

Vyhláška o závazných částech územního plánu sídelního útvaru

Starosta obce Soběšice na základě usnesení zastupitelstva obce č. 20/00 ze dne 4. 5. 2000 vydává 4. 5. 2000 podle ustanovení § 29, odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění následných změn a doplňků vyhlášeném v úplném znění zákonem č. 197/1998 Sb. a v souladu s ustanovením § 24, odst. 1 a § 45, písm. 1) zákona ČNR č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů tuto obecně závaznou vyhlášku.

ČÁST PRVNÍ Úvodní ustanovení

Článek 1 Účel vyhlášky

1) Vyhláška vymezuje závazné části řešení územního plánu Soběšic, schváleného obecním zastupitelstvem v Soběšicích dne 4. 5. 2000 (dále jen „územní plán“).
/2/ Vyhláška stanoví závazné regulativy pro změny funkčního a prostorového uspořádání území, omezující podmínky a režim využívání místního systému ekologické stability a stanoví podmínky pro upřesnění rozsahu a polohy veřejně prospěšných staveb.

Článek 2 Rozsah platnosti

1) Vyhláška platí pro území řešené územním plánem Soběšic tak, jak je vymezují jeho grafické přílohy.

Článek 3 Vymezení základních pojmů

1) Na území obce jsou územním plánem rozlišovány:

- a) z hlediska funkčního uspořádání: polyfunkční území monofunkční plochy
- b) z hlediska zastavitelnosti: území zastavitelná území nezastavitelná
- c) z hlediska prostorového uspořádání: území a plochy s rozdílnými limity intenzity využití území
- d) z hlediska požadavků na další územně plánovací dokumentaci a podklady: území stabilizovaná území rozvojová území zvýšených nároků na výstavbu.

2) Na území obce jsou územním plánem označeny:

- a) z hlediska zajištění veřejných zájmů: plochy veřejně prospěšných staveb.

3) Pro účely této vyhlášky se dále vymezují pojmy:

a) chov drobného zvířectva:

Chovem drobného zvířectva se rozumí chov drůbeže, holubů, králíků, kůzlat, jehňat, psů, koček a včel, v počtu omezeném veterinárními předpisy a pouze pro vlastní potřebu chovatele. Chov jiných zvířat je možný považovat za chov

drobného zvířectva ve smíšeném území venkovského charakteru, pokud nedochází k narušení životního prostředí sousedů.

b) nerušící zařízení, podstatně nerušící zařízení:

Nerušícím zařízením se rozumí zařízení, kdy negativní účinky a vlivy staveb a zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje kvalitu životního prostředí v okolí a okolních stavbách nad přípustnou míru. Podstatně nerušícím zařízením se rozumí zařízení, které nezhoršuje kvalitu životního prostředí s výjimkou zvýšeného zatížení hlukem, způsobeným provozem zařízení nebo s ním souvisejícím dopravním provozem a to v míře povolené hygienickým předpisem pro smíšené zóny 1).

c) drobná výroba a služby, řemeslná výroba:

Drobnou výrobou a službami se rozumí výrobní zařízení nebo zařízení výrobních služeb v malém rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy.

Za zařízení drobné výroby a služeb je považováno zařízení, jehož velikost nepřesahuje 250 m² plochy pozemku, 10 zaměstnanců, 5 tun nebo 10 m³ objemu přepravy v jednom dni.

Řemeslnou výrobou se rozumí výroba řemeslného charakteru zajišťovaná členy rodiny, případně dalšími maximálně čtyřmi pracovníky.

d) veřejné ubytování:

Veřejným ubytováním se rozumí ubytování v hotelech, motelech a dalších podobných zařízeních a v penzionech, s dobou pobytu zpravidla ne delší než 2 týdny, nebo sezónní ubytování ve stanových a chatových táborech a autocampech.

ČÁST DRUHÁ Struktura osídlení území

- 1) Obec Soběšice plní funkce obytnou, výrobní a obslužnou.
- 2) Obec Soběšice bude rozvíjena jakou souvisle urbanizovaný celek venkovského charakteru.
- 3) Jako samostatná venkovská sídla se budou rozvíjet Damíč a Mačice.
- 4) Jako sídlení lokality se budou stabilizovat Damíčské Chalupy. /5/ Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační výstavby.

