

ÚPLNÉ ZNĚNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU
ČTYŘKOLY

PO VYDÁNÍ ZMĚN č. 1, 2, 3, 4 a 5



TEXTOVÁ ČÁST
ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

příloha č.:
I.A

Pořizovatel dokumentace:
Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování

Objednatel:
Obec Čtyřkoly

Zhotovitel:
Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice
zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petřů
zakázka: 16/16



Datum:
04/2018

VYHLÁŠKA
Obce Čtyřkoly č. 1/2003
o závazné části územního plánu sídelního útvaru Čtyřkoly

ČÁST PRVNÍ
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1
Účel vyhlášky

- 1) Vyhláška vymezuje závaznou část územního plánu obce Čtyřkoly schváleného obecním zastupitelstvem v Čtyřkolech dne 19. 12. 1996 včetně pořízené Změny č. 1 a č. 2 ÚPnSÚ Čtyřkoly.
Tato vyhláška nahrazuje původní vyhlášku o závazných částech ÚPnSÚ Čtyřkoly ze dne 19. prosince 1996, vyhlášku o závazných částech Změny č. 1 ÚPnSÚ Čtyřkoly č. 14/2002 ze dne 7. 12. 2000, a vyhlášku o závazných částech Změny č. 2 ÚPnSÚ Čtyřkoly č. 2/2002 ze dne 15. 8. 2000. Dnem schválení této vyhlášky pozbývají uvedené dřívější vyhlášky platnosti.
- 2) Vyhláška stanoví regulativy, obsahující závazná pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umístování staveb a provádění jejich změn, využití území nebo opatření ve správním území obce Čtyřkoly, stanoví zásady pro uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení, a určuje tak limity využití území.
- 3) Vyhláška vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a vlastnická a užívací práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit a vymezuje plochy územního systému ekologické stability.

Článek 2
Rozsah územní platnosti

Vyhláška platí pro správní území obce Čtyřkoly, které tvoří katastrální území Čtyřkoly. (Dále jen „řešené území“).

ČÁST DRUHÁ
ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ

Článek 3
Závazné regulativy

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

V řešeném území je možno umísťovat stavby, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu se schválenými regulativy. 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 (dále jen „stavební zákon“), a prováděcích předpisů.

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

Řešené území se člení na plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech a jsou vymezeny ve výkresu č. 2 dokumentace 1. aktualizace ÚPnSÚ Čtyřkoly – Hlavní výkres, v měř. 1:3000 (resp. 1:2880).

V území obce Čtyřkoly se zachovávají a rozvíjejí zastavitelná území sídel Čtyřkoly a Javorník. Rozvoj obce Čtyřkoly znamená samostatný rozvoj těchto sídel, které se navzájem dotýkají a prolínají.

Plochy rozvoje sídel jsou vymezeny hranicí zastavitelného území, která je vymezena ve výkresech č. 2, 3 a 6 dokumentace 1. aktualizace ÚPO Čtyřkoly.

Území obce Čtyřkoly se dělí na plochy urbanizované a neurbanizované. Zastavitelnost těchto ploch je vyjádřena formou regulativů.

Území urbanizované se člení na funkční plochy:

BC	OBYTNÉ PLOCHY ČISTÉ
SB	SMÍŠENÉ PLOCHY OBYTNÉ A VYBAVENOSTI
RB	SMÍŠENÉ ÚZEMÍ INDIVIDUÁLNÍ REKREACE A BYDLENÍ
BV	PLOCHY PRO VENKOVSKÉ BYDLENÍ
OV	PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
ZCH	ZAHRADY A CHATOVÉ OSADY
VP	PLOCHY VÝROBY A PODNIKATELSKÝCH AKTIVIT
SV	PLOCHY DROBNÉ VÝROBY, ŘEMESEL A SLUŽEB
V	PLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÝCH ZAŘÍZENÍ
SP	SPORTOVNÍ PLOCHY
ZP.....	PLOCHY ZAHRADNICTVÍ A PĚSTEBNÍ ČINNOSTI
ZS.....	ZAHRADY
ZV	ZELEŇ VEŘEJNÁ
ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ
ZL	ZELEŇ LINIOVÁ
DO, DS	PLOCHY PRO DOPRAVU

Území neurbanizované se člení na funkční plochy:

VO	VODNÍ PLOCHY A TOKY
OP	ORNÁ PŮDA
LO	LOUKY
LP	POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
LZ	LESY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ
ZV	INTENZIVNÍ A VYSOKÁ ZELEŇ

Území významných krajinných prvků je nezastavitelné, významné krajinné prvky jsou vyznačeny ve výkresové části územního plánu, zejména na výkrese č. 2 – Hlavní výkres.

Prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) mají překryvnou funkci vůči funkčnímu využití území.

Na celém území obce Čtyřkoly je, kromě navrhované plochy ZCH-01, zakázána výstavba nových objektů pro individuální rekreaci.

Území obce Čtyřkoly je územím s archeologickými nálezy.

V historickém jádru obce Čtyřkoly – sídla Čtyřkoly i Javorník – na plochách BC, SB a BV bude zachován urbanistický charakter vesnické zástavby nízkopodlažními objekty se šikmými střechami za použití tradičních materiálů, struktura dochované komunikační sítě v plochách historického jádra bude dochována.

Na území obce Čtyřkoly se nachází areál hradu neznámého jména, který je nemovitou kulturní památkou. Hranice areálu tohoto hradu je zakreslena ve výkrese č. 2 1. aktualizace ÚPnSÚ Čtyřkoly. V areálu hradu je nepřipustná jakákoliv nová výstavba.

Článek 4 Obytné plochy čisté – BC

- 1) Přípustné využití:
 - a) bydlení v objektech původní zástavby obce a rodinných domech včetně příslušných komunikací pro motorová vozidla, pro pěší a cyklisty, odstavných ploch pro parkování vozidel
 - b) ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou
 - c) umístování drobných staveb, např. bazén, zahradní altán
- 2) Podmíněně přípustné využití:
 - a) umístování staveb a provozů pro obchod, drobnou výrobu a služby se zastavěnou plochou přesahující 16 m² a celkovou výškou max. 4,5 m, plnících doplňkovou funkci ke stavbám hlavním, za podmínky současného využití pozemku pro bydlení
 - b) umístování ubytovacích zařízení do kategorie penzion do 10 lůžek
 - c) umístování staveb a zařízení sítí technického vybavení, pokud tyto nelze umístit v rámci k tomu určených ploch
 - d) pěstitelská činnost pouze v rozsahu pro vlastní potřebu, neobtěžující okolí
- 3) Nepřípustné využití:
 - a) všechny činnosti a stavby narušující kvalitu životního prostředí, vyloučeny jsou všechny činnosti obtěžující hlukem, chemickými emisemi, zápachem, prachem, zvýšeným výskytem hlodavců, nadměrnou dopravou v pohybu i klidu
 - b) umístování nových staveb pro individuální rekreaci
 - c) chov domácích zvířectva a jiná chovatelská činnost
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
 - a) minimální velikost nově vytvářeného stavebního pozemku je 800 m² a maximální zastavění pozemku nadzemními objekty je 25%
 - b) přípustné jsou budovy o dvou nadzemních podlažích a podkroví, tvar střechy nepředepsán
 - c) maximální výška staveb je 10 m nad přilehlým terénem, případné výjimky budou posouzeny individuálně
 - d) oplocení do ulice bude podle místních podmínek doplněno živou zelení, ploty mezi zahradami budou doplněny zelení. Maximální stavební výška oplocení 170 cm.
 - e) výstavba v ochranném pásmu lesa je možná pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995, o lesích, ve znění pozdějších předpisů
 - f) likvidace dešťových vod bude probíhat na vlastním pozemku

Článek 5 Smíšené plochy obytné a vybavenosti – SB

- 1) Přípustné využití:
 - a) bydlení v objektech původní zástavby obce a rodinných domech včetně příslušných komunikací pro motorová vozidla, pro pěší a cyklisty, odstavných ploch pro parkování vozidel
 - b) služby, výroba a výrobní služby a skladování v omezeném rozsahu
 - c) ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou
- 2) Podmíněně přípustné využití:
 - a) služby, výroba a výrobní služby a skladování budou umístovány za předpokladu nerušení podmínek pro bydlení nad přípustnou mez. Pro výrobní a skladové provozy bude stanoveno

ochranné pásmo a rozsah a charakter činností a provozů a velikost pozemku budou takové, aby ochranné pásmo nepřesahovalo hranici vlastního stavebního pozemku.

