

O B E C N Ě Z Á V A Z N Á V Y H L Á Š K A č. 2/2004
o vyhlášení závazné části
územně plánovací dokumentace -
Ú z e m n í h o p l á n u o b c e M e z o u ň

Obec **MEZOUŇ** vyhláší dne 12.října 2004 podle ust. § 84 odst. 2 písmena i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a podle ust. § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, tuto Obecně závaznou vyhlášku obce Mezouň.

ČÁST PRVNÍ - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závazné části Územního plánu obce Mezouň schváleného dne 12. října 2004
2. Vyhláška ustanovuje závazné regulativy pro funkční a prostorové uspořádání území obce a regulativy, které omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umístování staveb. Tyto regulativy jsou závazné pro územní a stavební řízení, jakož i pro všechna další jednání, řízení a rozhodnutí, jejichž náplní je využití území a činnosti v území, zejména prostřednictvím realizace výstavby.

Článek 2

Územní rozsah platnosti Územního plánu obce

Tato vyhláška platí pro celé území obce Mezouň, zahrnující katastrální území obce Mezouň.

Článek 3

Lhůty aktualizace Územního plánu obce

Tato vyhláška platí pro územní plán obce, s tím, že po 4 letech bude posouzeno, zda se nezměnily podmínky, za kterých byl územní plán obce schválen, a zda nejsou vzneseny nové požadavky na využití území, které neodporují Stavebnímu zákonu ani jiným právním předpisům, a měly by být prověřeny. Po provedeném posouzení může být platnost této vyhlášky změněna pouze novou vyhláškou ke „Změně“ tohoto územního plánu dle § 30 Stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Článek 4

Závazné části Územního plánu

Textová část:

- a) urbanistická koncepce z hlediska regulace využití ploch a jejich uspořádání
- b) vymezení zastavitelného území
- c) změny v užívání staveb
- d) zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení
- e) vymezení Územního systému ekologické stability
- f) limity využití území
- g) vymezení ploch veřejně prospěšných staveb
- h) vymezení ploch pro provedení asanací.

Grafická část:

- hlavní výkres - „Komplexní urbanistické řešení s využitím funkčních ploch s rozdílným využitím a regulací“ - v měřítku 1 : 5 000
- výkres „Dopravní řešení“ - v měřítku 1 : 5 000
- výkres „Technická vybavenost“ - v měřítku 1 : 2 880
- výkres „Veřejně prospěšné stavby“ v měřítku 1 : 2 880
- výkres „Limity využití území včetně Územního systému ekologické stability“ v měřítku 1 : 5 000
- výkres „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“ v měřítku 1 : 5 000

Článek 5

Veřejně prospěšné stavby

Plochy pro veřejně prospěšné stavby tvoří v obci Mezouň následující objekty a plochy:

- VPS 1 – přeložka silnice III/10125
- VPS 2 – místní komunikace
- VPS 3 - parkoviště
- VPS 4 – venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV
- VPS 5 - kabelové vedení elektrické energie VN 22 kV
- VPS 6 - trafostanice
- VPS 7 - vodojem
- VPS 8 - AT stanice
- VPS 9 - vodovodní potrubí
- VPS 10 – dešťové kanalizační potrubí
- VPS 11 – splaškové kanalizační potrubí
- VPS 12 - čistírna odpadních vod
- VPS 13 - rozvody plynu
- VPS 14 – spojový kabel
- VPS 15 – spojový kabel (taženo po sloupech)
- VPS 16 – hřiště
- VPS 17 – specifická protierozní stavba (odvodňovací příkop s pásem zeleně)
- VPS 18 – louky v záplavovém území- protipovodňová opatření

Tyto stavby jsou uvedeny ve výkresu „Veřejně prospěšné stavby“.

Článek 6

Nemovitě kulturní památky

V obci se nachází nemovitá kulturní památka - venkovská usedlost čp. 3 s kapličkou sv. Jana Nepomuckého zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 27312/2-356.

ČÁST DRUHÁ

ZÁVAZNÉ REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Článek 7

Základní regulace území

Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.