ČÁST TŘETÍ Regulace funkčního uspořádání území

Článek 4 Funkční uspořádání území

- 1) Funkční uspořádání území sídelního útvaru stanoví územní plán v grafické příloze „Funkční využití území“.

2) Územní plán vymezuje tyto druhy polyfunkčního území:

území bydlení – rodinné domy (Br) 1) Vyhláška č. 13/1972 Sb.

území bydlení – bytové domy (Bm)

území smíšené – venkovské (Sv)

území výrobní – drobná výroba a služby (Vd)

území výrobní – zemědělská výroba (Vz)

3) Pro každé polyfunkční území jsou stanoveny základní funkce plochy a druhy staveb a zařízení, které je v něm možno umísťovat.

4) Územní plán vymezuje tyto druhy monofunkčních ploch:

a) plochy občanského vybavení vodní plochy plochy zeleně plochy zemědělsky využívaného půdního fondu dopravní plochy a komunikace plochy technického vybavení plochy rezerv.

5) Pro každou monofunkční plochu jsou stanoveny druhy ploch, staveb a zařízení, které zahrnuje a které je v ní možno umísťovat.

6) Podrobnější druh občanského nebo technického zařízení a využití ploch je v územním plánu vyznačen číselným odkazem.

7) Důležitá zařízení občanského a technického vybavení o malé ploše nebo integrovaná ve smíšeném území jsou v grafické příloze „Funkční využití ploch“ vyznačena číselným odkazem.

Článek 5

Území bydlení – rodinné domy

1) Toto území je určeno pro bydlení.

2) V tomto území je přípustné umísťovat:

rodinné domy

stavby plnící doplňkovou funkci bydlení (garáže pro obsluhu tohoto území, zahradní altány, skleníky do 25 m²)

3) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat:

kulturní, sportovní, sociální a zdravotní zařízení a zařízení školství – sloužící pro obsluhu tohoto území

zařízení maloobchodu a veřejného stravování – sloužící pro obsluhu tohoto území
zařízení veřejného ubytování do 12 lůžek

nerušící zařízení řemeslné výroby a služeb – sloužící pro obsluhu tohoto území

Článek 6

Území bydlení - bytové domy

1) Území je určeno převážně pro bydlení.

2) V tomto území je přípustné umísťovat:

obytné domy

kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnické zařízení a zařízení školství a

výchovy

zařízení maloobchodu a veřejného stravování – sloužící pro obsluhu tohoto území
garáže – sloužící pro obsluhu tohoto území.

3) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat:
zařízení správy, administrativy, vědy a výzkumu
zařízení veřejného ubytování
ostatní zařízení maloobchodu a veřejného stravování.

Článek 7

Území smíšené – venkovské

1) Území je určeno pro bydlení, podstatně nerušící zařízení drobné výroby a služeb, podstatně nerušící zařízení zemědělské výroby, skladů.

2) V tomto území je přípustné umísťovat:
bydlení rodinného charakteru ve spojení s užitkovým využitím zahrad a chovu drobného zvířectva a s drobnými zařízeními vedlejší zemědělské výroby
ostatní obytné domy
zařízení místní správy, školství, vědy a výzkumu
kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnické zařízení
zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování
podstatně nerušící zařízení zemědělské, lesnické a rybářské výroby
podstatně nerušící zařízení drobné výroby a služeb
zařízení pro výkup a zpracování produkce zemědělské výroby
zahradnictví

3) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat:
rekreační domky a chalupy.

Článek 8

Území výrobní – drobná výroba a služby

1) Území je určeno pro zařízení drobné výroby a služeb, která by mohla mít rušivé účinky pro bydlení.

2) V tomto území je přípustné umísťovat:
obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení
všechny druhy zařízení drobné výroby a služeb
zařízení vědy a výzkumu
veřejné čerpací stanice pohonných hmot

3) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat:
byty pohotovostní, služební a majitelů zařízení
zařízení maloobchodu, nákupní střediska
zařízení veřejného stravování
zábavní zařízení.