- b) umístování staveb a zařízení technického vybavení za předpokladu, že tyto nelze umístit v rámci jejich vlastní funkční plochy, nebo sloužících přímo pro provozování hlavní činnosti na pozemku
 - c) stavby bytovacích zařízení v kategorii penzion do 10 lůžek
 - d) pěstitelská a drobná chovatelská činnost pouze v rozsahu pro vlastní potřebu, neobtěžující okolí
- 3) Nepřípustné využití:
- a) využívání stavebních pozemků jako ploch pro skládky a odstavné plochy
 - b) výstavba objektů individuální rekreace
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
- a) minimální velikost nově vytvářeného stavebního pozemku je 800 m² a maximální zastavění pozemku nadzemními objekty je 25%. Ve stísněných podmínkách stávající zástavby je možno zastavěnou plochu zvýšit až na 40%.
 - b) přípustné jsou budovy o dvou nadzemních podlažích a podkroví, tvar střechy nepředepsán
 - c) maximální výška staveb je 12 m nad přilehlým terénem, případné výjimky budou posouzeny individuálně
 - d) oplocení bude mít nejvyšší celkovou výšku 170 cm, oplocení do ulice bude podle místních podmínek doplněno živou zelení, ploty mezi zahradami budou průhledné, doplněné zelení
 - e) likvidace dešťových vod bude probíhat na vlastním pozemku

Článek 6

Smíšené plochy území individuální rekreace a bydlení – RB

- 1) Přípustné využití:
- a) bydlení v rodinných domech včetně příslušných komunikací pro motorová vozidla, pro pěší a cyklisty, odstavných ploch pro parkování vozidel
 - b) užívání staveb pro individuální rekreaci
 - c) rekonstrukce objektů pro individuální rekreaci na rodinné domy
 - d) ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou
- 2) Podmíněně přípustné využití:
- a) na pozemcích rodinných domů je přípustný chov domácího zvířectva, a to v omezeném rozsahu, výhradně pro vlastní potřebu
 - b) umístování staveb a zařízení technického vybavení za předpokladu, že tyto nelze umístit v rámci jejich vlastní funkční plochy, nebo sloužících přímo pro provozování hlavní činnosti na pozemku
- 3) Nepřípustné využití:
- a) využívání stavebních pozemků jako ploch pro skládky a odstavné plochy
 - b) umístování ostatních druhů staveb a provozování činností mimo přípustných a podmíněně přípustných
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
- a) minimální velikost pozemku pro rekolaudaci staveb na rodinný dům bude individuálně posouzena podle konkrétní situace a okolní zástavby
 - b) přípustné jsou budovy o dvou nadzemních podlažích a podkroví o celkové max. výšce plotu 170 cm, oplocení do ulice bude podle místních podmínek doplněno živou zelení, ploty mezi zahradami budou průhledné, doplněné zelení
 - c) likvidace dešťových vod bude probíhat na vlastním pozemku

Článek 7 Plochy pro venkovské bydlení – BV

- 1) Přípustné využití:
 - a) bydlení v objektech původní zástavby obce a rodinných domech včetně příslušných komunikací pro motorová vozidla, pro pěší a cyklisty, odstavných ploch pro parkování vozidel
 - b) využití pozemku jako oplocené i neoplocené užitné, rekreační nebo okrasné zahrady, případně jako plochy veřejné zeleně
- 2) Podmíněně přípustné využití:
 - a) umístování staveb a provozů pro obchod, drobnou výrobu a služby se zastavěnou plochou větší než 16 m² a výškou větší než 4,5 m, v doplňkových objektech ke stavbám hlavním, za podmínky současného využití pozemku pro bydlení.
Stavby pro tyto činnosti budou povolovány individuálně rozhodnutím příslušného stavebního úřadu vydáním územního rozhodnutí.
 - b) drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech a hospodářských objektech původní zástavby obce (max. 1 až 2 prasata a 2 koně), větší množství pouze v hospodářských objektech původní zástavby obce po individuálním posouzení v rámci územního řízení
 - c) umístování jednoduchých staveb sloužících pro využití pozemku jako pěstitelské zahrady (kůlna, přístřešek na nářadí apod.)
 - d) umístování ubytovacích zařízení do kapacity 10 lůžek
 - e) umístování staveb a zařízení sítí technického vybavení, pokud tyto nelze umístit v rámci k tomu určených ploch
- 3) Nepřípustné využití:
 - a) všechny činnosti a stavby narušující kvalitu životního prostředí, vyloučeny jsou všechny činnosti obtěžující hlukem, chemickými emisemi, zápachem, prachem, zvýšeným výskytem hlodavců, nadměrnou dopravou v pohybu i klidu
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
 - a) minimální velikost nově vytvářeného stavebního pozemku je 800 m² a maximální zastavění pozemku nadzemními objekty je 25%
 - b) při přestavbách, rekonstrukcích a dostavbách původních objektů historické zástavby obce lze zvětšit zastavěnou plochu pozemku nadzemními stavbami až na 40%
 - c) přípustné jsou budovy o dvou nadzemních podlažích a podkroví, maximální výška staveb 10 m nad přilehlým terénem, případně výjimky budou posouzeny individuálně
 - d) oplocení pozemku bude na podezdívce vysoké 40 – 50 cm, celková stavební výška plotu max. 170 cm, oplocení do ulice bude podle místních podmínek doplněno živou zelení, ploty mezi zahradami budou průhledné, prorůstající zelení
 - e) parcelace nových ploch pro venkovské bydlení bude řešena na základě zastavovací studie ploch nebo dokumentace k dělení pozemků v lokalitě
 - f) likvidace dešťových vod bude probíhat na vlastním pozemku

Článek 8 Občanská vybavenost – OV

- 1) Přípustné využití:
 - a) plochy pro komerční a nekomerční občanskou vybavenost, včetně souvisejících ploch odstavných parkovacích stání.
Komerční vybaveností se rozumí stavby pro podnikání v oblasti služeb – např. ubytovací a stravovací zařízení, herny.
Nekomerční vybaveností se rozumí stavby pro veřejnost celospolečenského významu – např. škola, obecní úřad, pošta, církevní stavby a zařízení, požární zbrojnice, dům s pečovatelskou službou, drobné tělovýchovné zařízení, apod.
 - b) plochy pro veřejné instituce a zařízení místního významu

- c) služební a pohotovostní byt
- 2) Podmíněně přípustné využití:
 - a) stavby ubytovacích zařízení v kategorii hotel, motel, penzion budou umístovány za předpokladu posouzení vhodnosti zatížení okolního území vyvolaného nároky dopravní obsluhy
 - b) stavby pro školství, zdravotnictví a předškolní zařízení za předpokladu posouzení vhodnosti lokality pro umístění takového zařízení (hluk, intenzita stávající dopravy, atd.)
- 3) Nepřípustné využití:
 - a) vyloučeny jsou činnosti výrobní, chov hospodářských zvířat a jiné hlučné a jiné činnosti obtěžující okolí
 - b) zákaz výstavby výrobních, skladovacích a dopravních zařízení, objektů a areálů
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
 - a) minimální velikost nově vytvářeného stavebního pozemku je 800 m² a maximální zastavění pozemku nadzemními objekty je 40%
 - b) přípustné jsou budovy o dvou nadzemních podlažích a podkroví, tvar střech nepředepsán
 - c) oplocení pozemku bude na podezdívce vysoké max. 50 cm, celková výška plotu 170 cm, oplocení do ulice bude podle místních podmínek doplněno živou zelení, ploty mezi zahradami budou průhledné, doplněné zelení
 - d) plochy zeleně budou tvořit min. 20% rozlohy stavebního pozemku
 - e) likvidace dešťových vod bude probíhat na vlastním pozemku

