

Vyhláška č. 1/2002

závazných částech územního plánu obce Chrastavice

Obecní zastupitelstvo v Chrastavicích na svém 20. zasedání dne 8.2.2002 schválilo podle § 36, odstavec a) a f) zákona č.410/1992 Sb. a podle §29, odstavec 2) zákona č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění zákona č. 83/1998 Sb. tuto obecně závaznou vyhlášku:

Část první

Úvodní ustanovení

Článek 1

Účel vyhlášky

Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Chrastavice schváleného zastupitelstvem obce Chrastavice dne 8.2.2002 (dále jen územní plán).

Článek 2

Rozsah platnosti

Tato vyhláška platí pro katastrální území obce Chrastavice, které je vymezeno ve výkrese č. 1 schváleného územního plánu jako řešené území pro návrhové období územního plánu do roku 2015.

Článek 3

Vymezení pojmů

(1) Závazné části řešení územního plánu jsou:

- a) urbanistická koncepce rozvoje obce
- b) prostorové uspořádání s určením funkčního využití ploch
- c) limity využití území a omezení změn v užívání staveb
- d) vymezení zastavitelného území obce
- e) zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení
- f) územní systém ekologické stability
- g) vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby

(2) Urbanizované (zastavitelné) území obce tvoří polyfunkční území - obytné území venkovského typu a mono funkční plochy zařízení občanské vybavenosti, zemědělské výroby a plochy výrobních a nevýrobních služeb včetně zařízení technické vybavenosti, zakreslené ve výkrese č. 2.

(3) Ostatní neurbanizované území tvoří veškeré ostatní nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění.

Část druhá

Závazné regulativy

Článek 4

Závazné regulativy

(1) Obec Chrastavice se rozvíjí jako souvisle urbanizovaný celek se samostatnými stávajícími lokalitami Vodolenka, Spálený mlýn a Byšensko, pro které platí společný regulativ obytného území venkovského typu.

(2) Ve volné krajině mimo současně zastavěné a zastavitelné území nebudou vytvářena žádná nová sídla, samoty, chaty nebo zahrádky.

Článek 5

Zásady pro funkční využití území

(1) Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných^ staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Limity funkčního využití území i monofunkčních ploch jsou vymezeny na výkrese č.2 schváleného územního plánu.

(2) Stavby a jiná opatření, které funkčnímu využití území podle následující specifikace neodpovídají, nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny.

obytné území venkovského typu

a/ slouží

-pro bydlení venkovského charakteru

b/ přípustné

- nízkopodlažní (max.2NP) rodinné bydlení s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva

- drobný prodej, občerstvení a služby, sloužící pro obsluhu

tohoto území a nerušící bydlení c/ podmínečně- přípustné' ,,

- ubytovací zařízení s omezenou kapacitou

- individuální rekreace

plochy občanské vybavenosti

a/ slouží

- pro umístění zařízení občanské vybavenosti

b/ přípustné

- správa a administrativa
- maloobchod, veřejné stravování a ubytování, zařízení služeb
- kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení
- předškolní a základní školní zařízení
- odstavná a parkovací stání

c/ podmíněčně přípustné

- zábavní podniky

návrhové plochy se smíšenou funkcí

a/ slouží

- pro bydlení a umístění ostatních „zařízení, která podstatně neruší bydlení

b/ přípustné

- obytné domy venkovského charakteru
- maloobchod, veřejné stravování a ubytování
- správa a administrativa
- zařízení drobné výroby a služeb (živnosti), nerušící bydlení
- odstavná a parkovací stání c/ podmíněčně přípustné
- zahradnictví
- kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní *zařízení*.
- předškolní a základní školní zařízení

plochy zemědělské výroby

a/ slouží

- pro zařízení zemědělské a lesnické výroby b/ přípustné-
- veškerá zařízení zemědělské a lesnické výroby
- zařízení výroby a služeb, vázících se k zemědělství, lesnictví
- sklady a skladové plochy c/ podmíněčně přípustné
- byty pohotovostní, majitelů a správců *zařízení*
- ostatní zemědělská zařízení a služby

plochy výrobních a nevýrobních služeb a technické vybavenosti

a/ slouží

- pro umístění a rozvoj výrobních, nevýrobních a motoristických služeb a *zařízení* technické infrastruktury a to zejména těch, která nemohou být umístěna v jiných územích

b/ přípustné

- zařízení výrobních a nevýrobních služeb, veřejné provozy
- zařízení technické infrastruktury