Článek 9

Území bydlení – zemědělská výroba

1) Území je určeno pro zařízení zemědělské výroby, která mají podstatné rušivé účinky na okolí a která proto není možné umisťovat v jiných územích.

2) V tomto území je přípustné umisťovat:
všechny druhy zařízení zemědělské, lesnické a rybářské výroby
všechny druhy zařízení drobné výroby a služeb, sklady, stavební dvory
zahradnictví
zařízení vědy a výzkumu
veřejné čerpací stanice pohonných hmot

3) V tomto území je výjimečně přípustné umisťovat:
byty pohotovostní, služební a majitelů zařízení.

Článek 10 Plochy občanského vybavení

1) Plochy občanského vybavení jsou určeny pro umisťování zařízení:

- správy
- požární ochrany
- školství
- sociální péče
- církve
- zdravotnictví
- kultury
- vědy a výzkumu
- sportu
- obchodu
- jeslí a mateřských škol
- nevýrobních služeb
- pošt
- veřejného ubytování
- veřejného stravování

2) Na plochách s podrobněji určeným druhem zařízení je přípustné umisťovat jen takové zařízení občanského vybavení, pro které jsou určeny. Na plochách neupřesněných je možno umisťovat zařízení kteréhokoliv z uvedených druhů občanského vybavení.

Článek 11 Vodní plochy

1) Jsou vymezeny plochy:
vodních toků
rybníků, jezer, požárních a víceúčelových nádrží, přehrad.

2) Podrobnější vymezení využití plochy je určeno odkazem v grafické příloze „Funkční využití ploch“.

Článek 12 Plochy zeleně

1) Plochy zeleně jsou podrobněji rozčleněny na:
parky a veřejnou zeleň
lesy
krajinnou zeleň
zahrady a vyhrazenou areálovou zeleň

2) Plochy zeleně jsou přípustné využívat jen ve shodě s jejich podrobnějším určením.

Článek 13

Plochy zemědělsky využívaného půdního fondu

1) Jako plochy zemědělsky využívaného půdního fondu jsou vymezeny plochy obhospodařovaného a dočasně neobhospodařovaného zemědělského půdního fondu – plochy orné půdy, luk a pastvin, sadů, dalších speciálních kultur, zelinářské plochy apod. – s výjimkou zahrad, které jsou součástí polyfunkčních území a ostatních monofunkčních ploch.

Článek 14

Dopravní plochy a komunikace

1) Jako dopravní plochy jsou vymezeny:
plochy zařízení automobilové dopravy, parkoviště, garáže
plochy pěšího provozu – pěší zóny, veřejná prostranství apod.
Na plochách s přesněji určeným druhem zařízení je přípustné umísťovat jen takové dopravní zařízení, pro které jsou určeny.

2) Jako komunikace jsou vymezeny:
státní silnice
místní komunikace.

Článek 15

Plochy technického vybavení

1) Plochy technického vybavení jsou určeny pro umísťování zařízení:
pro zásobování vodou
pro čištění odpadních vod
pro zásobování elektrickou energií.

Článek 16

Plochy rezerv

1) Plochy rezerv jsou zvláště vymezené části nezastavitelných ploch určených pro výhledové rozšíření zastavěného území obce.

2) Plochy rezerv funkčně upřesněné jsou vymezeny se stanovením výhledového polyfunkčního území nebo monofunkční plochy.

3) Plochy rezerv je možno zastavovat a pro výhledové funkce využívat až po jejich převedení na polyfunkční území nebo monofunkční plochu a to změnou nebo doplněním územního plánu.