Článek 9 Zahrady a chatové osady – ZCH

- 1) Přípustné využití:
 - a) zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou
 - b) užívání objektů pro individuální rekreaci
 - c) využití pozemku pro rekreační sport a hry
- 2) Podmíněně přípustné využití:
 - a) využití pozemku pro rekreační sport a hry za podmínky zachování přírodního charakteru území
- 3) Nepřípustné využití:
 - a) vyloučeny jsou ostatní činnosti a stavby
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
 - a) v záplavovém území řeky Sázavy nebudou pozemky oplocovány
 - b) oplocení pozemku bude na průhledné, s prorůstající zelení
 - c) plochy zeleně budou tvořit min. 30% rozlohy pozemku
 - d) likvidace dešťových vod bude probíhat na vlastním pozemku
 - e) pro plochu ZCH-01 platí:
 - 1. lokalita je určena pro výstavbu izolovaných objektů individuální rekreace
 - 2. úpravy na přilehlých pozemcích budou provedeny šetrně, s ohledem na stávající charakter území, bude zachováno přírodní prostředí, nebudou prováděny větší terénní a zahradní úpravy okolí objektů
 - 3. pozemky nebudou oploceny, aby nebyl omezen volný pohyb zvěře od lesa směrem k břehu řeky Sázavy
 - 4. část pozemků podél břehu Sázavy, pod úrovní Q100, bude upravena jako travnaté hřiště pro rekreační sportování majitelů rekreačních objektů, hřiště nebude oploceno a nebudou zde umístěny žádné doprovodné stavby a zařízení

Článek 10
Plochy výroby a podnikatelských aktivit – VP

- 1) Přípustné využití:
 - a) umístování staveb a provozů pro výroby a skladování
 - b) umístování staveb a provozů služeb včetně výrobních služeb
 - c) umístování souvisejících staveb a zařízení technického vybavení
 - d) ochranná a izolační zeleň
- 2) Podmíněně přípustné využití:
 - a) specifické služby jako doprovodná administrativa a neveřejné stravování
- 3) Nepřípustné využití:
 - a) veškeré bydlení
 - b) stavby a zařízení nekomerčního občanského vybavení škola, obecní úřad, pošta, církevní stavby a zařízení, požární zbrojnice, zdravotnická zařízení, dům s pečovatelskou službou, apod.
 - c) stavby ubytovacích a stravovacích zařízení
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
 - a) pro výrobní provozy bude stanoveno ochranné pásmo, které nepřesáhne hranice vlastního stavebního pozemku
 - b) v rámci stavebního pozemku bude řešena izolační barierová zeleň chránící sídlo Čtyřkoly před negativními vlivy činností na těchto plochách
 - c) minimální velikost nově vytvářeného stavebního pozemku je 800 m² a maximální zastavění pozemku nadzemními objekty je 25%
 - d) přípustné jsou budovy o dvou nadzemních podlažích a podkroví, tvar střechy nepředepsán, na plochách VP-01, VP-02, a V/-03 bude výška římsy staveb max. 8 m nad okolním (i upraveným) terénem, posuzování vhodnosti tvaru střech bude posouzeno individuálně v územním řízení
 - e) oplocení pozemku směrem k silnici a veřejnému prostoru bude doplněné prorůstající zelení, o celkové maximální stavební výšce plotu 200 cm
 - f) parkování vozidel dopravní obsluhy ploch včetně osobních vozů bude řešeno na vlastním pozemku
 - g) plochy vysoké izolační zeleně budou tvořit vhodný doprovod staveb v rámci stavebního pozemku a budou součástí návrhu využití pozemku, který bude posouzen v územním řízení
 - h) plochy nízké zeleně budou tvořit dalších min. 20% stavebního pozemku
 - i) likvidace dešťových vod bude probíhat na vlastním pozemku

Změna č. 5 ÚPSNÚ Čtyřkoly doplňuje pro plochu funkčního využití VP 02 – plochy výroby a podnikatelských aktivit v lokalitě Změny Z5-1 tyto podmínky jejího využití:

Přípustné využití:

- umístění výroby elektrické energie s využitím pro fotovoltaickou elektrárnu jako staveb dočasných

Požadavky na prostorové uspořádání:

- umístění jakýchkoliv objektů včetně oplocení je možno ve vzdálenosti min. 10 m od okraje vozovky silnice I/3, stavby se současně nesmí nacházet na tělese silnice, tj. svahu zářezu nebo násypu, zasahovat do odvodnění nebo případných objektů jako propustky apod.

Doplňující podmínky využití plochy:

- Podmínky pro umístění nových staveb v ochranném pásmu plynovodu musí být dohodnuty, každý zásah do bezpečnostního pásma musí být projednán pro každou plánovanou akci jednotlivě
- ochranné pásmo fotovoltaické elektrárny nebude zasahovat na okolní pozemky, což bude doloženo v rámci projektové přípravy území.
- v rámci projektové přípravy území bude prokázáno, že je zajištěna ochrana krajinného rázu.

- Projektová dokumentace na stavbu elektrické přípojky do pozemku ŘSD ČR 2318 k.ú Čerčany a 785 k.ú Čtyřkoly v ochranném pásmu silnice I/3 bude předložena ŘSD ČR k vyjádření, na uložení sítě a práce s tím spojené bude vydáno rozhodnutí o zvláštním užívání silnice I/3

Změna č. 5 ÚPNSÚ Čtyřkoly doplňuje pro plochu funkčního využití VP 03 – plochy výroby a podnikatelských aktivit v lokalitě Změny Z5-2 tyto podmínky jejího využití:

Přípustné využití:

- umístění výroby elektrické energie s využitím pro fotovoltaickou elektrárnu jako staveb dočasných
- pro plochu, o kterou se změnou č. 5 rozšiřuje zastavitelné území (0,55ha) a je vyznačena ve výkrese č. 1 – Základní členění a č. 2 Hlavním výkrese, je stanoven specifický regulativ: jako přípustné využití pouze umístění výroby elektrické energie s využitím pro fotovoltaickou elektrárnu

Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady:

- ochranné pásmo fotovoltaické elektrárny nebude zasahovat na okolní pozemky, což bude doloženo v rámci projektové přípravy území

Změna č. 5 ÚPNSÚ Čtyřkoly doplňuje pro plochu funkčního využití VP 01 (není lokalitou změny) – plochy výroby a podnikatelských aktivit tyto podmínky jejího využití:

Přípustné využití:

- umístění výroby elektrické energie s využitím pro fotovoltaickou elektrárnu jako staveb dočasných

Požadavky na prostorové uspořádání:

- umístění jakýchkoliv objektů včetně oplocení je možno ve vzdálenosti min. 10 m od okraje vozovky silnice I/3, stavby se současně nesmí nacházet na tělese silnice, tj. svahu zářezu nebo násypu, zasahovat do odvodnění nebo případných objektů jako propustky apod.

Doplňující podmínky využití plochy:

- Podmínky pro umístění nových staveb v ochranném pásmu plynovodu musí být dohodnuty, každý zásah do bezpečnostního pásma musí být projednán pro každou plánovanou akci jednotlivě
- ochranné pásmo fotovoltaické elektrárny nebude zasahovat na okolní pozemky, což bude doloženo v rámci projektové přípravy území.
- v rámci projektové přípravy území bude prokázáno, že je zajištěna ochrana krajinného rázu.

