

VYHLÁŠKA
obce Dolní Kralovice č. 1/2002

o závazné části územního plánu obce

DOLNÍ KRALOVICE

VYHLÁŠKA obce Dolní Kralovice č. 1/2002

o závazné části územního plánu obce **DOLNÍ KRALOVICE**

Zastupitelstvo obce Dolní Kralovice podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a podle § 26 odst. 2 zák.č.50/1976 Sb.,o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), schválilo usnesením a podle § 29 odst.3 stavebního zákona a podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, vyhláší zastupitelstvo obce Dolní Kralovice závazné části územního plánu touto obecně závaznou vyhláškou.

ČÁST PRVNÍ

Úvodní ustanovení

Článek 1

Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Dolní Kralovice, schváleného obecním zastupitelstvem v Dolních Kralovicích dne 18.7. 2002
2. Vyhláška stanoví základní zásady uspořádání území obce a limity jeho využití, vyjádřené v regulativech. Ostatní části řešení jsou směrné.
3. Vyhláška vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit (§ 108 odst. 2 písm. a) a odst. 3) stavebního zákona a vymezuje územní systém ekologické stability.

Článek 2

Rozsah platnosti

1. Vyhláška platí pro celé správní území obce Dolní Kralovice, zahrnující katastrální území Dolní Kralovice, Vraždovy Lhotice, Martinice, Zahrádčice a Libčice.
2. Aktualizace bude prováděna každé čtyři roky, termín první aktualizace se stanovuje do 4 let ode dne schválení územního plánu obce Dolní Kralovice, termín následujících aktualizací vždy do 4 let ode dne předchozí aktualizace.
3. Aktualizací se rozumí posouzení územního plánu obce, na jehož základě bude

přistoupeno k pořízení změny závazné části, úpravě směrné části, popř. pořízení nové územně plánovací dokumentace. Výjimečně, pokud se nezměnily podmínky, na základě kterých byl územní plán obce zpracován, může být konstatováno, že tato územně plánovací dokumentace bude platit nadále beze změny. O posouzení dokumentace při aktualizaci musí být pořízen písemný doklad.

4. Touto vyhláškou se ruší platnost vyhlášky pro souvisle urbanizované území sídelního útvaru Dolní Kralovice, jejíž platnost byla časově omezena na dobu do schválení územního plánu celého území obce.

Článek 3

Vymezení pojmů

1. Závazné regulativy jsou:

- a) zásady uspořádání území, které vyjadřují polohové vazby mezi prvky urbanistické struktury, a to podle jejich funkčních vazeb nebo podle prostorových vazeb,
- b) limity využití území, kterými se stanoví mezní hodnoty využití území

2. zastavitelné území tvoří plochy současně zastavěné nebo určené k zastavění v členění na:

- a) občanskou vybavenost
- b) plochy pro bydlení, obchody a drobné podnikání
- c) plochy pro bydlení, vybavenost a drobnou výrobu
- d) plochy smíšeného venkovského území
- e) plochy pro výrobu a sklady
- f) sportovní plochy
- g) zahrádkovou osadu
- h) veřejnou zeleň
- i) plochy technické a dopravní vybavenosti

3. Nezastavitelné území tvoří zejména zemědělské a lesní pozemky a ostatní nezastavěné pozemky, pokud nejsou určeny k zastavění. V nezastavitelném území lze povolit změnu kultury, technickou infrastrukturu (dopravní stavby), liniové stavby a stavby na tocích. Jakékoliv jiné stavby jsou nepřípustné.

ČÁST DRUHÁ

Základní zásady uspořádání území a limity jeho využití

Článek 4

Závazné regulativy

Rozvoj celého správního území a jednotlivých sídel bude založen na stabilizaci sídelní struktury a obytné funkce sídel spolu s mírnějším rozvojem výrobních a obslužných funkcí. Jedná se o respektování stávající, po staletí formované struktury osídlení, krajiny a zastavěných území jednotlivých sídel, ochranu přírodního prostředí, pohledových dominant a kulturních památek, doplnění komplexní technické vybavenosti ve vybraných sídlech, a vytvoření územních rezerv pro bydlení a podnikatelské aktivity,