Článek 17 Regulace funkčního využití území

- 1) Na pozemcích, v zařízeních a objektech je dále možno provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s charakteristikou území nebo plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkce území nebo plochy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření podle zákona 2).
- 2) Stavby a zařízení umisťovat – to znamená povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území je možno pouze v souladu s charakteristikou území nebo plochy.
- 3) O umisťování výjimečně přípustných staveb a zařízení v polyfunkčním území rozhoduje – s přihlédnutím k místním podmínkám a ke každému jednotlivému případu zvlášť – stavební úřad.
- 4) Umisťování zařízení technického vybavení, sloužících pro obsluhu jednotlivých území nebo ploch je přípustné, pokud případné nežádoucí vlivy na bydlení nebo jejich základní funkce nepřekročí přípustnou míru.
- 5) Umisťování parkovišť, odstavných ploch a garáží pro osobní vozidla sloužící pro obsluhu jednotlivých území a ploch je přípustné, pokud případné nežádoucí vlivy na bydlení nebo jejich základní funkce nepřekročí přípustnou míru.
- 6) Ve všech druzích polyfunkčních území a zastavitelných monofunkčních ploch je přípustné umisťovat:
komunikace vozidlové a pěší sloužící pro obsluhu tohoto území
zeleň
- 7) Výčet přípustných a výjimečně přípustných objektů, staveb a zařízení stanovených vyhláškou je možno upřesnit v podrobnější územně-plánovací dokumentaci (regulační plán).

Článek 18 Zastavitelné území obce

- 1) Zastavitelné území obce zahrnuje všechny plochy a území vymezené územním plánem jako funkční využití s výjimkou ploch zeleně, ZPF a vodních ploch.
- 2) Zastavitelné území obce je z hlediska využití v čase rozděleno na:
rozvojová území
stabilizovaná území.

Článek 19 Rozvojová území

- 1) Rozvojové území je územním plánem zvláště vymezené polyfunkční území nebo monofunkční plocha. V grafické příloze „Funkční využití území“ označeno jako návrh.

2) V rozvojovém území dojde k podstatné změně ve funkčním využití pozemků a objektů nebo ke změně charakteru zastavění. 2) § 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona.

3) Pro rozsáhlejší území nebo území zastavované stavbami více investorů může stavební úřad požadovat zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace nebo urbanistické studie.

4) Běžná údržba a nutné opravy stávajících objektů v rozvojovém území nejsou omezeny.

Článek 20 Stabilizovaná území

1) Stabilizované území je územním plánem vymezeno v grafické příloze „Funkční využití území“ negativně vůči území rozvojovému (označeno jako stav).

2) Funkční využití a struktura zastavění stabilizovaného území se nebude podstatně měnit.

3) Ve stabilizovaném území je možno stavby a zařízení umisťovat – to znamená povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání – a rozhodovat o změně využití území – jen pokud jejich nová funkce odpovídá charakteristice území nebo plochy a hmota objektu hmotám okolní zástavby.

4) Regulační podmínky stanoví stavební úřad pro stavby ve stabilizovaném území v územním řízení jejich odvozením z okolní zástavby.

ČÁST ČTVRTÁ Regulace prostorového využití území

Článek 21 Prostorové uspořádání území

1) Obec Soběšice bude mít i nadále venkovský charakter s nízkou zástavbou solitérními objekty. Zástavba bude kompaktní využívající stávající uliční síť, doplněna zelení.

Článek 22 Regulace prostorového využití území

1) Objekty je možno stavět, přistavovat a nastavovat jen v takovém objemu a hustotě, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území.

2) Jednotlivé, společensky významné objekty mohou být výjimečně vyšší, než je stanoveno limitem jen v případě, že taková komplexně posouzená výjimka bude schválena v podrobnější územně plánovací dokumentaci.

Článek 23 Limity prostorového využití

1) Pro regulaci prostorového využití území se stanoví tyto limity prostorového využití území:

- a) koeficient zastavění pozemku
- b) koeficient podlažní plochy
- c) koeficient obestavěného prostoru
- d) maximální podlažnost

2) Koeficient zastavění pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objekty k celkové ploše pozemku.

3) Koeficient podlažní plochy vyjadřuje maximální poměr součtu všech podlažních ploch k ploše pozemku.

4) Koeficient obestavěného prostoru vyjadřuje maximální poměr obestavěného prostoru (m³) k celkové ploše pozemku (m²).

5) Maximální podlažnost udává maximální počet nadzemních podlaží objektu v podkroví.