Článek 11

Plochy drobné výroby, řemesel a služeb – SV

1) Přípustné využití:

- umísťování staveb a provozů drobné řemeslné výroby
- umísťování staveb a provozů služeb
- umísťování administrativních zařízení doplňujících provozy drobné řemeslné výroby
- umísťování staveb a zařízení pro bydlení správce a umísťování služebních bytů
- umísťování souvisejících staveb a zařízení technického vybavení
- ochranná a izolační zeleň

2) Podmíněně přípustné využití:

- specifické služby jako doprovodná zařízení neveřejného stravování

- 3) Nepřípustné využití:
 - a) stavby a zařízení nekomerčního občanského vybavení škola, obecní úřad, pošta, církevní stavby a zařízení, požární zbrojnice, zdravotnická zařízení, dům s pečovatelskou službou, apod.
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
 - a) nová vznikající zóna bude řešena dle požadavku uživatelů, příjezdy k objektům budou vedeny ze silnice III. třídy a místní komunikace
 - b) minimální velikost nově vytvářeného stavebního pozemku je 800 m², bude odpovídat požadavku majitelů, a maximální zastavění pozemku nadzemními objekty je 25%
 - c) přípustné jsou budovy o dvou nadzemních podlažích a podkroví, tvar střechy nepředepsán, výška římsy staveb bude max. 8 m nad okolním (i upraveným) terénem, posuzování vhodnosti tvaru střech bude posouzeno individuálně v územním řízení
 - d) oplocení pozemku směrem k silnici a veřejnému prostoru bude doplněné prorůstající zelení, o celkové maximální stavební výšce plotu 200 cm
 - e) v blocích zástavby SV 01 a SV 02 budou obytné části staveb vhodně řešeny a orientovány na pozemcích tak, aby se eliminoval vliv občasného hluku na silnici III/1096, a plochy budou chráněny před hlukem na silnici III/1096 vhodným stavebním řešením oplocení
 - f) parkování vozidel dopravní obsluhy ploch včetně osobních vozů bude řešeno na vlastním pozemku
 - g) plochy vysoké izolační zeleně budou tvořit vhodný doprovod staveb v rámci stavebního pozemku a budou součástí návrhu využití pozemku, který bude posouzen v územním řízení
 - h) plochy nízké zeleně budou tvořit dalších min. 20% stavebního pozemku
 - i) likvidace dešťových vod bude probíhat na vlastním pozemku

Článek 12

Plochy vodohospodářských zařízení – V

- 1) Přípustné využití:
 - a) umístování staveb a zařízení vodohospodářského technického vybavení území s nároky na vlastní pozemek včetně doprovodných energetických, telekomunikačních a monitorovacích zařízení
 - b) související plochy pro dopravu
 - c) služební nebo pohotovostní byt
- 2) Podmíněně přípustné využití:
 - a) umístování provozů sloužících pro monitoring a provoz zařízení
- 3) Nepřípustné využití – veškeré další provozování a zařízení
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
 - a) stavební řešení umístovaných objektů je dáno požadovanou technologií, bude však dbáno na soulad s okolní zástavbou a krajinou, který bude prokázán v územním řízení

Článek 13

Sportovní plochy – SP

- 1) Přípustné využití:
 - a) stavby a zařízení pro sportovní a pohybové využití obyvatel, včetně terénních úprav, odvodnění a drobných staveb
 - b) plochy rekreační zeleně (přírodní travnaté plochy využitelné jako hřiště)
 - c) dětská hřiště včetně drobných staveb a oplocení

- 2) Podmíněně přípustné využití:
 - a) stavby doprovodného hygienického a stravovacího zařízení sloužící bezprostředně pro provozování sportovní činnosti na plochách
 - b) pohotovostní ubytovací jednotka v objektech doprovodného zařízení
 - c) stavby a zařízení sloužící k provozování jezdeckého sportu, a to za podmínky prokázání vhodnosti jejich umístění vzhledem k okolním plochám pro bydlení v územním řízení, podmínkou je dodržení hygienických předpisů zajišťujících pohodu prostředí na okolních plochách pro bydlení
 - d) stavby a zařízení technické infrastruktury nezbytné k provozování sportovní činnosti a hygienického a stravovacího zázemí
 - e) stavby a zařízení pro řešení dopravy v klidu pro uživatele ploch
- 3) Nepřípustné využití:
 - a) veškeré stavby neuvedené v odstavci 2) tohoto článku
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
 - a) oplocení bude průhledné, směrem do ulice bude doplněno živou zelení, výška oplocení bude vycházet z provozních potřeb (míčové hry), doporučuje se minimalizovat stavby oplocení, a řešit je v pokud možno polovysokou zelení
 - b) podlažnost doprovodných staveb bude jedno nadzemní podlaží a podkroví
 - c) pro návštěvníky ploch budou zajištěna odstavná parkovací stání na vlastním pozemku, se snadným příjezdem v veřejné komunikace, potřeba parkovacích ploch bude stanovena v územním řízení podle konkrétního stavebního programu
 - d) likvidace dešťových vod bude probíhat na vlastním pozemku

Článek 14

Plochy zahradnictví a pěstební činnosti - ZP

Hlavní využití:

- zemědělská výroba související se zahradnictvím, pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících,

Přípustné využití:

- prodej školkařských výpěstků, potřeb pro zahradnictví a pěstební činnost
- sklady pro potřeby vlastní zemědělské činnosti
- parkování jak návštěvníků, tak zaměstnanců na vlastním pozemku

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti obtěžující okolí nadměrným hlukem, emisemi, zápachem, prachem a nadměrnou dopravou

V rámci provozování zemědělské výroby zde budou provozovány pouze takové činnosti a umístovány pouze takové stavby, které nepodléhají hodnocení vlivu na životní prostředí, tzn. nejsou obsaženy v příloze č. 1 zák. 100/2001, v platném znění. Dále nutno dodržet nař. 148/2006Sb.

Regulativy prostorového uspořádání – max. zastavění pozemku 25%, po obvodě bude zeleň začleňující areál do krajiny, oplocení výška max. 200 cm, přípustné jsou budovy o max. výšce římsy 6m, max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu 50x100 m.

U lok. č. 2 budou stavby umístěny co nejbliže k silnici, stavebník prokáže při následném povolovacím řízení, že nedojde k poškození krajinného rázu.

Článek 15 Zahrady - ZS

Hlavní využití:

- zahrada s funkcí rekreační, okrasnou, užitkovou; jako součást bydlení

Přípustné využití:

- využití pozemku pro rekreační sport a hry pro soukromé účely
- chov hosp. zvířectva v omezeném rozsahu
- mohou zde být umístěny doplňkové stavby ke stavbě RD – např. bazén, skleník, drobný hospodářský objekt apod. – max. zastavění pozemku 20%

Nepřípustné využití:

- umísťování veškerých ostatních staveb a provozování činností, v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- umísťování stánků a reklamních zařízení, umísťování dočasných staveb

V rámci provozování případného drobného chovu zde budou provozovány pouze takové činnosti a umísťovány pouze takové stavby, které nepodléhají hodnocení vlivu na životní prostředí, tzn. nejsou obsaženy v příloze č. 1 zák. 100/2001, v platném znění. Dále nutno dodržet nař. 148/2006Sb.

Článek 16 Zeleň veřejná – ZV

1) Přípustné využití:

- a) aleje, porosty, remízky a další vysoká zeleň v zastavěném území obce funkcí okrasnou, rekreační, a izolační
- b) stavby a zařízení městského mobiliáře (lavičky, altány)
- c) zařízení a vedení nadřazených tras inženýrských sítí v nezbytném rozsahu

2) Podmíněně přípustné využití:

- a) závlahové zařízení
- b) využití částí ploch pro potřeby dopravy

3) Nepřípustné využití:

- a) umísťování veškerých staveb mimo přípustných včetně zařízení pro zneškodňování odpadů

Článek 17 Zeleň liniová – ZL

1) Přípustné využití:

- a) aleje a další vysoká zeleň s funkcí doprovodnou a izolační

2) Podmíněně přípustné využití:

- a) zařízení a vedení nadřazených tras inženýrských sítí v nezbytném rozsahu

3) Nepřípustné využití:

- a) umísťování veškerých staveb mimo přípustných zařízení technického vybavení

Článek 18 Plochy pro dopravu – DO, DS

1) Přípustné využití:

- a) plochy sloužící k zabezpečení potřeb dopravy včetně tras nadřazených komunikací včetně zastávek hromadné dopravy atd.