- motoristické služby všeho druhu, odstavné plochy c/ podmíněčně přípustné
- byty služební a pohotovostní, ubytovny
- prodejní či skladovací areály

plochy dopravy, dopravních staveb a zařízení

a/ slouží

- pro specifické účely dopravy včetně dopravních, staveb a zařízení a odstavných a parkovacích ploch

plochy zeleně (vyhrazená a soukromá, veřejná a doprovodná)

a/ slouží

- jako nezastavitelná území s povinností zachování zeleně

Podmínečná přípustnost je definována jako připuštění vyjmenované funkce při splnění podmínky - souhlasu Obecního zastupitelstva. Ostatní v textu neuvedené funkce jsou pro dané území či plochu funkcí nepřipustnou.

(5) V neurbanizovaném území, tj. mimo zastavěné a zastavitelné území obce, je jakákoli nová výstavba včetně výstavby a rozšiřování chat nepřipustná v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a dalšími souvisejícími předpisy. Výjimkou mohou být stavby pozemních komunikací a liniových staveb technického vybavení, meliorací zemědělské a lesní půdy a úprav vodních toků. Na těchto pozemcích je dále zakázáno povolovat změny využití území.

Pro stávající dislokovanou zástavbu pak platí regulativ zachování stávajícího objemu stavby jak plošně tak i objemově.

Toto území se dělí podle funkčních kritérií na zemědělskou půdu, lesní půdu, plochy veřejné zeleně na nelesních pozemcích, vodní plochy a toky a ostatní pozemky mimo zastavěné území si děl.

Článek 6

Limity prostorového uspořádání území

(1) Limity prostorového uspořádání území jsou vyznačeny ve výkrese č. 2, kde jsou navrženy prostorové a výtvarné regulativy pro novou zástavbu, jejíž cílem je komponovaná dostavba obce resp. obnova architektonických i urbanistických hodnot území a staveb. Jedná se o hranice pozemků pro novou výstavbu, hranice zastavitelnosti pozemků a maximální výšku zástavby.

(2) Regulační požadavky na novou zástavbu na rozvojových plochách a pro rekonstrukce stávajících objektů se stanovují takto :

- pozemky pro výstavbu rodinných domků nebudou mít menší výměru než 600m², u smíšené zástavby s připuštěním výrobních činností 1.000 m²

- nové objekty i rekonstrukce stávajících domů musí být přizpůsobeny charakteru Tradiční venkovské zástavby

- sklon střech bude v rozpětí 35 - 45°, u menších dostaveb a přístaveb (garáží ap.) může být i menší ev. střecha plochá

- přípustné jsou tvary střech sedlové i valbové, malé přístavky mohou mít i jiné tvary střech

- vikýře na stranách zaoblené nebo zkosené jakož i střešní širší 0,85m nebudou povoleny

- objekty při komunikacích budou mít krytinu pálenou nebo betonovou v barvě krytiny pálené, u ostatních objektů jsou přípustné i jiné materiály, odpovídající struktuře a barvě pálené krytiny

- do uličního profilu se nepovoluje umísťování věžovitých nebo zaoblených výstupků ani balkonů či lodžii

- fasády objektů budou v zásadě štukové hladké, struktura a barevnost fasád bude upřesněna na základě žádosti stavebníka
 - výplně otvorů budou mít pravoúhlé tvary, výjimku mohou tvořit okna do vedlejších prostorů, sklepů či hospodářských místností
 - televizní antény a satelitní přijímače budou zásadně umístovány v zahradní části domů tak, aby nebyly viditelné z veřejných komunikací
 - při výstavbě a dalším využití pozemků budou minimalizovány zpevněné plochy
 - reklamní tabule jsou kromě " místního informačního systému zakázány, výjimku tvoří přímé označení provozoven
 - zahrady domů nesmí být používány jako skladiště a skládkové plochy, autobazary apod. či pro kioskový prodej a to ani u stávající zástavby
- stavební čára pro novou zástavbu se stanovuje na 6,0 m od uliční čáry**