Na území obce je možno umisťovat a povolovat stavby či jejich změny, rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu s regulativy uvedenými v této vyhlášce. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.

Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů.

Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu s regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).

Využití území, řešeného územním plánem v návrhovém období, je přípustné až po jeho vybavení veškerou technickou a dopravní infrastrukturou (vodovod, splašková a dešťová kanalizace, rozvody elektrické energie a telefonu, plynovod, bezprašné komunikace a chodníky a veřejné osvětlení).

V případě záměru výstavby mimo zastavitelné území nebo odlišného využití území než je stanoveno v regulativech, je potřeba tento případ řešit formou změny územního plánu obce.

Článek 8

Vymezení pojmů

1. Urbanizované území obsahuje současně zastavěné plochy a plochy určené územním plánem k budoucí zástavbě - tvoří je:
 - a) čistě obytná území
 - b) zahradní obytné území
 - c) smíšené obytné území
 - d) všeobecně smíšené území

- e) plochy pro volný čas, sport a rekreaci
- f) plochy pro technickou vybavenost
- g) dopravní plochy
- h) veřejná zeleň.

2. Neurbanizované území tvoří ostatní nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k výstavbě (pole, louky a pastviny, zahrady a sady, lesy, krajinná zeleň, vodní plochy a toky, neplodná půda).

Článek 9

Regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání budoucích urbanizovaných území

Území je členěno na následující plochy podle jejich funkčního využití a prostorového uspořádání:

a) Čistě obytná území

- zahrnuje plochy určené výhradně pro bydlení, nenarušované žádnou výrobní činností. Na těchto plochách by kromě obytných objektů a garáží neměla být žádná další stavba (např. pro průmyslovou výrobu, servisní opravnu aut, pro ustájení většího množství hospodářských zvířat a pod.). V těchto územích je:

přípustné - umísťovat pouze individuální nebo řadové rodinné domy, event. dvojdomky, které jsou charakterizovány jako stavby pro bydlení a které mohou mít nejvýše dva samostatné byty, budou jednopodlažní s obytným podkrovím (výjimečně dvoupodlažní),

- zřizovat pouze takové podnikatelské aktivity, které lze realizovat v rámci jednotlivých obytných domů (např. ordinace, ateliéry, krejčovství, kadeřnictví, pedikúra, oprava elektroniky, malá prodejna, penzión apod.);

podmíněně přípustná – výstavba zahradních altánů a bazénů,

- realizovat chov drobného hospodářského zvířectva v takovém rozsahu, aby neobtěžoval sousedy a širší okolí;

nepřípustné – realizovat výrobní provozy a aktivity, které by narušovaly životní prostředí hlukem a exhalacemi,

- využívat pozemek pro velkochov hospodářských zvířat a pro skladování nebezpečných materiálů.

- velikost stavebního pozemku u individuálních rodinných domů nižší než 1 200 m² (s výjimkou ploch č.4d a č.13, kde je přípustná velikost stavebního pozemku cca 750 m², resp. 1 000 m²) a u řadových rodinných domů nižší než 350 m².

- podíl zpevněných ploch vyšší než 25 %.

b) Zahradní obytná území

- zahrnuje plochy určené výhradně pro bydlení v individuálních rodinných domech obklopených rozsáhlými zahradami. Cílem architektonicko-urbanistického uspořádání území je docílit výrazné převahy zahradní a veřejné – parkové zeleně nad zastavěnými, nebo jinak zpevněnými plochami. V těchto územích je:

přípustné – umísťovat individuální jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím (výjimečně dvoupodlažní);

podmíněně přípustné – realizovat výstavbu bazénů s tím, že celková plocha staveb a zpevněných ploch nepřesáhne 20 % plochy stavebního pozemku;

nepřípustné – vymezovat stavební pozemky menší než 1 200 m²,

- realizovat výstavbu jakýchkoli staveb pro výrobu, sklady a jiné podnikatelské aktivity.

- velikost stavebního pozemku nižší než 1 200 m² (u ploch č.2a, č.4a a č.9a nižší než 1 500 m²).

