



ZAVIDOV

Úplné znění po Změně č.2 územního plánu

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Zavidov
Pořadové číslo poslední změny: 2	
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:	David Bretšnajdr starosta

Ing. Lenka Cárová

10/2020

Pořizovatel:

Obecní úřad Zavidov
Zavidov 110
270 35 Zavidov
Tel: 313 543 248
Email: obec.zavidov@rafopc.cz

Projektant územního plánu:

Ing. Lenka Čárová
Osvobození 1695
393 01 Pelhřimov
ČKA: 3858
IČ: 73559539
Tel: 604 78 99 94
Email: up.novakova@gmail.com, no.lenka@seznam.cz

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
- j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace),
- k) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo stanoveno ke dni 14.10.2020. Průběh hranice zastavěného území je graficky znázorněn ve všech výkresech.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

Koncepce rozvoje řešeného území vychází z geografické polohy sídla v jihozápadní části správního obvodu obce s rozšířenou působností Rakovník, cca 8 km jihozápadně od Rakovníka, při silnici II. třídy č.229.

Významným rozvojovým faktorem obce bude nová bytová výstavba, s cílem zvýšit počet obyvatel a nabídnout vysoce kvalitní bydlení v individuálních rodinných domech s relativně velkými stavebními parcelami.

S ohledem na vysokou hodnotu přírodního prostředí lze počítat i s tím, že některé nové objekty budou využívány i pro rekreační účely.

Územní plán řeší přiměřené rozvojové tendence, aby došlo nejen k rozšíření ploch pro individuální rodinné domy, ale aby byly vytvořeny předpoklady pro obnovu obce. Nová výstavba by měla iniciovat celkovou obnovu sídla a přispět tak k finančnímu obohacení obce, aby mohly být realizovány záměry na její další rozvoj, především v rámci technické infrastruktury.

Obec patří do zemědělsky intenzivně využívaného území, s kvalitními půdami. Územní plán respektuje přírodní hodnoty obce ochranou břehových porostů podél Petrovického potoka, podél něhož byl vymezen lokální biokoridor, a dále ochranou kvalitního zemědělského půdního fondu v okolí sídla. Na území biocenter a biokoridorů vymezených v rámci Územního systému ekologické stability není navrhována žádná výstavba. Územní plán navrhuje plochu přírodní v rozsahu lokálního biocentra LBC1 a stabilizuje plochu přírodní v rozsahu lokálního biocentra LBC 53. Velké množství ploch je zalesněno.

Důležitá je i ochrana historických hodnot, které udržují kontinuitu společenství obyvatel obce s jejich historickými kořeny. První písemná zmínka o Zavidovu je z roku 1360. Předností obce jsou kromě její polohy i historické hodnoty, které tvoří architektonicky cenné budovy v centru Zavidova. Na území obce se však nenacházejí žádné nemovité kulturní památky. Územní plán plně respektuje kulturní a přírodní hodnoty sídla a pouze vhodně doplňuje a rozšiřuje urbanistický půdorys obce tak, aby nedocházelo k trvalému poškození jeho přírodních a kulturních hodnot. Zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě.

Z demografického hlediska je důležité, že územní plán vytváří předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel Zavidova a podporuje stabilizaci a přiměřený rozvoj sídla.

Pro obec je důležité i uchování hospodářského potenciálu území obce, který spočívá především v ochraně kvalitního zemědělského půdního fondu a všech výrobních objektů, které tvoří ekonomickou základnu Zavidova. V rámci stabilizace ekonomické základny řešeného území navrhuje územní plán rozšíření zemědělského areálu, plochu výroby a skladování – zahradnictví, smíšené obytné plochy podél západního okraje sídla a dvě plochy pro výrobu a skladování jihovýchodně od Zavidova.

Civilizační prvek, který výrazně ovlivnil urbanizaci obce, tvoří silnice II. třídy č.229 a železniční trať č.162, umožňující rychlé spojení obce nejen s Rakovníkem, ale i s dalšími městy západní poloviny Středočeského kraje, s Prahou i se západočeským regionem.