6) Pro jednotlivé druhy polyfunkčních území se stanoví tyto limity:

Funkční území	Koeficient zastavění pozemku	Koeficient podlažní plochy	Koeficient obestavěného prostoru	Maximální podlažnost
Br	25	0,45	1,50	1
Bd	30	0,60	4,00	2
Sv	40	0,75	3,00	1
Vd	80	1,20	4,00	1
Vz	60	1,00	3,00	2

7) V centru mohou být významné objekty dvoupodlažní.

8) Limity prostorového využití území je možno upřesnit v podrobnější územně plánovací dokumentaci.

9) Pro zastavitelné monofunkční plochy stanoví limity prostorového využití území:

- a) stavební úřad v územním rozhodnutí, a to s přihlédnutím k charakteru okolní zástavby
- b) podrobnější územně-plánovací dokumentace.

ČÁST PÁTÁ Neurbanistické limity využití území

Článek 24 Neurbanistické limity

1) V řešeném území jsou obecně závaznými předpisy stanoveny další – neurbanistické – limity využití území:

- a) území chráněná pro následný návrh místního systému ekologické stability 3)
- b) ochranná pásma komunikací 4)
- c) ochranná pásma vedení a zařízení technické infrastruktury 5)
- d) podmínky ochrany zemědělského a lesního půdního fondu 6)
- e) chráněný přírodní výtvar „Na Volešku“ 7)

ČÁST ŠESTÁ Veřejně prospěšné stavby

Článek 25 Vymezení ploch

1) Jako veřejně prospěšné jsou územním plánem vymezeny:

a) Objekty, plochy a zařízení technické infrastruktury:

plochy čistíren odpadních vod

trafostanice

zařízení zásobování pitnou vodou včetně ochranných pásem

b) Komunikace:

veškeré veřejné vozidlové komunikace

c) Trasy a koridory vedení technické infrastruktury:

rozvody elektrické energie a veřejného osvětlení

trasy vodovodu a kanalizace

spojová vedení

2) Rozsah a poloha nově navrhované veřejně prospěšné stavby mohou být upřesněny v podrobnější územně plánovací dokumentaci (regulačním plánu) nebo v územním řízení.

Článek 26 Vyvlastnění

1) Vyznačení veřejně prospěšné stavby v územním plánu je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) zákona FS č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou

3) stanoveno územním plánem

4) Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, Vyhláška č. 104/1997 Sb., k provádění zákona o pozemních komunikacích

5) Zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci

6) Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, Vyhláška č. 13/1994 Sb., zák.č. 289/95 Sb.

7) Vyhláška ONV Klatovy z 1. 12. 1988.

ČÁST SEDMÁ
Závěrečná ustanovení

Článek 27
Uložení dokumentace

1) Dokumentace územního plánu Soběšice je uložena na Obecním úřadě v Soběšicích, Stavebním úřadě v Sušici a na Referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu v Klatovech.

Článek 28
Přílohy územního plánu

1) Nedílnou součástí této Obecně závazné vyhlášky jsou přílohy:

- Textová část
- Grafická část

1. Funkční využití
2. Doprava
- 3a. Vodovod
- 3b. Kanalizace
4. Energetika
5. Zájmová území
6. ZPF

Článek 29
Změny územního plánu

1) Změny územního plánu budou prováděny v souladu s § 17 Vyhlášky č. 131/1998 Sb.

Článek 30
Účinnost

1) Tato vyhláška nabývá účinnosti 15. dnem po jejím vyhlášení dle § 16 zákona ČNR číslo 367/1990 Sb., o obcích.

2) Platnost územního plánu je omezena návrhovým obdobím do roku 2015.

3) Dnem účinnosti této vyhlášky se ruší Směrný územní plán sídelního útvaru Soběšice včetně změn, doplňků a navazujících vyhlášek, schválený radou bývalého Okresního národního výboru v Klatovech z roku 1973.

Kotmel Václav, v. r.
starosta

Bečvář Karel, v. r.
zástupce starosty

Vyvěšeno dne: 18. 5. 2000
Sejmuto dne: 2. 6. 2000