- podíl zpevněných ploch vyšší než 25 % (u ploch č.2a, č.4a a č.9a vyšší než 22 %).

c) Smíšená obytná území

- toto území zahrnuje plochy, kde je bydlení kombinováno s drobnými podnikatelskými aktivitami. V těchto územích je:

přípustná – realizace kromě obytných objektů i dalších trvalých účelových staveb pro drobné podnikatelské aktivity;

podmíněně přípustné – podnikatelské a komerční aktivity, které budou využívat více než jeden objekt, avšak za podmínky, že jednotlivé stavby vytvoří ucelený areál, který bude dostatečně prostoupen a obklopen ochrannou izolační zelení;

nepřípustná – řemeslná výroba, která by narušovala životní prostředí v obci, zejména hlukem, exhalacemi a dopravou. Vzhledem k tomu musí být doprava řešena tak, aby nebyla zhoršena průjezdnost jednotlivých komunikací v obci a aby vozidla neparkovala na místních komunikacích a veřejných prostranstvích.

- velikost stavebního pozemku nižší než 1 700 m².

- podíl zpevněných ploch vyšší než 45 %.

d) Všeobecně smíšená území

- toto území zahrnuje plochy po bývalém zemědělském podniku a je v něm:

přípustná – realizace bytových domů s občanskou vybaveností v parteru těchto domů, nebo v samostatném objektu, dále plochy okrasné zeleně, dětské koutky (pískoviště) a parkoviště;

podmíněně přípustná – výstavba garáží (i patrových);

nepřípustné – výstavba jakýchkoli výrobních a skladovacích objektů.

- velikost stavebního pozemku nižší než 1 300 m².
- podlažnost vyšší než tři nadzemní podlaží
- více než 6 bytových jednotek v jednom obytném objektu.

e) Areály pro volný čas, sport a rekreaci

- zahrnují lokality sloužící odpočinku a regeneraci pracovních sil. Na těchto lokalitách je:

přípustné – budování veškerých hřišť pro klasické míčové hry (fotbal, odbíjená, košíková), dětských hřišť apod.;

podmíněně přípustné – zřizování tenisových kurtů

nepřípustná - činnost či realizace staveb, které by narušovaly nebo omezovaly jejich rekreační funkci.

- zřizování hřišť pro moderní sporty např. skateboardig, U rampa a další, které vykazují zvýšenou hlučnost.

f) Plochy pro technickou vybavenost

- na těchto plochách jsou:

přípustné - realizace čistírny odpadních vod, vodojemu, vodovodních řadů, kanalizačních sběračů, plynovodních rozvodů, elektrických rozvodů, trafostanic a spojových kabelů;

podmíněně přípustná - dočasná stavební zařízení po dobu realizace plánovaných investic;

nepřípustné - stavby a zařízení, které by výstavbu technické vybavenosti na těchto plochách znemožňovaly nebo omezily.

- používání tuhých paliv při vytápění objektů.

g) Dopravní plochy

- na těchto plochách je:

přípustná – výstavba silnic, místních komunikací a polních cest a dále autobusových zastávek, parkovišť a pod. Režim využívání těchto ploch je dán příslušnými normami. Pro tyto stavby je nutno rezervovat plochy vymezené územním plánem v plném rozsahu;

podmíněně přípustná – výstavba cykloturistických tras, které však nesmějí omezovat autobusovou, popř. pěší dopravu;

nepřípustná - jakákoliv výstavba, která by realizaci těchto staveb znemožňovala nebo omezila.

h) Veřejná zeleň

- na těchto plochách je:

přípustná - parková úprava ploch s květinovou výzdobou, lavičkami a s dětskými hřišti, přičemž květinová výzdoba a výsadba dřevin musí vycházet ze speciální studie;

podmíněně přípustné - zřizování menších hřišť pro míčové hry a tenisových kurtů a zookoutků;

nepřípustné - zřizování včelínů (včetně pojízdných), parkování vozidel a zřizování objektů, které neslouží pro ukrytí obyvatel před deštěm a před sluncem.