Na základě ZUR SK byl Změnou č.1 ÚP vypuštěn biokoridor RBK 1094, který správním územím obce, dle nadřazené územně plánovací dokumentace, neprochází.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh urbanistického rozvoje obce Zavidov vychází ze současného architektonicko-urbanistického uspořádání sídla. To i přes svůj typický venkovský charakter plní významné příměstské funkce města Rakovníka, což se projevuje především výrazným zastoupením individuální rodinné zástavby formou jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím. Přitom převážná většina rodinných domů slouží výhradně pro bydlení. Drobné podnikatelské aktivity jsou zde zastoupeny minimálně.

Návrh urbanistického uspořádání sídla respektuje jeho kompaktní obdélníkovitě uspořádaný urbanistický půdorys. Ten bude určovat i lokalizaci nových obytných ploch, které budou bezprostředně navazovat na současně zastavěné území sídla. Územní plán bude respektovat rozdělení sídla na dvě části – východní a západní – které rozděluje silnice II. třídy č.229 Rakovník-Kralovice. Významným limitujícím faktorem rozvoje obce je trasa železnice č.162 (Rakovník-Mladotice), která nejen prochází obcí, ale ukončuje rozvojové možnosti obce v jižní části sídla.

Nové plochy pro další výstavbu jsou orientovány především na rodinné bydlení prostřednictvím individuální zástavby, zejména v centrální a zejména ve východní části sídla. S ohledem na celkem dobrý výtvarný výraz sídla nenavrhuje územní plán žádné asanace ani velkoplošné přestavby obytných částí i v historicky nejstarším území obce. Určité úpravy architektonicko-urbanistického výrazu bude nutné orientovat na zemědělský areál v severní části Zavidova, který se svými hmotovými proporcemi vymyká jinak téměř jednolitě zástavbě obytného území sídla.

Územní plán navrhuje ve správním území obce Zavidov celkem 30 ploch (21 zastavitelných ploch, jednu plochu přestavby a 8 nezastavitelných ploch). Z 21 zastavitelných ploch a ploch přestavby je 10 ploch bydlení venkovského charakteru, tři plochy smíšené obytné, dvě jsou vymezeny pro výrobu a sklady, jedna plocha pro zemědělskou výrobu, jedna plocha pro sport, jedna plocha pro hřbitov, jedna plocha výroby a skladování - zahradnictví a jedna plocha pro sběrný dvůr. Dále jsou navrženy stavby dopravní infrastruktury. Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je uveden v následující tabulce.

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ PLOCH	VÝMĚRA [ha]
ZASTAVITELNÉ PLOCHY		
B1	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,38
B2	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,88
B3	Plocha bydlení venkovského charakteru	3,24
B4	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,36
B5	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,20
B6	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,52
B9	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,1
B10	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,45
B11	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,54
SO2	Plocha smíšená obytná	1,35
SO3	Plocha smíšená obytná	0,7
SO4	Plocha smíšená obytná	0,20
S1	Plocha pro sport	0,63
V1	Výroba a sklady	1,30
ZV1	Plocha zemědělských staveb	2,35
H1	Hřbitov	0,19
Z1.2	Plochy rekreace	0,30
Z2.1	Plochy výroby a skladování – zahradnictví	1,6
Z2.3	Plochy výroby a skladování – Výroba a sklady	1,1
Z2.4	Plocha bydlení – soukromé zahrady	1,0
Z2.5	Plochy smíšené nezastavěného území – izolační zeleň	0,08
PLOCHY PŘESTAVBY		
T11	Sběrný dvůr	0,19

Podrobnější charakteristika nejrozsáhlejších ploch je podána v odůvodnění územního plánu.

V rámci sídelní zeleně dále navrhuje územní plán v řešeném území 6 ploch izolační zeleně mezi plochou ZV1 a B1 (plocha Z1), kolem hřiště a plochy bydlení B10 (plochy Z2 a Z3), kolem severozápadního a jižního okraje výrobní plochy V1 na jihovýchodním okraji sídla (plocha Z4) a podél ploch smíšených obytných SO2 a SO3 na západním okraji Zavidova

(plochy Z5 a Z6). Celková rozloha ploch navržených pro izolační zeleň, které jsou uvedeny v následujícím přehledu, činí 2,75 ha.

