

Regulativy pro jednotlivé funkční plochy vymezené územním plánem obce Čestín

- 1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro různé činnosti při využívání území obce.
 - 2) Řešené území se člení na plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití a jsou určeny v regulativech .
 - 3) V řešeném území je možné povolovat soubory staveb, umis'tovat stavby, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změnách využití území a to jen v souladu se schválenými regulativy.
 - 4) Každé navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti vzhledem ke schválenému územnímu plánu rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zák. č. 50/76 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů.
 - 5) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy je přípustné jen pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle §§ 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí)
 - 6) V prvcích ÚSES, konkrétně v biocentrech je zakázána jakákoliv výstavba, v biokoridorech pouze liniové stavby. Na hranici ani uvnitř biokoridorů v žádném případě nebudou oplocovány pozemky.
-
- 1) **Plochy pro čisté obytné území (OC)**
bydlení v nových rodinných domech, bytových domech
 - A) přípustné využití
 - rodinné domy volně stojící
 - dvojdomy
 - příslušná technická vybavenost pro zajištění přípustného a podmíněného využití ploch
 - občanská vybavenost místního významu, výjimečně lze připustit občerstvení, prodejnu
 - zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
 - B) podmíněné využití
 - restaurace a ubytovací zařízení
 - nevýrobní služby a administrativa
 - doplňkové stavby ke stavbám hlavním
 - C) nepřípustné využití
 - řadové domy, bloky
 - všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností
 - dopravní činnost

- stavby a využití ploch, neslučitelné s bydlením

2) Plochy pro venkovské bydlení (VB)

A) přípustné využití

- stavby pro bydlení
- vesnický způsob života s možným užitkovým využitím zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva – jen pro samozásobování
- maloobchodní a stravovací zařízení (do 60 m²)
- malá ubytovací zařízení (do 6 lůžek)
- administrativa v rámci obytného objektu
- řemeslná činnost jen pro obsluhu území
- nezbytná technická vybavenost
- zeleň

B) nepřípustné využití

- výrobní a opravárenská činnost
- hospodářský chov zvířectva
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- stavby a využití ploch neslučitelné s bydlením

3) Plochy pro smíšené obytné území (SO)

A) Přípustné využití

- bydlení v objektech venkovského charakteru, umožňuje zvláště v parteru využití pro služby, obchod apod.
- bydlení a podnikání v původních soukromých státcích
- technická vybavenost sloužící pro zajištění přípustného využití ploch
- parkování na soukromých pozemcích
- drobné chovatelství
- řemeslná činnost (nerušící výroba)
- nevýrobní služby
- administrativa
- občanská vybavenost místního významu
- plochy sportu omezené velikostí, bez hal
- stavby pro sociální účely
- restaurace a malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek)
- příslušné komunikace event. parkoviště
- zeleň obytná, veřejná ochranná

B) Nepřípustné využití

- výrobní nebo opravárenská činnost
- hospodářský chov či velkochov zvířectva
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby

4) **Plochy individuální rekreace - (IR)**

A) Přípustné využití

- rekreace v chatách, rekreačních domcích, chalupách
- zahrady, zahrádkářská činnost
- příslušné komunikace
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- technická vybavenost sloužící pro zajištění přípustného využití
- zeleň

B) Podmíněné využití

- hřiště a sportovní zařízení na plochách pozemků pro individuální rekreaci
- doplňkové stavby ke stavbám hlavním
- inženýrské sítě

C) Nepřípustné využití

- výroba průmyslová i zemědělská
- skladování mimo materiálu pro údržbu
- chov domácího zvířectva
- dopravní služby

5) **Plochy individuální rekreace v rozporu se zájmy ochrany přírody - (RR)**

A) Přípustné využití

- stávající stavby pro individuální rekreaci, převážně na lesních pozemcích
- zeleň
- technická vybavenost

B) podmíněné využití

- doplňkové stavby ke stavbám hlavním

C) nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, které jsou v rozporu s ochranou přírody
- nástavby, přístavby stávajících objektů

6) **Plochy stávající individuální rekreace s možností transformace (změny užívání staveb) na rodinné bydlení - (R-OC)**

A) přípustné využití

- stavby pro individuální rekreaci
- změna užívání staveb na trvalé bydlení
- technická vybavenost sloužící pro zajištění přípustného využití ploch

B) nepřípustné využití

- výroba průmyslová i zemědělská

- výrobní služby
- občanská vybavenost a služby

7) Plochy pro smíšené výrobní území - (SV)

A) Přípustné využití

- plochy zemědělských areálů mohou sloužit k soustředění výrobních a skladových ploch s možným vlivem na okolí
- pro zemědělskou výrobu
- stavby pro ustájení koní
- je možné využití pro drobnou nerušící výrobu, servisy automobilů, prodejní sklady, stavební dvory, a pod.
- opravny zemědělské techniky
- administrativa v rámci areálů
- parkoviště a dopravní zařízení
- čerpací stanice PH
- sběrný a třídní odpadních surovin
- služební či pohotovostní byt
- ubytování jako doprovodná funkce rekreačního využití, zvláště ve dvorech
- ochranná a izolační zeleň

B) Podmíněné využití

- požadavek na nerušivý charakter se týká negativních provozních parametrů, jako jsou zápach, hluk, vibrace, exhalace, obtěžování dopravou, ale i vizuálního doprady
- nové stavby nesmí svým objemem být neúměrné měřítku původní a okolní zástavby

C) Nepřípustné využití

- těžká výroba
- zdravotnictví, sociální služby

8) Plochy občanského vybavení - (OV)