Článek 5

Funkční uspořádání

1. Vymezenému funkčnímu využití území musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb včetně jejich změn a změn jejich užívání.
2. Základní funkční využití pro jednotlivé plochy je určeno legendou grafické přílohy v měřítku 1 : 5.000, případně 1 : 2.880, jejich podrobná charakteristika je uvedena dále a to jen u těch funkčních ploch, které vyžadují stanovení konkrétnějších regulačních zásad než je patrné z popisu v legendě grafické části územního plánu. Funkční využití nezastavitelného území a ploch je vymezeno ve výkrese Komplexní řešení celého území obce – v měřítku 1 : 5.000 a ve výkresech Komplexní řešení v měřítku 1 : 2.880 pro sídla Dolní Kralovice, Martinice a Střítež schváleného územního plánu a je rozděleno takto:

3. Občanská vybavenost

3.1. Určené využití

- a) plochy pro veřejné instituce a zařízení místního významu
- b) plochy pro komerční a nekomerční občanskou vybavenost.

3.2. Přípustné využití

- a) služební a pohotovostní byt
- b) specifické stravovací zařízení
- c) objekt služeb pro veřejnost s přednostním využitím pro nekomerční sféru
- d) výrobní činnost, jejíž negativní vliv nepřesahuje hranici pozemku
- e) zařízení technického vybavení, jehož negativní vliv nepřesahuje hranici

pozemku

f) stavby pro bydlení

3.3. Nepřípustné využití

a) veškeré ostatní činnosti, které nejsou uvedeny v určeném a přípustném využití,

b) zákaz výstavby výrobních, skladovacích a dopravních zařízení jako hlavních staveb s významem přesahujícím řešené území.

3.4. Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

☒ pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad, případně bude užitá náročnější metoda výběrového řízení nebo architektonické soutěže.

4. Plochy pro bydlení, obchody a drobné podnikání

4.1. Určené využití

☒ bydlení v rodinných a obytných domech s přílehlou zelení a domovním vybavením. Bydlení na těchto plochách plní hlavní funkci.

4.2. Přípustné využití

a) zařízení občanského vybavení, služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru rodinných a obytných domů nebo v rámci staveb plnících doplňkovou funkci ke stavbě hlavní

b) drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele

4.3. Nepřípustné využití

☒ výroba, sklady a činnosti, které by negativními účinky (hluk, vibrace, prašnost, zápach, dopravní obsluha) působily nad přípustnou míru na okolní pozemky.

4.4. Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

a) nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů.

b) maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.

c) počet nadzemních podlaží (včetně podkrovní) u novostaveb a rekonstrukcí je maximálně 3, v Dolních Kralovicích a Vraždových Lhoticích 4, zastřešení nových obytných i rodinných domů se nepřipouští plochou střechou.

5. Plochy pro bydlení, vybavenost a drobnou výrobu

5.1. Určené využití

- a) bydlení v rodinných a obytných domech s přílehlou zelení a domovním vybavením.
- b) zařízení občanského vybavení, služeb, obchodu a řemesel a sklady sloužící těmto činnostem, zpravidla spojené s bydlením.

5.2. Přípustné využití

- a) výrobní objekt, který svým rozsahem a důsledky provozu na životní prostředí nenaruší funkci bydlení. Rozsah ochranného pásma staveb pro podnikatelskou činnost nesmí překročit hranici vlastních pozemků investora.
- b) umístění garáží pro nákladní automobily do užitkové hmotnosti 3,5 t jako doplňkové stavby k výrobní funkci.
- c) drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele.

5.3. Nepřípustné využití

- ⌘ stavby pro zemědělskou živočišnou výrobu a výrobu, sklady a činnosti, které by negativními účinky (hluk, vibrace, prašnost, zápach, dopravní obsluha) působily nad přípustnou míru na okolní pozemky.

5.4. Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů.
- b) maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.
- c) počet nadzemních podlaží (včetně podkroví) u novostaveb a rekonstrukcí je maximálně 3, v Dolních Kralovicích a Vraždových Lhoticích 4, zastřešení nových obytných i rodinných domů se nepřipouští plochou střechou.