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ PLOCH	VÝMĚRA [ha]
Z1	Izolační zeleň	0,3
Z2	Izolační zeleň	0,69
Z3	Izolační zeleň	0,59
Z4	Izolační zeleň	0,28
Z5	Izolační zeleň	0,79
Z6	Izolační zeleň	0,1

Změna č.1 ÚP vymezuje plochu Z1.1 v souladu se skutečným stavem, tzn. celý pozemek p.č. st.76 v k.ú. Zavidov, jako plochu občanského vybavení.

Plocha Z1.2 je navrhována v proluce, podél komunikace III/2285, v centru obce. Tato plocha je navrhována jako plocha rekreace, neboť je již v současné době z části využívána jako rekreační zahrada.

Změna č.1 ÚP ruší návrh izolační zeleně podél komunikace II/229, v severní části správního území obce. Plocha izolační zeleně je nově touto Změnou zahrnuta do ploch bydlení venkovského charakteru - Z1.3. I nadále ovšem platí, že objekty rodinných domů nesmí být umístovány do ochranného pásma komunikace. Zároveň musí být respektována stávající zeleň na pozemcích a případně bude zeleň doplněna, v ochranném pásmu komunikace, tak aby zde byl alespoň z části ponechán pás izolační zeleně.

Plocha Z1.4 je vymezena jako stávající plocha bydlení, v souladu se stávajícím využitím pozemku parc. č. 1254.

Výše uvedené úpravy uvnitř zastavěného území a rozšíření zastavitelného území, nevyvolají v katastrálním území Zavidov významné změny, které by narušily koncepci uspořádání sídla.

Změna č.2 územního plánu Zavidov vymezuje v návaznosti na zemědělský areál podél jižní hranice, plochu Z2.1 - plochu výroby a skladování - zahradnictví.

Změna č.2 navrhuje rozšíření plochy V1 prostřednictvím nově vymezené plochy Z2.3 - plochy výroby a skladování - výroba a sklady. Podél jižní hranice této plochy prochází polní cesta, kterou bude nutné rozšířit a zkapacitnit tak, aby odpovídala min. šíři 8 metrů veřejného prostranství, jehož součástí je místní komunikace. Na stávající polní cestu navazuje plocha smíšená nezastavěného území - izolační zeleň Z2.5 o šíři minimálně 20 metrů, který opticky odcloní nově realizovanou plochu Z2.3. Plochu izolační zeleně je možné připlotit k ploše výroby a skladování - výroba a sklady. Zároveň musí být zohledněno pásmo hygienické ochrany vodojemu, tzn. nesmí zde být realizovány záměry, které by mohly negativně ovlivnit podzemní vody. Plocha Z2.3 je navrhována v II. etapě, tzn. zástavba je zde povolena až po vyčerpání kapacity plochy V1.

Změna č.2 dále navrhuje plochu Z2.4, která rozšiřuje plochy bydlení, ale nenavyšuje počet rodinných domů v obci, neboť územní plán tak dává do souladu dělení pozemků pro rodinné domy a mění pás izolační zeleně na zahrady, které budou náležet k rodinným domům.

d) Koncepce veřejné infrastruktury,
včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů
pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich
využití

1. Doprava

Silnice

Územní plán nenavrhuje na území obce žádné nové silnice ani přeložky stávajících silnic.

Místní komunikace

Územní plán vymezuje místní komunikaci k ploše B6. Ostatní místní komunikace budou řešeny až v následné ÚPD uvnitř jednotlivých ploch.

Železnice

Na trati č.162 Rakovník-Mladotice procházející řešeným územím nenavrhuje územní plán žádné úpravy.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné změny.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Žádnou novou cyklostezku územní plán nenavrhuje.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán navrhuje i nadále řešit parkování u nové zástavby přímo na stavebním pozemku.

2. Občanské vybavení

Územní plán žádné nové zařízení občanské vybavenosti nenavrhuje. Menší hřiště jsou v rámci regulativů přípustná v nových obytných zónách.

3. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán žádné nové vodní nádrže nenavrhuje.

Územní plán nenavrhuje rovněž žádné úpravy vodních toků. Podél vodotečí ponechává volný, nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m pro umožnění přístupu správci toků.

Zásobování pitnou vodou

Pro zásobování nových zastavitelných ploch pitnou vodou jsou navrženy další vodovodní řady, které povedou v trasách stávajících místních komunikací. Nové vodovodní řady si vyžádá výstavba na plochách B1, B2, B3, B4, B10, SO2 a SO3.