- b) trasy komunikací všech kategorií včetně souvisejících inženýrských staveb (mosty, podchody, apod.), a včetně komunikací účelových
 - c) zřizování a parkovišť a odstavných parkovacích stání
 - d) zřizování účelových komunikací pro dopravní obsluhu odlehlých staveb
 - e) zřizování a úpravy veřejných prostranství
- 2) Vyjímečné přípustné využití:
- a) zařízení a prvky městského mobiliáře a další drobné stavby městského mobiliáře (lavičky, altány, pomníky apod.)
 - b) doprovodná, okrasná a izolační zeleň
 - c) stavby a zařízení technického vybavení, pokud nejsou umístěna v rámci vlastní funkční plochy
- 3) Nepřípustné využití:
- a) všechny činnosti nesouvisející se zabezpečením dopravy, úprav veřejných prostranství a technologických zařízení
- 4) Požadavky na prostorové uspořádání území a architektonické zásady
- a) trasování silnic I. a III. třídy a místních komunikací je zakresleno ve výkresové dokumentaci, je závazné a podrobnost řešení bude prověřena při územním řízení
 - b) trasování místních zklidněných komunikací je v územním plánu řešeno směrně, s tím, že přesná poloha sítě zklidněných komunikací je věcí podrobného řešení území
 - c) parkování a garážování vozidel u nově budovaných a rekonstruovaných objektů bude zajištěno na stavebním pozemku nebo přímo v objektu
 - d) pro oddělování pozemků navrhovaných místních komunikací se stanovují tyto zásady:
 - šířka uličního prostoru nově oddělovaných pozemků místních komunikací je 8 m, ve stísněných podmínkách 7 m, vyjímečně 5 m pro koncové zpřístupnění nemovitostí v krátkém úseku
 - e) minimální šířka dopravního prostoru nové komunikace je:
 - 3 m u jednosměrné komunikace mimo zastavěné území
 - 4 m u jednosměrné a obousměrné zklidněné komunikace v zastavěném území (podle směrnice TP 103 – Navrhování obytných zón)
 - 6 m u obousměrné místní komunikace (2x2,75 m + 2x0,25 m vodící pás) + 1,5 m chodník
 - 7 m u trasování silnice III. třídy (2x3,25 m + 2x0,25 m vodící pás) + 1x1,5 m chodník + 1,5 m zeleň
 - 3m u účelových komunikací
 - f) součástí šířkového uspořádání uličního prostoru bude zeleň

Článek 19

Vodní plochy a toky – VP

- 1) Přípustné využití:
- a) vodoteče, účelové vodní nádrže, které plní funkce vodohospodářské, ekologicko-stabilizační, rekreační a estetické:
 - b) vodohospodářské stavby a zařízení včetně jímacích a zadržovacích objektů vod
 - c) zařízení pro zavlažování a odvodňování zemědělské půdy
 - d) doprovodná nízká a vysoká zeleň
- 2) Podmíněně přípustné využití:
- a) zařízení a stavby sloužící pro rekreační provoz v území, za podmínek nerušení přírodní podstaty území
 - b) stavby a zařízení pro správu a provoz, s podmínkou podrobného posouzení při územním řízení
 - c) technická zařízení a objekty technické infrastruktury (liniové vedení inž. sítí)

- 3) Nepřípustné využití:
- a) umístování veškerých staveb kromě přípustných
 - b) skladování a zneškodňování jakýchkoliv odpadů

Článek 20 Orná půda – OP

- 1) Přípustné využití:
- a) hospodaření na zemědělském půdním fondu
 - b) zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem na pěstebních plochách
 - c) ochranná a izolační zeleň
 - d) louky a pastviny
 - e) vodní plochy a toky
 - f) mezové porosty
- 2) Podmíněně přípustné využití:
- a) navrhování a provádění liniiových staveb inženýrských sítí a zařízení dopravy za podmínek stanovených orgány ochrany přírody
 - b) zařízení související přímo s podporou produkční funkce ploch (meliorace, zavlažovací systémy)
 - c) umístování provizorních staveb pro letní odchov domácích zvířat, lezní pastviny, letní výběhy pro zvířata, mobilní včelíny apod.
- 3) Nepřípustné využití:
- a) umístování veškerých staveb kromě přípustných
 - b) skladování a zneškodňování jakýchkoliv odpadů
 - c) sběr chráněných rostlin a chování a lov živočichů
 - d) používání škodicích chemických prostředků
 - e) oplocování pozemků s výjimkou vymezení ochranných pásem vodních zdrojů

Článek 21 Louky – LO

- 1) Přípustné využití:
- a) louky, pastviny a další plochy nízké zeleně mimo zastavěné území obce
 - b) vodní plochy a toky a jejich vzájemné prolínání
 - g) mezové porosty a remízky mající charakter nízké zeleně
- 2) Podmíněně přípustné využití:
- a) zachování stávající reprodukční činnosti porostů
 - b) zařízení a vedení nadřazených tras inženýrských sítí v nezbytném rozsahu
 - c) závlahová zařízení a meliorace
- 3) Nepřípustné využití:
- a) nenávratné poškození porostů a půdního povrchu
 - b) zneškodňování odpadů
 - c) umístování jakýchkoliv staveb mimo přípustných
 - d) změny vodního režimu v území
 - e) oplocování pozemků s výjimkou vymezení I. ochranného pásma vodních zdrojů

Článek 22
Pozemky určené k plnění funkce lesa – LP

- 1) Přípustné využití:
 - a) lesní porosty a jiné plnění funkce lesa
 - b) rekultivace území po těžbě nerostů, s důrazem na krajinně – ekologickou a rekreační funkci, se zakládáním nových budoucích lesních kultur
 - c) porosty podél vodotečí
 - d) lesní cesty
- 2) Podmíněně přípustné využití – pouze stavby a zařízení pro lesní hospodářství a rekultivaci území za účelem zalesnění
- 3) Nepřípustné využití:
 - a) nenávratné poškození porostů a půdního povrchu
 - f) zneškodňování odpadů
 - g) umístování jakýchkoliv staveb mimo přípustných
 - h) změny vodního režimu v území
 - i) oplocování pozemků s výjimkou vymezení ochranných pásem vodních zdrojů

Článek 23
Lesy zvláštního určení – LZ

- 1) Přípustné využití:
 - a) aleje, porosty, remízky a další vysoká zeleň mimo zastavěné území obce, plnící zvláštní funkce v krajině
 - b) vysoké porosty podél vodotečí nepatřící k lesním pozemkům
 - c) ochranná a izolační zeleň mimo zastavěné území obce
- 2) Podmíněně přípustné využití
 - a) stavby a zařízení sloužící k zakládání a údržbě těchto porostů
 - b) zařízení a vedení nadřazených tras inženýrských sítí v nezbytném rozsahu
 - c) závlahová zařízení a meliorace
- 3) Nepřípustné využití:
 - a) nenávratné poškození porostů a půdního povrchu
 - b) zneškodňování odpadů
 - c) umístování jakýchkoliv staveb mimo přípustných
 - d) změny vodního režimu v území
 - e) oplocování pozemků s výjimkou vymezení I. ochranného pásma vodních zdrojů

Článek 24
Zvláštní podmínky 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 území při projednání územního plánu:
 - a) V plochách záplavového území řeky Sázavy (hranice Q_{100} je vyznačena v hlavním výkrese) nebudou pozemky oplocovány a každá stavební činnost bude projednána s Povodím Vltavy, a.s. Praha, případné oplocení projednáno s výše uvedeným orgánem a bude jím odsouhlaseno ve stavebním řízení.

- b) Při územním a stavebním řízení na každou akci bude vyžádáno a.s. Český Telecom s předložením situačního výkresu stavby.
- c) Při umísťování staveb v historické zástavbě sídel Čtyřkoly a Javorník dbát na soulad a začlenění staveb do prostoru těchto historických jader.
- d) Územím obce Čtyřkoly prochází stolový přivaděč Želivka. Na základě Vyhlášky č.j. Vod: 231–1980/99, vydané OkÚ v Benešově dne 21. 5. 1999, o stanovení ochranného pásma tohoto vodohospodářského zařízení, platí tyto zásady:
Celé území obce leží ve druhém ochranném pásmu tohoto přivaděče, ve kterém je nutné posuzovat:
- trhací práce, při kterých jednotlivé nálože přesáhnou 50 kg trhavin a celková nálož přesáhne 200 kg současně odpalovaných trhavin
 - provádění podzemních staveb, tunelování atp., kdy jednotlivé nálože přesáhnou 10 kg trhavin a celkové množství současně odpalovaných trhavin přesáhne 100 kg, v souvislé výstavbě však jen 30 kg trhavin
 - trhací práce při destrukcích, kdy celkové množství současně odpalovaných trhavin přesáhne 10 kg na destrukci celého objektu

V dokumentaci územního plánu – ve výkrese č. 2 – je zakresleno první ochranné pásmo tohoto přivaděče, ve kterém je nutné posuzovat veškeré trhací práce malého i velkého rozsahu ve smyslu platných zákonů a předpisů.