Článek 7

Uspořádání dopravy

- (1) Stávající silniční síť je v zásadě stabilizovaná, s ohledem na negativní dopady nákladní dopravy je na jižní straně obce navržena územní rezerva pro přeložku silnice 11/183 a její nové napojení na komunikační systém obce. Navržená trasa je vyznačena ve výkresech č.1 a 2 schváleného územního plánu.
- (2) Stávající systém místních komunikací je doplněn o nové obslužné komunikace, které jsou navrženy výhradně v souvislosti s adjustací nových ploch navrhované zástavby. U těchto komunikací se vychází ze základní šířkové kategorie pro obousměrné obslužné komunikace MO 8, tedy s šířkou jízdního pruhu 3,0 m, u ostatních cest a účelových komunikací je možno uvažovat s jedno pruhovým obousměrným uspořádáním doplněným výhybnami.
- (3) Pro odstavování a garážování vozidel budou u nové i stávající zástavby využity výhradně vlastní pozemky, parkování návštěvníků zařízení občanské vybavenosti i u smíšených objektů je majitel této vybavenosti povinen zabezpečit na vlastním pozemku. Parkovací možnosti umístěné v centru obce jsou nadále zachovány.
- (4) Na pozemcích vymezených tras a ploch pro stavby pro dopravu nesmí být umístovány a povolovány novostavby ani přístavby stávajících staveb s výjimkou podzemních liniových staveb tech. vybavení.
- (5) Do katastrálního území obce zasahuje železniční trať č.180 Plzeň - Domažlice, u které lze výhledově předpokládat drobné úpravy za účelem zvýšení provozních rychlostí, což se týká zejména směrových oblouků. Dlouhodobě je sledováno také zdvoukolejnění a elektrifikace železniční tratě č.180.

Článek 8

Uspořádání a limity technického vybavení

- (1) Rozsah ploch a tras zařízení technické vybavenosti je zakreslen ve výkresech č.1 a 4.
- (2) **Zásobování vodou** je vázáno na skupinový vodovod Domažlice, vodojem Chrastavice severně od obce je zásobován vodou výtlačným řadem z vodojemu Háje. Objem, vodojemu Chrastavice je 150 m³. Vodovodní síť v obci je provedena z litinových trub hrdlových v profilech DN 100 a DN 150, **správce obce Chrastavice**
Současný systém zásobování vodou v obci je vyhovující, návrhu je se pouze rozšíření sítě pro nové lokality určené k zástavbě.
U samot Vodolenka, Spálený mlýn a Byšensko bude ponecháno zásobování z místních studní.

(3) V obci je vybudována dešťová kanalizace ve správě obce, na které jsou čtyři dešťové výpusti zaústěné do místní vodoteče, částečně jsou dešťové vody sváděny v otevřených, příkopech. Splaškové vody jsou soustřeďovány do žump a septiků a vyváženy.

Návrh (viz výkres č.4) předpokládá, že splaškové vody budou novou kanalizací, odpovídající materiálem a nepropustností požadovaným parametrům, sváděny do mechanicko - biologické ČOV. Ta je navržena na jižním okraji obce mezi komunikací a místní vodotečí nad místním rybníčkem, který bude možno využít jako třetí stupeň čištění. Ochranné pásmo pro navrhovanou ČOV není řešeno, neboť je navržen zastřešený objekt, pro který se PHO neurčuje.

U samotné Vodolenky a Spálený mlýn je i nadále uvažováno s individuální likvidací odpadních vod.

(4) Povodí obce se nachází ve III. ochranném pásmu vodních zdrojů.

(5) Zásobování teplem je zajišťováno decentralizované na bázi pevných paliv, což je zdrojem znečištění životního prostředí. Navržena je postupná plynofikace, dočasně pak alternativně jiné ekologické zdroje (PB, dřevoplyn, -elektřina).

(6) Zásobování plynem je navrženo ze stávajícího VTL řady, VTL regulační stanice je navržena u místa křížení VTL se silnicí Domažlice - Chrastavice. Středotlaký přívodní plynovodní řad bude veden v komunikaci do obce. Rozvod STL plynovodních řadů v obci se předpokládá z polyethylenu v profilech 90, 63 a 50. Regulátory tlaku plynu budou umístěny v příštějších na pozemcích jednotlivých odběratelů. Pro návrh zásobování plynem je nutno zpracovat generel.