Umístění vodojemu a stávající i navržené trasy vodovodních řadů jsou zřejmé z výkresu „Koncepte uspořádání veřejné infrastruktury – Zásobování vodou, kanalizace“.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Odpadní vody budou svedeny na severozápadní okraj sídla, kde budou zaústěny do nové čistírny odpadních vod. Do doby vybudování centrální ČOV budou odpadní vody likvidovány individuálně (domovní čistírny odpadních vod, likvidace v nepropustných jímkách a jejich následné vyvážení na centrální čistírnu odpadních vod).

Elektrická energie

Rozvojové programy obce si vyžádají vybudování tří nových trafostanic – jedné ve východní části Zavidova (u jihozápadního okraje obytné plochy B1) a dvou v centrální části sídla (na jižním okraji plochy B6 a na severovýchodním okraji plochy B9). Rovněž bude potřeba zvýšit výkon některých trafostanic, zejména TS „Zavidov – Obec“, částečně i TS „Zavidov – Mlýn“. Některé úseky elektrického vedení bude nutné rekonstruovat.

Plyn

Územní plán nenavrhuje plynofikaci obce.

Spoje

V rámci územního plánu je navrženo rozšíření MTS do lokalit soustředěné navrhované výstavby a napojení nových účastnických stanic v trase provedením kabelovým vedením. Jinak na úseku telekomunikací a spojů nenavrhuje územní plán žádné zásadní změny.

Koncepce veřejné infrastruktury se Změnou č.1 a 2 nemění. Rovněž zůstávají v platnosti podmínky pro její umístování, tzn. nezbytnou veřejnou infrastrukturu je možno umísťovat v rámci zastavěného, zastavitelného a nezastavěného území. Vždy musí být ctěny základní urbanizační principy, tzn. souběh technické a dopravní infrastruktury.

V rámci požární ochrany obce je nutné navrhovat jednotlivé stavby tak, aby se předcházelo vzniku požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, popř. zvířat a věcí a aby byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných prací. Neprůjezdné komunikace musí splňovat požadavek na otáčení požární techniky.

4. Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje výrazné změny v koncepci odpadového hospodářství. Pouze vymezuje u nádraží plochu pro sběrný dvůr, kam budou v budoucnu veškeré odpady ze Zavidova shromažďovány.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,

1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability, dále navrhuje výsadbu izolační zeleně mezi plochou ZV1 a Z2.4 (plocha Z1), kolem hřiště a plochy bydlení B10 (plochy Z2 a Z3), kolem severozápadního a jižního okraje výrobní plochy V1 na jihovýchodním okraji sídla (plocha Z4) a podél ploch smíšených obytných SO2 a SO3 na západním okraji Zavidova (plochy Z5 a Z6). Celková rozloha ploch navržených pro izolační zeleň činí 2,75 ha. Dále vymezuje územní plán v severní, jihozápadní a v jihovýchodní části katastrálního území celkem 2 plochy k zalesnění (plochy L16, L17) o celkové rozloze 10,21 ha. Přehled těchto ploch je uveden v tabulce.

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ PLOCH	VÝMERA [ha]
Z1	Izolační zeleň	0,3
Z2	Izolační zeleň	0,69
Z3	Izolační zeleň	0,59
Z4	Izolační zeleň	0,28
Z5	Izolační zeleň	0,79
Z6	Izolační zeleň	0,1
L16	Les	5,51
L17	Les	4,7

2. Územní systém ekologické stability

Na území obce byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability vymezena, popř. navržena soustava dvou lokálních biocenter a pěti lokálních biokoridorů.

Navrhovaná opatření v jednotlivých lokálních biocentrech a biokoridorech jsou uvedena v následující tabulce. Podrobně jsou jednotlivé prvky Územního systému ekologické stability popsány v odůvodnění územního plánu.