- e) Územím obce prochází vysokotlaký plynovod Transgas, DN 700. Jeho průběh je zakreslen ve výkresové části územního plánu, kde je zakresleno i bezpečnostní pásmo, které tvoří plochy vzdálené do 200 m od kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany. Dále se ve vzdálenosti do 12 m kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany nachází jeho ochranné pásmo.
- V ochranném pásmu vtl plynovodu Transgas není dovolena výstavba nových stavebních objektů, zřizování skládek, vodních nádrží, stok, deponií zemin, zřizování studen, apod.
 - V bezpečnostním pásmu vtl plynovodu Transgas je výstavba veškerých staveb povolena po předchozím projednání s provozovatelem tohoto plynovodu.

Stavební činnost v ochranném a bezpečnostním pásmu bude vždy projednána se správcem Plynovodu.

Článek 25

Územní systém ekologické stability a ochrany přírody

- 1) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkrese – Hlavní výkres, v měř. 1:3000 (2880). Pro jeho platí ustanovení zvláštních předpisů a stanovené regulativy v této vyhlášce. K veškerým zásahům do prvků ÚSES a významných krajinných prvků, včetně jejich ochranných pásem, je nutné vyžádat stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny, kterým je referát životního prostředí, OkÚ Benešov.

ČÁST TŘETÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 26

Veřejně prospěšné stavby

- 1) seznam ploch pro nově navržené veřejně prospěšné stavby je uveden v příloze č. 1 této vyhlášky. Plochy jsou vymezeny ve výkrese – „Veřejně prospěšné stavby“, v měř. 1:3000 (2880).
- 2) Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) a c) stavebního zákona, pokud nebude dosaženo řešení majetkových vztahů dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST ČTVRTÁ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 27 Vymezení některých pojmů

- 1) nerušícími službami, nerušící výrobou a nerušící občanskou vybaveností se rozumí takové služby, výroba a občanská vybavenost, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.
- 2) Negativní účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.
- 3) Pro posouzení procenta zastavění pozemku se zastavěná plocha pozemku určí jako průmět vnějších svislých nosných konstrukcí do vodorovné roviny, kdy izolační přízdívky a vysazení římsy se nezapočítávají.
- 4) Procento zastavění se počítá ze součtu zastavěných ploch všech objektů, zpevněné plochy, komunikace a oplocení se za zastavěnou plochu nepočítají. Bazény se do zastavěné plochy pozemku nepočítají pokud jsou nezastřešené.
- 5) Hranice současně zastavěného a zastavitelného území obce je vyznačena ve výkresové dokumentaci, volnou krajinou se rozumí území za hranicí zastavitelného území obce.
- 6) Izolační zelení se rozumí vegetace a pro ní vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariery mezi zdrojem negativních účinků a vlivů a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy a účinky staveb a zařízení na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob jejich výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

Článek 28 Závěrečná ustanovení

- 1) Úplná dokumentace územního plánu obce Čtyřkoly je uložena na:
 - a) obecním úřadu v Čtyřkolech
 - b) Městském úřadu v Benešově – stavebním úřadu
 - c) Okresním úřadu v Benešově, referátu regionálního rozvoje
- 2) Lhůty aktualizace územního plánu Čtyřkoly se stanovují čtyřleté s tím, že první aktualizace bude provedena k 31. 5. 2005.
- 3) O pořízení změny závazné části územního plánu rozhoduje obecní zastupitelstvo v Čtyřkolech, které ji taky schvaluje.

Článek 29 Přílohy vyhlášky

Nedílnou součástí této vyhlášky jsou

- a) příloha č.1 – seznam veřejně prospěšných staveb

Článek 30
Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne 3. 7.2003

V Čtyřkolech dne 17. 6. 2003

Josef Berka
místostarosta obce

Richard Buček
starosta obce

razítko „Obec Čtyřkoly“

Vyvěšeno: 18.6.2003

Sejmuto: 2.7.2003

razítko „Obec Čtyřkoly“

PŘÍLOHA Č. 1 K VYHLÁŠCE č. 1/2003 OBCE ČTYŘKOLY, O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
ČTYŘKOLY

a) plochy pro nové místní komunikace

- a1, a2 – nové místní komunikace ve výrobní zóně „Pod Zeleným“
- a3 – pěší propojení od silnice III/1096 s vodojemem
- a4, a5 – nové místní komunikace v lokalitě Čtyřkoly – U Hřiště
- a6 – pěší propojení od místní komunikace do zóny „U Hřiště“
- a7 – nové místní komunikace v ploše „Čtyřkoly – sever“

b) rozšíření stávajících komunikací

- b1, b2 – rozšíření pozemku cesty pro příjezd k můstku přes železniční trať od výrobní plochy „Pod Zeleným“

c) plochy a opatření pro zásobování obce pitnou vodou

- c1 – průchod nového vodovodního řadu pod železniční tratí
- c2 – plocha pro nový vodojem v lokalitě „Pod Zeleným“
- c3 – vodovodní řady k vodojemem „Pod Zeleným“ mimo pozemky veřejných komunikací

d) plochy a opatření pro odkanalizování splaškových vod v obci

- d1 – plocha pro ČOV 1 ve Čtyřkolech na pozemku p.č. 92/1
- d2 – plocha pro ČOV 2 v Javorníku na pozemku p.č. 135/4
- d3 – plocha pro ČOV 4 ve Čtyřkolech, na jižním okraji zástavby
- d4 – hlavní řady splaškové kanalizace k ČOV mimo pozemky veřejných komunikací: pozemky p.č. 93/2, 95/1, 95/13, 95/15, 95/16, 95/17
- d5, d6 – plochy pro čerpací stanici výtlačného potrubí splaškových vod

e) plochy a opatření pro zásobování obce elektrickou energií

- e1 – navrhovaná trafostanice v lokalitě „Čtyřkoly – U Hřiště“
- e2 – navrhovaná trafostanice a přívodní vedení v lokalitě „Čtyřkoly – Na Vrškách“

f) stavby pro zajištění dostupnosti vzájemných částí obce

- f1 – rekonstrukce mostu přes železniční trať v lokalitě „Pod Zeleným“ v místě sùležitého místního pěšího a cyklistického propojení

g) plochy pro občanskou vybavenost

- g1 – navrhovaná plocha pro občanskou vybavenost OV-01 v lokalitě Čtyřkoly – střed
- g2 – navrhovaná plocha pro občanskou vybavenost OV-02 v lokalitě Čtyřkoly – střed
- g3 – navrhovaná plocha pro občanskou vybavenost OV-04 v lokalitě Javorník – střed

V rámci změny č. 4 byly vymezeny veřejně prospěšné stavby. Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prosp. opatření podle tohoto zákona, lze omezit a odejmout pouze pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní a techn. infrastruktury, vč. plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání. Zde v řešeném území změny č. 4 jsou stanoveny tyto veř. prosp. stavby:

W1 – úprava – doplnění sjezdu křižovatky I/3 a silnice III/III/1096 – poz č. p. 450/1 část, 789 část, 449, 452, 453, 458, 522/10, 522/12, 436/2, 436/1 část, 435 část

Změna č. 5 upravuje v lokalitě Z5-2 veřejně prospěšnou stavbu „a2“ (novou místní komunikaci ve výrobní zóně „Pod zeleným“) – rozšiřuje pozemek pro komunikaci a zeleň

Změna č. 5 doplňuje v lokalitě Z5-2 veřejně prospěšné opatření:
W2 – zeleň ochranná na jižním a východním okraji plochy Z5-2, VP 03

Části měněné Změnami vydanými opatřením obecné povahy, které nelze zařadit do textu původní vyhlášky:

Změna č. 4 ÚPSÚ Čtyřkoly:

1. Nově se vymezují tyto funkční plochy (zóny – ozn. v grafické části této změny jako lokalita č. 1 až 9):
lokalita č. 1 – „plochy dopravní infrastruktury – silniční“
lokalita č. 2 – „plochy zahradnictví, pěstební činnost“
2. Mění se funkční využití (již dříve vymezené v ÚPSÚ) u těchto ploch (zón):
lokalita č. 3 – z funkce „zahrady“ – návrh zčásti na funkci „obytné plochy čisté“ a zčásti zůstává funkce „zahrady“
lokalita č. 4 – z funkce „plochy občanské vybavenosti“ – návrh zčásti na funkci „plochy pro venkovské bydlení“
lokalita č. 5 – z funkce „louky“ – na zčásti „zahrady“ a zčásti „obytné plochy čisté“
lokalita č. 6 – z funkce „plochy občanské vybavenosti“ – na „obytné plochy čisté“
lokalita č. 7 – z funkce „plochy občanské vybavenosti“ – na „obytné plochy čisté“
lokalita č. 8 – z funkce „plochy občanské vybavenosti“ – na „plochy pro venkovské bydlení“
lokalita č. 9 – z funkce „sportovní plochy“ – na „obytné plochy čisté“
3. Pro funkční plochy (zóny) vymezené v bodě 1 a 2 platí funkční a prostorové regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce obce Čtyřkoly č. 1/2003, ze dne 17. 6. 2003; toto se týká funkčního využití ozn. jako obytné plochy čisté, plochy pro venkovské bydlení, plochy dopravní infrastruktury – silniční. Pro lokality č. 3 a č. 5 dále platí, že stavebník při následném povolenacím řízení prokáže, že dodržel požadavky KHS Stč. kraje – konkrétně, že stavby pro bydlení jsou umístěny pouze v souladu s izolinemi hluku stanovenými v hlukových studiích. Obecně musí být stavby umísťovány co nejdále od osy kolejí, investor si na vlastní náklady zajistí takové provedení stavby, aby byly odstraněny nežádoucí účinky hluku a vibrací a aby byly dodrženy limity stanovené dle zákona č. 258/2000Sb., v platném znění, a nař. vl. č. 148/2006Sb. Pro lokality č. 3 a 5 budou splněny podmínky příslušných hlukových studií. Nutno pro obě tyto lokality dodržet i podmínky SŽDC, neboť lokality zasahují do OP trati.
4. Funkční plochy (zóny) vymezené v odstavci 1 jsou nově zařazeny do zastavitelného území; rovněž tak lokalita č. 5 vymezená v odstavci č. 2
funkční plochy (zóny) vymezené v odstavci 2 (s výjimkou lokality č. 5) byly již zařazeny a nadále jsou v celém rozsahu zařazeny do zastavěného a zastavitelného území.
5. Dále se doplňuje úprava regulativů, a to tak, že v celém správním území je možno po souhlasu obce, místně příslušného odboru životního prostředí a odboru dopravy stávající místní komunikace a komunikace III. tř., polní a lesní cesty využít jako cyklotrasy, případně cyklostezky.

Změna č. 5 ÚPnSÚ Čtyřkoly:

1.1

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území změny č. 5 ÚPNSÚ ČTYŘKOLY – lokality změny Z5-1 a Z5-2 leží na území obce „Čtyřkoly, v západní části katastrálního území.

Výčet dotčených katastrálních území je uveden v následující tabulce:

Lokalita-označení č.pozemku dle KN (k.ú.)	Rozloha lokality (ha)	Stávající funkční využití dle ÚPnSÚ	změnou navrhované funkční využití a označení plochy	Rozšíření zastavitelného území (ha)
Z5-1 (plocha „a“) 596/7-část 584/2-část (Čtyřkoly)	0,3	OV plochy občanské vybavenosti -návrh	VP-02 plochy výroby a podnikatelských aktivit- návrh	0
Z5-2 (plocha „b“) 455/2, 463, 754/6, 754/5, 754/4, 754/3, 455/1, 456 (Čtyřkoly)	2,5	VP-02 VP-03 plochy výroby a podnikatelských aktivit-návrh	VP-02 plochy výroby a podnikatelských aktivit- návrh ZO Zeleň ochranná-návrh	+0,55

1.2.

VZTAH ZMĚNY č. 5 KE KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Změna č. 5 nemění základní koncepci rozvoje území obce, tak, jak byla stanovena ve schváleném ÚPNSÚ ČTYŘKOLY.

Změnou č. 5 v lokalitě Z5-1 a Z5-2 reaguje obec na podněty majitelů pozemků v řešených lokalitách s investičním záměrem vybudování fotovoltaické elektrárny.

1.3.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce platného územního plánu není změnou dotčena.

Změnou dochází:

V lokalitě Z5-2 k nevýraznému zvětšení stávající plochy výroby a podnikatelských aktivit o plochu, která umožní pouze výstavbu fotovoltaické elektrárny, na tuto plochu je vytvořen samostatný závazný regulativ.

V lokalitě Z5-1 ke změně funkce z plochy občanské vybavenosti na plochu výroby a podnikatelských aktivit a k doplnění přípustného využití v ploše výrobní a podnikatelských aktivit, které umožní výstavbu fotovoltaické elektrárny (současně se doplňuje toto přípustné využití i v navazující ploše VP 01.

V lokalitě Z5-2 k vypuštění komunikace v ploše výrobní a podnikatelských aktivit a k doplnění plochy ochranné zeleně.

LOKALITA Z5-1

Ve změně č. 5 dochází v této lokalitě ke změně funkce z plochy občanské vybavenosti (OV) v rámci zastavitelných ploch na plochu výrobní a podnikatelských aktivit (označení VP 02). Současně dochází

k doplnění přípustného využití v ploše výroby a podnikatelských aktivit o možnost umístění výroby elektrické energie s využitím pro fotovoltaickou elektrárnu.

Jedná se o změnu funkce na ploše, která je vklíněná do stávající plochy výroby a podnikatelských aktivit. Bez provedení změny by nešlo nový záměr v území – výstavbu fotovoltaické elektrárny – zrealizovat.

Lokalita změny je vymezena v jihovýchodní části správního území v blízkosti komunikace I/3. Příjezd k ploše je zajištěn po účelové komunikaci v majetku obce Čtyřkoly, změna respektuje vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR a ČEZ Distribuce, a.s. V závazných regulativech v části podmíněně přípustného využití je zapracována podmínka umístění staveb – v případě umístění fotovoltaické elektrárny – jako staveb dočasných. Systém fotovoltaických panelů v předmětné lokalitě nebude do země založen celoplošně, ale pouze bude do půdy kotven tyčovými prvky. Fotovoltaický systém je možno po skončení životnosti demontovat.

Ostatní regulativy plochy VP dle platnosti ÚPnSÚ.

V rámci změny dochází ještě mimo řešené území k doplnění přípustného využití v ploše VP 01 výroby a podnikatelských aktivit o možnost umístění výroby elektrické energie s využitím pro fotovoltaickou elektrárnu s totožnými regulativy jako u sousední plochy VP 02.

LOKALITA Z5-2

Ve změně č. 5 dochází v této lokalitě k nevýraznému rozšíření zastavitelné plochy a tím zvětšení stávající plochy výroby a podnikatelských aktivit (původní označení VP 02 a VP 03) o plochu, která umožní pouze výstavbu fotovoltaické elektrárny (na tuto plochu je vytvořen samostatný závazný regulativ.) a je vyznačena ve výkrese – Základní členění. Celková výměra nové plochy je 0,55 ha, celková výměra lokality změny Z5-2 je 2,5 ha.

V lokalitě Z5-2 dochází současně k vypuštění komunikací uvnitř lokality změny a proto je tato spojená plocha výroby a podnikatelských aktivit nově označena jako VP 03 a je u ní doplněno přípustné využití o možnost umístění výroby elektrické energie s využitím pro fotovoltaickou elektrárnu.

Ostatní regulativy plochy VP jsou dle platného ÚPnSÚ.

Systém fotovoltaických panelů v předmětné lokalitě nebude do země založen celoplošně, ale pouze bude do půdy kotven tyčovými prvky. Půda mimo rastr těchto kotev bude obhospodařována. Pozemky tudíž neztrácí svou hodnotu a budou využívány pro pěstování např. biomasy, jako pastvina pro zvířata apod. Fotovoltaický systém je možno po skončení životnosti demontovat a půdu nadále využít.