Ochranné pásmo VTL regulační stanice plynu je 10 m. Ochranné pásmo STL plynovodních řadů je 1 m.

(7) **Zásobování el. energií** je realizováno z venkovního vedení VN 22 kV, napájeného z rozvodny R 110/22 kV na hranicích katastru obce. V obci jsou 2 trafostanice (TS 1 - 1x630 kVA, distribuční a TS 2 - 1x400 kV, uživatelská STK), celkem instalováno $P_i=1,03$ MW.

Nárůst příkonu pro novou výstavbu bude zajištěn vybudováním nové TS, napojené na stávající vedení 22kV. Nová TS 3 (1x630 kVA) bude situována na severozápadním okraji obce v návaznosti na rozvojové lokality sídla. Stávající TS 1 bude výhledově přemístěna z centra obce na jižní okraj k novým rozvojovým plochám, TS bude dvou sloupová, osazená trafem 1x630 kVA.

(8) **Rozvod veřejného osvětlení** je v obci vrchním vedením na stožárech nízkého napětí, nedostatečné osvětlení je provedeno výbojkovými svítilny. V souvislosti s postupnou kabelizací obce se předpokládá ve stejných trasách, rozvodu nn založit kabelové vedení VO a osvětlení provést výbojkovými svítilny na stožárech JB6 až JB10.

(9) **Telefonní rozvod** je proveden vrchním vedením pro jednotlivé účastníky a v současné době prochází celkovou rekonstrukcí. Telefonní rozvod je kabelově napojen na TÚ Domažlice.

(10) V obci je proveden rozvod místního rozhlasu vrchním vedením, reproduktory osazeny na stožárech nn. V souvislosti s postupnou kabelizací obce se doporučuje ve stejných trasách rozvodu nn a VO založit kabelové vedení místního rozhlasu a reproduktory osadit na stožáry veřejného osvětlení.

Článek 9

Ochrana přírody a krajiny, územní systémy ekologické stability

(1) Na základě § 33 vyhl.č.377/1992 Sb. tvoří závaznou část územního plánu obce Chrastavice všechna biocentra, biokoridory a nesporné interakční prvky - registrované nebo k registraci navržené VKP a případně stanoviště zvláště chráněných druhů rostlin nebo živočichů. Tyto části ÚSES v nezbytném rozsahu minimálních parametrů jsou v rámci územního plánu označeny za veřejný zájem. Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§ 2 stavebního zákona), který je nutno respektovat jako jeden z předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Cílem jejich vymezení je ochrana ploch funkčních prvků ÚSES a územní ochrana ploch pro založení prvků chybějících.

(2) Ve výkrese č.1 územního plánu jsou vymezeny závazné části ÚSES:

- regionální biocentrum č.1.14 (č.25 VÚC, č.1044 ÚTP NR-R ÚSES) Spálený mlýn
- regionální biokoridor č. 1 (RK 216) - Niva Zubřiny
- lokální biocentrum č.1.13 - Vodolenka

- lokální biokoridor č.2 - svahy údolí Zubřiny
- lokální biocentrum č.2.10 - V hoře
- lokální biokoridor č.4 - Zubřina - údolí pod Škarmanem -Chrastavický potok
- lokální biocentrum č.4.8 - Za plančím
- lokální biocentrum Č.4.9 - Pod vsí
- lokální biokoridor č.5 – Lesní II
- lokální biocentrum č.5.3 sdružené s LBC č. 6.2 - U rybníka, Ševčíkova skála
- lokální biokoridor č. 6 - Milavečský potok
- lokální biocentrum č.6.1 - V plavišti
- lokální biokoridor mezi LBC č.4.7 a č. 5.2

(3) Na pozemcích zahrnutých do zóny přírodní je zakázáno povolovat změny využití území a umisťovat stavby.

(4) Na pozemcích zahrnutých do zóny extenzivního využití je zakázáno do schválení dalšího stupně územně plánovací dokumentace umisťovat a povolovat stavby, výjimečně při respektování požadavků ochrany přírody a krajiny mohou být na dotčených plochách umisťovány a povolovány liniové stavby pro dopravu, technické vybavení území a meliorační stavby, zemědělské a lesní půdy, dále se připouští opravy a stavební úpravy stávajících objektů, úpravy vodních toků.