BIOCENTRA

Pořadové číslo	Název	Navrhovaná opatření
LBC 1	Chlum mezi Zavidov - Václavy – Nový Dvůr	úprava lesních porostů mírnými zásahy sledujícími uchování stavu lesa, půdy dosud zemědělsky využívané ponechat přirozené sukcesi, ostatní plochy bez zásahu. Biocentrum jako celek ponechat spontánnímu samovývoji, přísně dodržovat režim stanovený MCHÚ, důsledně vyloučit chemizaci. Spontánní rozšíření nárostů dřevin na původní louky utlumit, vrátit stav na původní rozložení kultur

LBC 53	Na stráni	v lesních porostech činit opatření dle ustanovení Lesního hospodářského plánu s hlavním cílem zlepšení dřevinné skladby a její přiblížení k STG, dále dosažení věkové a výškové diferenciacce; výsadba keřového patra. Cílové společenstvo – druhová skladba dřevin: buk, dub, javor, bříza, lípa, habr, osika; travní a bylinný kryt sukcesí
--------	------------------	---

BIOKORIDORY

Pořadové číslo	Název	Navrhovaná opatření
LBK 1	Petrovický potok	založení oboustranného břehového porostu výsadbou, ochranou, ošetřením, doplněním, vylepšením a následnými výchovnými zásahy běžnými v lesním hospodářství, avšak s vyloučením chemikálií. Cílové společenstvo – břehový souvislý oboustranný porost, umožňující údržbu koryta toku s dřevinnou skladbou: olše, jasan, bříza, vrba, osika, topol, nesouvislé keřové patro, přisev travin, jinak sukcese
LBK 2/1	K Zavidovu	založení pruhového lesního porostu v severní části povahy porostu břehového obvyklými lesnickými postupy; výsadba keřového patra. Cílové společenstvo – stromová dřevinná skladba v severní části: bříza, jasan, olše, osika, jívka, topol, v jižní části: javor, lípa, dub, bříza, jeřáb, třešeň; travní patro přisev, jinak sukcese
LBK 3	K Petrovicům	výchovné zásahy asanační povahy ve stávajících pruhových porostech, jejich doplnění výsadbou cílových stromů a zejména keřů, na dalších částech založení porostu obvyklými postupy; výsadba keřového patra. Cílové společenstvo – v severní části břehový porost dřevinné skladby: olše, osika, jívka, jasan, bříza, na dalším úseku dřevinná skladba: jasan, javor, lípa, dub, bříza, habr, jeřáb, třešeň, jablň, hrušeň; travní, bylinná vegetace sukcesí
LBK 4/2	Mezi lesy	v lesních porostech vést pěstební zásahy s cílem upravit lesní porosty v trase LBK a jeho okolí do tvaru blízcího se cílovému stavu, na zemědělské půdě založit pruhový porost obvyklými lesnickými postupy; výsadba keřového patra. Cílové společenstvo – dřevinná skladba stromového patra: dub, javor, buk lípa, bříza, též habr, jeřáb; přisev travin na zemědělských pozemcích, jinak sukcese
LBK 54/1, 54/2, 54/3, 54/4, 54/5	Na stráni, Nad kostelem	v lesních porostech činit opatření dle Lesního hospodářského plánu s cílem postupného dosažení dřevinné skladby dle STG, v polním úseku výsadba pruhového porostu; výsadba keřového patra. Cílové společenstvo – druhová skladba dřevin: buk, dub, javor, bříza, lípa, habr, osika; travní a bylinný pokryv sukcesí

3. Protierozní opatření

Územní plán nenavrhuje technická protierozní opatření. Vzhledem k charakteru řešeného území jsou dostačující agrotechnická a vegetativní opatření.

4. Ochrana před povodněmi

Hlavním vodním tokem, protékajícím severní částí řešeného území v západo-východním směru, je Petrovický potok, do něhož se u severovýchodních hranic katastru obce zprava vlévá bezejmenná vodoteč, odvodňující sídlo Zavidov. Pro žádný z těchto vodních toků dosud nebylo stanoveno záplavové území. Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

5. Koncepce rekreace

Hlavní formou individuální rekreace v Zavidově je a i nadále zůstane chalupaření v upravených objektech rozmístěných po celém sídle, územní plán navíc navrhuje rozšíření stávajícího fotbalového hřiště jižním směrem až k železniční trati.

6. Dobývání nerostů

Podle sdělení MŽP ČR nebyla na území obce Zavidov vyhodnocena žádná výhradní ložiska ani prognózní zdroje nerostů a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území. Do severního okraje správního území obce však zasahuje poddolované území, které je na menší ploše lokalizováno i v jihozápadní části katastru obce. Vymezení poddolovaných území je zřejmé z grafické dokumentace – z koordinačního výkresu.

Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin se v důsledku Změny č.1 a 2 nemění.

Na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům, musí být zachovávány břehové porosty. Tam, kde se tyto porosty nenacházejí, je třeba dodržovat ochranný pás nezorněné půdy o šířce nejméně 1 m od břehové čáry vodního toku a jiných vodních útvarů.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),

PLOCHY BYDLENÍ	
PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU	
Hlavní využití	rodinné domy
	místní komunikace, pěší cesty
	parkování v rámci vlastního pozemku
Přípustné využití	veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
	objekty pro chov drobného domácího zvířectva
	zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
	zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
	parkoviště pro osobní automobily
	dětská hřiště
	nezbytná technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití	řadové domy a bytové domy (s max. 3 nadzemními podlažími)
	drobné řemeslné podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše
Nepřípustné využití	na plochách B2, B4 a B11 veškeré stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa
	na plochách B6 a B10 veškeré stavby v ochranném pásmu elektrického vedení VN 22 kV
	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží (na ploše B10 maximální výška 17 m)
	podíl zpevněných ploch max. 35 %
	velikost stavebních pozemků min. 800 m ²
	výsadba izolační zeleně podél komunikací III. třídy o šířce 15 m
	uspořádání rodinných domů musí respektovat charakter stávající zástavby

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
Hlavní využití	rodinné domy
	objekty pro drobné podnikání
	garáže v rámci vlastního pozemku
Přípustné využití	zařízení občanského vybavení (maloobchodní, stravovací, ubytovací služby)
	veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
	nezbytná technická infrastruktura
Nepřípustné využití	na ploše SO3 veškeré stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa
	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží (na ploše B10 maximální výška 17 m)
	podíl zpevněných ploch max. 35 %
	výsadba izolační zeleně podél komunikací III. třídy o šířce 15 m
	uspořádání rodinných domů musí respektovat charakter stávající zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÁ VYBAVENOST	
Hlavní využití	maloobchod a stravování
	ubytování
	administrativa
	veřejná prostranství a parkoviště
	kulturně společenská zařízení a stavby
Přípustné využití	školská zařízení
	zdravotnické a sociální služby
	stavby pro církevní účely
	stavby pro ochranu obyvatelstva
	veřejná zeleň
	sportovní plochy (tělocvičny, hřiště)
	nezbytná technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	- výška objektů max. 15 m po hřeben střechy
PLOCHY PRO SPORT	
Hlavní využití	hřiště
	plochy veřejné zeleně
	veřejná prostranství a parkoviště
Přípustné využití	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	komunikace
	dětská hřiště
	sportovní haly

	nezbytná technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
Nepřípustné využití	hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hluchost (například skateboarding, „U rampa“ a další)
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	oplocení do max. výše 2 m
	zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m
HŘBITOV	
Využití, včetně přípustných a nepřípustných regulativů, určuje statut pohřebišť a pietních míst	

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA A SKLADY	
VÝROBA A SKLADY	
Hlavní využití	výroba a skladování
	ochranná zeleň
	veřejná prostranství a parkoviště
Přípustné využití	areály skladů
	stravování
	manipulační plochy
	objekty pro administrativu
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	veřejná zeleň
	nezbytná technická vybavenost
Podmíněně přípustné využití	objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity
	objekty občanského vybavení (zejména služby pro zaměstnance a podnikové prodejny) a sportovní zařízení pro zaměstnance
	služební byty
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 15 m

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB	
Hlavní využití	stavby pro zemědělskou výrobu
	stájové a skladové objekty
	plochy ochranné zeleně
	veřejná prostranství a parkoviště
Přípustné využití	manipulační plochy
	objekty dílen
	stravování
	objekty pro administrativu
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	veřejná zeleň
	nezbytná technická vybavenost
Podmíněně přípustné využití	velkokapacitní ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že ochranné pásmo těchto zařízení nebude zasahovat do okolních obytných území
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
VEŘEJNÁ ZELENĚ	
Přípustné využití	parkové úpravy ploch s květinovou výzdobou a lavičkami, mobiliář
	polní cesty
Podmíněně přípustné využití	dětská hřiště
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