Pozemky se nacházejí v návaznosti na silnici, nový záměr je v území umístěn tak, aby nedošlo ke střetům se stavbami sloužícími pro bydlení nebo k rekreačnímu využívání. Situování pozemku je pro navrhovanou činnost vhodné. Stavba pro fotovoltaickou elektrárnu nemá vliv na hygienu a bezpečnost zdraví. Možnost ovlivnění krajinného rázu je minimalizováno stanovením podmínky pro využití částí území, o kterou dochází k rozšíření zastavitelných ploch, pouze pro výstavbu fotovoltaické elektrárny.

Stavba fotovoltaické elektrárny dle platných zákonných norem vyžaduje ochranné pásmo dle zákona energetického č.458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) v platném znění. Toto ochranné pásmo však nebude zasahovat na okolní pozemky, což bude doloženo v rámci projektové přípravy území.

Při jižním a východním okraji lokality Z5-2 – plochy VP 03 je navržen pás plochy ZO – Zeleň ochranná, lokalita se částečně nachází ve volné krajině a zeleň bude tvořit pohledovou clonu a současně krajnotvorný prvek v území.

1.4.

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1.4.1. Koncepte dopravní infrastruktury

Koncepte dopravní infrastruktury není zpracovávanou významně ovlivněna.

Lokalita Z5-1 bude napojena po účelové komunikaci v majetku obce po pozemku 770/2. Změna č. 5 ÚPSNÚ Čtyřkoly se v lokalitě Z5-1 nedotýká dopravního řešení.

Změnou se nebude zasahovat do silničního tělesa silnice I/3, změnou se neumožní vybudování nového sjezdu na silnici I/3. Podmínky Ředitelství silnic a dálnic ČR byly podrobně stanoveny ve vyjádření ze dne 29. 5. 2009 zn. 393/KO/2009 a doplněny vyjádřením ze dne 17. 6. 2009 zn. 0107/09/Pb/3869. Podmínky, které bylo možné s ohledem na rozsah požadavků kladených zákonem zapracovat do změny územního plánu sídelního útvaru, jsou součástí závazné části změny. Změnou jsou stanoveny dohodnuté limity umístění jakýchkoliv objektů a to do vzdálenosti 10 m od okraje vozovky, podle místních podmínek. Stavby se však nesmí nacházet na tělese silnice, tj. svahu zářezu nebo násypu, zasahovat do odvodnění nebo případných objektů jako propustky apod.

Ve stávajícím území v lokalitě Z5-2 určeném pro plochu výroby a podnikatelských aktivit – VP budou vypuštěny nově navrhované komunikace, které měly sloužit k zajištění obsluhy území. Využitím plochy pro umístění fotovoltaických panelů jejich závazné stanovení ztrácí opodstatnění. Příjezd k navazujícímu území je zajištěn potvrzením a respektováním cesty vedoucí souběžně se silnicí I/3, které je vedena v souladu s platnou dokumentací ÚPSÚ. Návrh změny pouze rozšiřuje pozemek pro umístění komunikace a zeleně v této části lokality. Pás pozemku na východě lokality pro pěší komunikaci, oddělující plochy stávajícího rekreačního bydlení od plochy VP 03 zůstává zachován.

1.4.2. Koncepce technické infrastruktury

1.4.2.1. Vodohospodářské sítě

V návrhu změny 5 ÚPSNÚ Čtyřkoly jsou respektována stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně příslušných ochranných pásem.

Změna č. 5 se nedotýká problematiky koncepce řešení technické infrastruktury v území obce Čtyřkoly v oblasti zásobování území pitnou vodou, a odkanalizování území. Změnou č. 5 nedochází ke změně bilancí splaškových vod. Území v lokalitách změny nebude mít samostatně řešenou kanalizaci ani vodovod.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku v rámci technického řešení v dalších stupních dokumentace.

1.4.2.2. Zásobování elektrickou energií

Změna č. 5 ÚPSNÚ Čtyřkoly se dotýká problematiky zásobování elektrickou energií: v rámci obou lokalit změny je investičním záměrem vybudování fotovoltaické elektrárny.

S ČEZ Distribuce a.s. již bylo dohodnuto připojení nové výroby elektrické energie.

Podrobnosti jsou stanoveny:

Z5-1 (dle zadání plocha a): ve stanovisku 4120440275. Připojení výroby je z napěťové hladiny 22 kV na pozemku č. kat. 2435. Stávající betonový sloup bude vyměněn za nový betonový sloup.

Na pozemku č.584/2 bude umístěna nová trafostanice, od které bude vedeno kabelové vedení přípojky jižním směrem podél komunikace I/3. Místem připojení na zařízení distribuční soustavy bude svislý odpojovač VN na pozemku č. 2435 jižně od řešeného území (k.ú. Čerčany). Požadavky ŘSD byly zohledněny v podmínkách pro využití plochy: Projektová dokumentace na stavbu elektrické přípojky do pozemku ŘSD ČR 2318 k.ú. Čerčany a 785 k.ú. Čtyřkoly v ochranném pásmu silnice I/3 bude předložena ŘSD ČR k vyjádření, ne uložení sítě a práce s tím spojené bude vydáno rozhodnutí o zvláštním užívání silnice I/3.

Z5-2 1 (dle zadání plocha b): ve stanovisku 4120460369. Stávající dřevěný sloup bude vyměněn za nový betonový sloup na pozemku č. kat. 747/3.

1.4.2.3. Nakládání s odpady

Změna č. 5 ÚPSNÚ Čtyřkoly se nedotýká problematiky likvidace odpadů na území obce Čtyřkoly.

Nakládání s odpady se řídí zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech, v platném znění. Ve svém důsledku to znamená dodržení důsledné likvidace odpadů a obalů ze stavební činnosti do sběrných surovin, při dodržení separace a likvidace nepoužitelných komunálních odpadů na řízenou skládku. Změnou se pravidla odpadového hospodářství nemění.

1.4.3. Koncepce řešení občanského vybavení

Změna č. 5 nevymezuje nové plochy pro občanskou (veřejnou) vybavenost. V lokalitě Z5-1 dochází ke změně funkčního využití z plochy pro občanskou vybavenost na plochy u výroby a podnikatelských aktivit.

1.5.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

1.5.1. Prvky ÚSES a ochrana přírody a krajiny

Změna č. 5 ÚPNSÚ Čtyřkoly usiluje v dotčených lokalitách změny o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení – tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj obce.

LOKALITA Z5-1 (plocha „a“ dle Zadání změny)

Tato lokalita, řešená změnou č. 5, se nedotýká chráněných území přírody, ani kulturních památek. Lokalita leží v zastavitelném území. V návrhu změny jsou stanoveny specifické regulativy návrhové plochy VP02, umožňující využití pro výrobu elektrické energie a umístění fotovoltaické elektrárny. Lokalita, řešená změnou č. 5, se nedotýká vymezených prvků ÚSES.

LOKALITA Z5-2 (plocha „b“ dle Zadání změny)

Tato lokalita, řešená změnou č. 5, se nedotýká chráněných území přírody, ani kulturních památek a vymezených prvků ÚSES.

V podmíněném využití je zapracováno, že v dalším stupni projektové přípravy území bude prokázáno, že je zajištěna ochrana krajinného rázu.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Lokality Změny se nedotýkají PUPFL ani neleží v ochranném pásmu lesa.

1.5.2. Ochrana území před povodněmi

Lokality řešené změnou neleží v záplavovém území.

1.5.3. Dobývání nerostů

Území, řešené změnou, nezasahuje do dobývacího prostoru těžby nerostů, ani do chráněného ložiskového území.

1.6.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Regulativy funkčního a prostorového upořádání území respektují v lokalitách Změny č. 5 regulativy funkčních ploch dle platného ÚPnSÚ Čtyřkoly. Jedná se o plochy ZO – zeleň ochranná a VP – Plochy výroby a podnikatelských aktivit. Pro plochy VP jsou regulativy ploch, řešené změnou doplněny.