Článek 10

Ostatní limity využití území a další omezení

(1) Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochranných pásem a ostatních limit, vyznačených ve výkresech č.1, 2 a 4:

- a) pásma hygienické ochrany
- b) ochranná pásma železničních tratí
- c) ochranná pásma silnic
- d) ochranná pásma liniových vedení a zařízení inženýrských sítí

(2) Objekty a areály, chráněné podle zákona č.20/1987 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů, vymezené ke dni schválení územního plánu a vyznačené ve výkrese č.1 jsou neměnné.

Část třetí

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

Článek 11

Charakteristika veřejně prospěšné stavby

(1) Veřejně prospěšnými stavbami se rozumí stavby určené pro veřejné prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí podle odstavce 2a) a 3) § 108 Stavebního zákona), které vymezí schvalující orgán v závazné části územně plánovací dokumentace.

(2) Pokud schválená veřejně prospěšná stavba omezuje vlastnická práva k pozemkům nebo ke stavbám, lze je v souladu s Listinou základních práv a svobod ve veřejném zájmu vyvlastnit nebo vlastnická práva omezit podle § 108 - § 116 Stavebního zákona. Vyvlastnit lze podle tohoto zákona jen ve veřejném zájmu pro :

- a) veřejně prospěšné stavby podle schválené územně plánovací dokumentace (veřejně prospěšné stavby jsou uvedeny v závazné části územního plánu - v protokolu o schválení územního plánu)
- b) vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem a chráněných území a pro zajištění podmínek jejich ochrany
- c) provedení asanace sídelního útvaru nebo jeho asanačních úprav podle schválené územně plánovací dokumentace
- d) vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě
- e) vytvoření podmínek pro umístění nebo řádný provoz zařízení státní pozorovací sítě, kterou se zjišťuje stav životního prostředí
- f) pro účely vymezené zvláštními předpisy

(3) Než může být provedeno vyvlastnění, nepostačuje pouhé naplnění účelu, pro který je možné vyvlastňovat, ale musí být splněny ještě další podmínky stanovené stavebním zákonem. Musí být prokázáno, že účelu vyvlastnění nelze dosáhnout dohodou nebo jiným přijatelným způsobem, vyvlastnění musí být v souladu s cíli a záměry územního plánování, prokazované zpravidla územním rozhodnutím. Vyvlastnění může být provedeno jen v nezbytném rozsahu, to znamená, že v případech, kdy lze dosáhnout účelu vyvlastnění pouhým omezením práva nelze odejmout právo v plném rozsahu.

(4) Ustanovení obsazené v § - 108 stavebního zákona je v souladu s Ústavou České republiky a Listinou základních práv a svobod a je zákonnou cestou, jak zasáhnout do existujících vlastnických práv a vytvořit tak potřebné předpoklady pro využití pozemku nebo staveb k realizaci veřejných zájmů.

Článek 12

Vymezení veřejně prospěšných staveb

(5) Veřejně prospěšné stavby jsou v souladu s požadavky novely stavebního zákona zakresleny v samostatném výkrese č.3, jmenovitě se jedná o tyto :

- vybudování čistírny odpadních vod a kanalizační sítě
- posílení rozvodů el. energie včetně nové TS
- trasa budoucího obchvatu II/183 včetně úprav křižovatek
- doplnění místních obslužných komunikací s koridory potřebných inženýrských sítí

Část čtvrtá

Závěrečná ustanovení

Článek 13

- (1) Územní plán obce bude periodicky posuzován a případně revidován v pětiletých obdobích.
- (2) Změny v územním plánu lze řešit výhradně dodatkem nebo změnou této dokumentace, schválenou obecním zastupitelstvem .
- (3) Dokumentace územního plánu obce Chrastavice je uložena po jednom vyhotovení na Obecním úřadě v Chrastavicích, Městském úřadě - stavebním úřadě v Domažlicích a na referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu v Domažlicích.

Článek 14

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

Antonín Palkovič
starosta obce Chrastavice