Článek 10

Regulativy pro neurbanizovanou část území

V těchto územích je **přípustná**:

- pouze zemědělská a lesní výroba realizovaná dle zásad optimálního využití zemědělské a lesní půdy a veškerých vodních toků a vodních ploch, s ohledem na ekologickou stabilitu, biologický potenciál a vodohospodářské funkce území obce. V neurbanizovaném území je nutno chránit krajinný ráz prostředí před činností snižující jeho estetickou a celkovou přírodní hodnotu. Zejména je nutná ochrana ploch zeleně zahrnující lesy a další významné plochy krajinné zeleně přírodního charakteru,
- při hospodaření na plochách zeleně respektování stávajících, případně navržených prvků Územního systému ekologické stability (ÚSES) a v zónách zemědělské výroby vytvoření předpokladů pro realizaci prvků ÚSES,
- v ochranných pásmech vodních zdrojů přizpůsobení způsobu využití těchto zón zemědělské výroby podmínkám jejich ochrany.

V těchto územích je **podmíněně přípustné**:

- využití pozemků podle stávající kultury (orná půda, louka, pastvina apod.) pouze do doby zpracování dokumentace Komplexních pozemkových úprav,

V těchto územích je **nepřípustná**:

- na plochách s krajinnou zelení jakákoliv výstavba vyjma účelových komunikací, pěších a cyklistických stezek a účelových zařízení sloužících lesnímu hospodářství a myslivosti (sklárky dřeva, krmelce, oplocenky apod.),
- v zónách zemědělské výroby oplocování pozemků a jakákoliv jiná výstavba, vyjma zařízení technické infrastruktury, jejichž výstavba mimo tyto zóny by byla nemožná nebo

- neekonomická. Zároveň je nutno chránit i veškeré drobné stavby lidové architektury, které jsou v krajině rozptýleny - křížky, kapličky, pomníky, informační tabule, turistická značení a podobně,
- na plochách určených pro ÚSES jakákoliv investiční výstavba, ale i jakákoliv změna kultur, nebo jiná rekultivační, meliorační a zejména devastační činnost.

Článek 11

Regulativy pro stávající obytná území obce

Tyto regulativy je nutné uplatňovat zejména na plochách **určených** pro bydlení a občanskou vybavenost. V tomto současně obytném území je

přípustné - realizovat výstavbu dalších obytných objektů, pouze v případě, že budou dodrženy vzájemné odstupy staveb a další požadavky uvedené v rámci čistě obytného území;

podmíněně přípustné – využít některé původní hospodářské objekty pro drobné podnikatelské, event. komerční aktivity, které však nebudou zhoršovat kvalitu životního a obytného prostředí, především hlukem, exhalacemi a nevhodnými architektonickými úpravami původních objektů. V případě zřizování drobných podnikatelských aktivit musí být zároveň zajištěno dopravní napojení těchto objektů, včetně parkovacích ploch, na pozemku majitele, aby nebyly parkovanými vozidly zatěžovány komunikace a veřejná prostranství v obci;

nepřípustné - zvyšování stávající výškové hladiny zástavby a povolování staveb, které by svým výtvarným řešením narušily stávající architektonicko-urbanistický výraz obytného území obce a těžko by se integrovaly do jeho současného obytného prostředí.

Článek 12

Regulativy pro stávající výrobní území obce

Tato území zahrnují plochy **určené** pro stávající výrobu, sklady a služby, kde je **přípustná** jejich modernizace s cílem zlepšit vzhled a úpravu jednotlivých objektů a manipulačních ploch. Zejména je nezbytná úprava oplocení a výsadba zeleně.

ČÁST TŘETÍ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 13

Uložení Územního plánu

Územní plán obce Mezouň bude uložen :

- a) na Obecním úřadě Mezouň
- b) na Městském úřadě Beroun (Stavební úřad)
- c) na Městském úřadě Beroun (odbor životního prostředí)
- d) na Krajském úřadě Středočeského kraje (Odbor územního a stavebního řízení)

Článek 14

Příloha

Územní plán obce Mezouň - textová část a grafická část.

Článek 15

Účinnost

Vyhláška nabývá platnosti od : 13.

října 2004

.....
starosta obce

.....
místostarosta

razítko obce

Na úřední desce

vyvěšeno dne:.....

sejmuto dne:

razítko a podpis obecního úřadu