6. Plochy smíšeného venkovského území

6.1. Určené využití

- ⌘ podnikatelská činnost, soukromé zemědělství, drobná výroba, občanská vybavenost- služby, obchod, veřejné stravování a bydlení, Převažující funkce je výrobní, bydlení a uvedená komerční činnost je doplňující, stejně tak stávající individuální rekreace, která byla již povolena

6.2. Přípustné využití

- a) výstavba objektů pro samostatné bydlení se zde připouští jenom tehdy, pokud nebudou negativně ovlivněny využitím okolních pozemků.

- b) ochranná pásma staveb pro výrobu, řemesla a sklady mohou přesahovat hranici pozemků v nezbytně nutné míře.
- c) pro živočišnou výrobu lze využívat účelové zemědělské stavby a to v rozsahu původní kapacity. Kapacita nových zemědělských účelových staveb bude stanovena rozhodnutím o umístění stavby na základě odborného posouzení z hlediska jejich vlivu na životní prostředí a zdraví osob
- d) umístění garáže pro nákladní automobil a jiné účelové vozidlo nad nosnost 3,5 t, zajišťující provoz výrobní funkce.

6.3. Nepřípustné využití

- ⊗ stavby pro zemědělskou živočišnou výrobu a výrobu, sklady a činnosti, které by negativními účinky (hluk, vibrace, prašnost, zápach, dopravní obsluha) působily nad přípustnou míru na okolní pozemky.

6.4. Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů.
- b) počet nadzemních podlaží (včetně podkroví) u novostaveb a rekonstrukcí je maximálně 3, zastřešení nových obytných i rodinných domů se nepřipouští plochou střechou.

7. Plochy pro výrobu a sklady

7.1. Určené využití

- a) objekty jsou určeny pro průmyslovou výrobu, stavebnictví, skladování, opravárenské služby, lesní výrobu, zvláště ty, které lze umístit v blízkosti bydlení,
- b) provozy zemědělské výroby, které svými jednotlivými ochrannými pásmi, nebo jejich součtem nepřesahují návrh ochranného pásma vymezený ve výkresové části,
- c) příslušné komunikace a parkovací plochy,
- d) garáže pro nákladní automobily a jiná účelová vozidla,

7.2. Přípustné využití

- a) specifické služby jako doprovodná administrativa, stravování a nezbytně nutné ubytovací zařízení
- b) prodej výrobků
- c) ochranná izolační zeleň

7.3. Nepřípustné využití

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

8. Sportovní plochy

- 8.1. Určené využití
 - ☒ sportovní areály a hřiště
- 8.2. Přípustné využití
 - ☒ možnost integrace s občanskou vybaveností – službami.
- 8.3. Nepřípustné využití
 - ☒ všechny ostatní činnosti mimo určené a přípustné využití.

9. Zahrádková osada

- 9.1. Určené využití
 - ☒ stávající plocha určená pro obdělávání pozemků.
- 9.2. Přípustné využití
 - ☒ na ploše vymezené pro zahrádkovou osadu lze povolit stavby v souladu s platným územním rozhodnutím.
- 9.3. Nepřípustné využití
 - ☒ všechny ostatní činnosti mimo určené a přípustné využití.

10. Veřejná zeleň

- 10.1. Určené využití
 - ☒ převážně stávající plochy na pozemcích obce, přípustné veřejnosti
- 10.2. Přípustné využití
 - a) hřbitovy
 - b) dětská hřiště, telefonní budky, čekárny
 - c) doplnění o drobnou zahradní architekturu, lavičky
 - d) dotvořené výstavbou zeleně
- 10.3. Nepřípustná využití
 - a) nezastavitelnost jakýmkoliv stavbami kromě drobných staveb zahradní architektury (Kašny, sochy)
 - b) kácení zeleně bez povolení (zák.č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění)

11. plochy technické a dopravní vybavenosti

11.1. Určené využití

- a) plochy a zařízení pro zásobování sídel pitnou vodou a odvádění s čištěním odpadních vod,
- b) plochy určené pro dopravní služby

11.2. Přípustné využití

- a) zařízení související s danou funkcí
- b) související administrativa
- c) ochranná a izolační zeleň
- d) garáže, odstavné a parkovací plochy
- e) čerpací stanice pohonných hmot

11.3. nepřípustné využití

- a) všechny ostatní činnosti a využití mimo určené a přípustné využití

12. **Nezastavitelné území**

12.1. určené využití

- ⊗ podle funkčních kritérií se dělí na ornou půdu, louky a pastviny, sady a zahrady, lesy a vodní plochy a toky.

