelného území
plošné skladování materiálu a techniky
ukládání odpadu a deponie zeminy

Trvale zatravněné plochy

Tato krajinná zóna je vymezena pro zemědělské hospodaření na loukách a pastvinách. Existence trvalých travních porostů a bohatá druhová skladba rostlin a živočichů je v zájmu ekologické stability krajiny.

Přípustné:

trvale zatravněné plochy
rozptýlená stromová a keřová zeleň
umístování nadzemních i podzemních inženýrských sítí
zařízení pro zavlažování a odvodnění
pěší komunikace bez nároku na zábor zemědělského půdního fondu

Nepřípustné:

stavby pro bydlení, pro sport, rekreaci, občanskou vybavenost
stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
rekreační plochy
ukládání odpadu

Krajinné plochy ÚSES

Krajinná plocha ÚSES je vymezena výlučně pro tvorbu a ochranu systémů ekologické stability ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Základním posláním systémů ekologické stability je zabezpečení odolnosti krajiny proti vnějším stresům, uchování a reprodukce přírodního bohatství genofondu živočichů i rostlin, příznivé působení na okolní méně stabilní krajinu a zvýšení její přirozené úrodnosti. Plocha je cílově tvořena výlučně soustavou společenstev přirozené vegetace, v ekologických vazbách a odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, v kulturách: les, vodní plochy, mokřady, krajinná zeleň a louky (pastviny). Z hlediska významnosti je těmto krajinným segmentům přiřazen statut nadregionální, regionální nebo lokální. Z hledisek funkčních sestávají z biocenter (reprodukční funkce), biokoridorů (komunikační funkce) a interakčních prvků (doplnění ekologické sítě). Má pozitivní vliv na krajinu a sídelní plochy. Statut ochrany limituje míru a způsob využití sousedních ploch.

Přípustné:

zakládání a výchova porostů k přirozené druhové skladbě
revitalizace vodotečí a pobřeží vodních ploch
obnova mokřadních ekotopů
zakládání trvale travních porostů
výstavba mostních objektů, překonávajících celou minimální šíři vymezeného prvku ÚSES
křížení biokoridorů inženýrskými sítěmi a komunikacemi
přístupové cesty nutné pro výchovu ekosystémů bez záboru zemědělské půdy a PUPFL

Nepřípustné:

trvalé oplocení pozemků
výsadba introdukovaných rostlin a kultivarů
zornění a pěstování monokultur
urbanizace a veškerá zástavba příslušná stavebním plochám

ukládání odpadu
velkoplošná těžba dřevní hmoty
těžba nerostů a hornin