RI: Plochy rekreace

Hlavní využití:

- stavby pro rodinou rekreaci

Přípustné využití:

- stávající využití území
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- veškeré stavby na ploše Z1.2 jsou podmíněně přípustné, za podmínky, že bude respektováno ochranné pásmo trafostanice a nadzemního vedení el. energie 22kV
- veškeré stavby na ploše Z1.2 jsou podmíněně přípustné, za podmínky, že bude prověřena biologická kvalita této lokality, neboť dle podkladů o mapování biotopů, se jedná o hodnotný přírodní, tzv. naturový biotop (T1.11 - mezofilní ovsíkové louky).

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- velikost stavebního pozemku 1500 m² - 3000 m²
- stavby pro rodinnou rekreaci do 80m² zastavěné plochy
- výška nových staveb jedno nadzemní podlaží a podkrovní

Plochy výroby a skladování - zahradnictví

Hlavní využití:

- zahradnictví

Přípustné využití:

- stávající využití území
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (skleníky, fóliovníky, atd.), včetně souvisejících pozemků a staveb pro správu areálu (sklad zahradního náčiní, správní a administrativní budova atd.)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch
- skleníky s celodenním svícením, zvyšující světelný smog v obci

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb 4m

Plochy bydlení - soukromé zahrady

Hlavní využití:

- soukromé zahrady rodinných domů

Přípustné využití:

- stávající využití území
- oplocení
- zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím

- stavby doplňkové k rodinným domům, jako jsou pergoly do 20m², bazény, skleníky pro osobní potřebu, sklad nářadí apod.

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch
- rodinné domy

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška staveb 3m
- doplňkové stavby nesmí vytvářet stavební dominantu

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné získat před realizací jakékoliv výstavby souhlas Archeologického ústavu Akademie věd ČR.

2) Nezastavitelné plochy

Nezastavitelné plochy představují v řešeném území následující plochy:

PLOCHY LESNÍ	
LES, LESNÍ CESTY	
Přípustné využití	lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa (PUPFL), využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění
Podmíněně přípustné využití	jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesního hospodářství cyklostezky a pěší trasy objekty drobné architektury vodní plochy a toky technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
ORNÁ PŮDA, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY, ZAHRADY A SADY, POLNÍ CESTY	
Přípustné využití	změna kultury
Podmíněně přípustné využití	revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území zalesnění, vodní plochy a toky zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
KRAJINNÁ ZELENĚ	
Přípustné využití	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva
Podmíněně přípustné využití	cyklostezky a pěší trasy objekty drobné architektury vodní plochy a toky technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití	stavby a zařízení nenávratně znehodnocující krajinnou zeleň.
IZOLAČNÍ ZELENĚ	
Přípustné využití	stromová a keřová společenstva oplocení
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY PŘÍRODNÍ
Viz. Kapitola e) textové zprávy ÚP

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ TOKY A PLOCHY	
Přípustné využití	vodní toky a plochy , rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované.
	protipovodňová opatření
Podmíněně přípustné využití	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.) činnosti související s údržbou, chovem ryb případně vodní drůbeže, výjimečně přípustné jsou činnosti spojené s rekreací
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

VPS1- plocha technické infrastruktury – čistírna odpadních vod – T1

Změna č.1 ÚP nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, vyplývající z potřeb Změny č.1 ÚP.

Změna č.1 ruší veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, které navrhoval původní územní plán, v plném rozsahu, pouze ponechává veřejně prospěšnou stavbu plochu technické infrastruktury - čistírna odpadních vod - VPS1.

Územní plán nenavrhuje žádné asanace.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,

Změnou č.1 byly zrušeny veškeré veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

Tento § není v územním plánu uplatněn.

j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace),

Územní plán navrhuje plochu Z2.3 v druhé etapě, tzn. plocha Z2.3 bude zastavěna až po vyčerpání kapacity plochy V1. Vyčerpanou kapacitou se rozumí využití minimálně 80% rozsahu zpevněných ploch, které jsou stanoveny podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití na 60% z celkové výměry plochy V1. Do druhé etapy výstavby je zařazena pouze plocha Z2.3.

k) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 15 listů.

Grafická část dokumentace sestává z 9 výkresů.