12.2. Přípustné využití

- a) realizace liniových staveb technické vybavenosti včetně staveb a zařízení pro telekomunikace
- b) realizace účelových cest
- c) provádění melioračních prací
- d) výsadba liniové zeleně, zalesňování, zatravňování

12.3. Nepřípustné využití

- a) umisťování jakékoliv stavby
- b) oplocování pozemků mimo pastevní ohrazení, ochranná pásma vodních zdrojů 1. stupně, pěšebních školek, bažentnic atp.
- c) zařizování skládek
- d) provádění rozsáhlejších terénních úprav

e) kácení zeleně bez povolení

Článek 6

Prostorové uspořádání

1. Počet nadzemních podlaží včetně podkroví je ve všech sídlech stanoven na nejvýše 3, v Dolních Kralovicích a Vraždových Lhoticích 4, zastřešení nových obytných i rodinných domů se nepřipouští plochou střechou.
2. V místech, kde není zastavitelné území odděleno od okolních polí a luk plochami sadů a zahrad se nepřipouští situování staveb na vnější okraje jednotlivých pozemků.

Článek 7

Uspořádání dopravy

1. Uspořádání dopravy je zřejmé ze zákresu ve výkresu komplexního řešení celého území obce v měřítku 1 : 5000 a popsáno v textové části územně plánovací dokumentace.
2. Pozemky silnic v zastavěném území sídel a jeho bezprostředním okolí jsou neměnné.
3. Pozemky stávajících místních komunikací jsou neměnné, Pro nové místní komunikace se vymezují pozemky uvedené ve výkresech veřejně prospěšných staveb a řešení technického vybavení.

Článek 8

Uspořádání a limity technického vybavení

1. Rozsah ploch pro stavby a zařízení technického vybavení a liniové stavby je zakreslen ve výkrese komplexního řešení celého území obce v měřítku 1 : 5000 a ve výkresech 1 : 2.880 a popsán v textové části územně plánovací dokumentace.
2. Liniové stavby inženýrských sítí jsou členěny na stávající ponechané, stávající určené k likvidaci a dílčí přeložky či nově navržené stavby.
3. Plochy pro stavby technické vybavenosti jsou určeny pro čistírny odpadních vod, pro zásobování vodou a pro nové trafostanice.
4. Poštovní služby jsou a budou v Dolních Kralovicích zabezpečovány ve stávajícím objektu. Telekomunikační ústředna je provozována v novém objektu RESÚ.
5. Tuhé komunální odpady jsou odváženy na skládku v Trhovém Štěpánově mimo správní území obce.

Článek 9

Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability

1. Územní plán stanovuje ochranu a doplnění stávající vzrostlé zeleně v zastavěných územních sídel, plochy veřejné zeleně a územního systému ekologické stability a vegetační liniové doprovody.

2. Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability, je zakázáno umisťovat a povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, průmyslovou a zemědělskou výrobu. Dále na těchto plochách nelze provádět nedovolené pozemkové úpravy (odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty) a jiným způsobem závažněji narušovat ekologicko-stabilizační funkci těchto ploch.

Článek 10

Ochranná pásma

Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochranných pásem:

- a) PHO vodárenské nádrže Želivka
- b) zdrojů pitné vody
- c) silniční komunikace
- d) rozvodů el. energie
- e) čistíren odpadních vod
- f) sdělovacích kabelů a zařízení, dálkových i místních
- g) vodovodních a kanalizačních řadů
- h) PHO zemědělských areálů a staveb,

Článek 11

Zvláštní požadavky na využití území

1. Pro nově navrhované stavby, nově navrhované využití území a změny stávajících staveb a způsobu jejich užívání platí následující požadavky, povinnosti a zásady, vyplývající ze stanovisek uplatněných dotčenými orgány státní správy a organizacemi, které hájí veřejný zájem v řešeném území

- a) v sídlech, kde je navržena likvidace odpadních vod prostřednictvím veřejné kanalizace a ČOV (Martinice, Střítež a částečně Vraždovy Lhotice), bude likvidace odpadních vod z jednotlivých nemovitostí do doby vybudování této kanalizace a ČOV řešena prostřednictvím jímek na vyvážení, stejně jako v Zahrádkách, kde není ČOV navrhována
- b) při stavbách v blízkosti vodních toků bude dodržena odstupová vzdálenost 6 m od běhové hrany. V případě drobných staveb (oplocení apod.) lze projednat snížení této vzdálenosti při splnění podmínek daných správcí toků a vodohospodářského orgánu.

2. Plochy staveb a areálů kulturních památek chráněných podle zákona ČNR č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, a chráněný strom, které jsou vymezené ke dni schválení územního plánu, jsou neměnné a jsou

obsaženy v grafické části schváleného územního plánu ve výkresech komplexních návrhů.

ČÁST TŘETÍ

Veřejně prospěšné stavby

Článek 12

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

1. Plochy pro veřejně prospěšné stavby graficky vymezují výkresy veřejně prospěšných staveb v měřítku 1 : 2.880 schváleného územního plánu obce Dolní Kralovice,
2. Seznam veřejně prospěšných staveb je uveden v příloze této vyhlášky.

Článek 13

Pozemky vymezené pro veřejně prospěšné stavby mohou být podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona vyvlastněny nebo práva k nim omezena, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST ČTVRTÁ

Článek 14

Závěrečné ustanovení

Dokumentace územního plánu obce Dolní Kralovice je uložena na

- a) Obecním úřadu v Dolních Kralovicích
- b) Okresním úřadu v Benešově – referátu regionálního rozvoje
- c) Stavebním úřadu OÚ Dolní Kralovice
- d) Krajském úřadu Středočeského kraje

ČLÁNEK 15

Nedílnou součástí této vyhlášky je příloha č. 1. Veřejně prospěšné stavby.

ČLÁNEK 16

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 21.8.2002

Josef Ptáček v.r.
místostarosta

Miroslava Holbová v.r.
starostka

Vyvěšeno dne: 6.8.2002
Sejmuto dne: 2.9.2002

PŘÍLOHA Č. 1

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A JEJICH POZEMKY

DOLNÍ KRALOVICE – VRAŽDOVY LHOTICE

- ☞ 1. Dům pečovatelské služby (k.ú. Dolní Kralovice – parc. č. 1876/19)
- ☞ 2. Řadové garáže v severní lokalitě a sloupové trafostanice (k.ú. Dolní Kralovice – parc. č. 1876/20)
- ☞ 3. Rozšíření čistírny odpadních vod (k.ú. Dolní Kralovice – část parc. č. 1876/1 a parc. č. 1876/47)
- ☞ 5. Pozemek pro rozšíření společenského sálu (k.ú. Dolní Kralovice – část parc. č. 1876/2)
- ☞ 6.-15. Nové místní komunikace (k.ú. Dolní Kralovice – části parc. č. 1876/1, 1692/2, 1876/48, 1881/3, 1881/7, 1887/3, 1898/1, k.ú. Vraždovy Lhotice části parc. č. 61/1, 61/2, 61/3, 61/4, 62/3 26/1, 26/3, 32/1, 33, 34, 51/1, 51/3 a 539)
- ☞ 16.-18. Trafostanice a vrchní vedení 22 kV (k.ú. Dolní Kralovice – části parc. č. 1876/1, 1890, k.ú. Vraždovy Lhotice – část parc.č. 51/4)

MARTINICE

- ☞ 1. Nová ČOV (č.parc. - část 145/1)
- ☞ 2. Trafostanice (č.parc. - část 145/1, část 495)
- ☞ 3. Kanalizační řady – podle výkresové dokumentace
- ☞ 4. Připojená vedení 22 kV k trafostanicím

STRÍTEŽ

- ☞ 1. Místní komunikace (č.parc. - část 488/8 a část 459/1)
- ☞ 2. ČOV (č.parc. - část 459/1)
- ☞ 3. Nové kanalizační řady a čerpací stanice – podle výkresové dokumentace
- ☞ 4. Rezervní území pro jímání vod, jedná se o plochu, která je patrná z výkresu.