A) Přípustné využití

- stavby pro nekomerční občanskou vybavenost
- hasičské zbrojnice
- zařízení služeb, obchodu místního významu
- zdravotnické služby
- nevýrobní služby
- kulturní činnost
- technické vybavení území včetně parkovišť
- související administrativa, sklady, manipulační plochy
- penziony, stravovací zařízení
- příslušné komunikace
- veřejná a izolační zeleň

B) Podmíněné využití
- byty osob s přímou vazbou na přípustné využití území

C) Nepřípustné využití
- bydlení, kromě bytů výše popsanych
- sport, rekreace
- výrobní a chovatelská činnost
- stavby pro chov domácího zvířectva

9) **Plochy pro zemědělskou výrobu - (ZV)**

A) přípustné využití
- živočišná výroba v původních zemědělských areálech nebo hospodářských dvorech
- chov koní
- doprovodné činnosti, administrativa
- skladování
- parkoviště a opravy zemědělské i jiné techniky
- zeleň izolační
- komunikace

B) nepřípustné funkce
- bydlení
- sport a rekreace
- občanská vybavenost

10) **Plochy pro sport - (S)**

A) přípustné využití
- stavby, plochy a zařízení pro sport a nepobytovou rekreaci, např. hřiště, oddechové plochy
- nezbytná technická vybavenost
- provozy údržby
- zeleň, travnaté plochy pro slunění

B) podmíněné využití
- byt správce nebo majitele
- vybavenost sloužící návštěvníkům - obchod, služby, stravování, ubytování

C) nepřípustné využití
- výroba průmyslová i zemědělská
- zdravotnická zařízení
- chovatelská činnost
- velkoobchodní a skladovací činnost

11) Plochy technického vybavení - (VV)

A) přípustné využití

- stavby a plochy veřejného a technického vybavení (ČOV, vodojemy, vodní plochy – dočišťovací rybníky, retenční nádrže, úpravný vod, rozvodny, trafostanice, regulační stanice plynu apod.)
- komunikace
- zeleň

B) podmíněné využití

- inženýrské sítě uložené v plochách pro dopravu

C) nepřípustné využití

- bydlení
- zdravotnictví
- sport, rekreace

12) Plochy pro dopravu - (bez kódu)

A) přípustné využití

- pozemní komunikace a stavby s nimi bezprostředně související
- parkoviště
- doprovodná zeleň
- inženýrské sítě křižující plochy pro dopravu
- čekárny

B) nepřípustné využití

- jakékoliv jiné využití

14) Plochy lesních porostů - (L)

Nestanovují se žádné podmínky nad rámec omezení, vyplývajících ze zák. č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon) a zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny). Podmíněně přípustné jsou dostavby rekreačních objektů pro individuální rekreaci.

15) Plochy přírodních nelesních porostů, veřejné zeleně, nspecifikované zeleně volné krajiny - (NZ, VZ)

A) přípustné využití

- liniová a plošná zeleň v krajině

- okrasná zeleň v sídlech
 - krátkodobá každodenní rekreace
 - pěší komunikace
 - cyklistické stezky
 - vodní plochy
 - oddechové plochy
 - mobiliář (lavičky, osvětlení, odpadkové koše)
 - inženýrské sítě
 - zeleň
- B) podmíněné využití
- dětská a sportovní hřiště
 - technické vybavení území
- C) nepřípustné využití
- stavby a využití ploch nesouvisejí s výše uvedeným využitím

16) Plochy sadů a zahrad

- A) přípustné využití
- plochy pro pěstování ovoce a zeleniny
 - okrasné zahrady
- B) podmíněné využití
- skleníky a fóliovníky
 - nezbytné technické vybavení pro zajištění přípustného využití ploch
 - inženýrské sítě
- C) nepřípustné využití ploch
- jakékoliv jiné využití
 - zneškodňování odpadů
 - skladování komunálních či průmyslových odpadů tekutých či pevných
 - odstraňování vozidel a techniky mimo určené plochy

17) Vodní plochy - (V)

- A) přípustné využití
- vodní plochy a toky
 - břehové porosty
 - doprovodná zeleň
 - zařízení pro chov ryb
 - vodohospodářské stavby a stavby s nimi provozně související
 - revitalizace vodních toků
 - prvky územního systému ekologické stability
- B) nepřípustné využití
- skládky

- jakékoliv jiné využití

18) Plochy orné půdy - (OP)

A) přípustné využití

- zemědělská výroba
- stavby pro zemědělství, jejichž ochranné pásmo nebo pachová zóna nezasáhnou plochy pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, nevýrobní služby, sport
- manipulační plochy
- chovné a šlechtitelské stanice
- inženýrské sítě
- cesty a přístupové komunikace
- zeleň

B) podmíněné využití

- bydlení majitele nebo osob zajišťujících provoz
- stavby a zařízení pro agroturistiku
- administrativa

C) nepřípustné využití

- nová výstavba kromě staveb uvedených výše
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou ochranných pásem vodních zdrojů
- zneškodňování jakýchkoliv odpadů
- odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy
- skladování komunálních nebo průmyslových odpadů

7. Obecně závazná vyhláška zastupitelstva obce Čestín č. 1/2006 ze dne 6. 12. 2006 se doplňuje v článcích 2, 3 4, 7 o následující regulativy – požadavky na prostorové uspořádání - pro jednotlivé funkční plochy :

2) Plochy pro venkovské bydlení (VB)

C) Požadavky na prostorové uspořádání

- procento zastavění se stanovuje na 20 %
- velikost nových pozemků na výstavbu bude min. 1 000 m²
- povolují se max. dvě nadzemní podlaží včetně podkroví
- střechy se doporučují sedlové se sklonem 25 - 40°, nejlépe tašková krytina, je nutné brát ohled na typ stávající zástavby
- výška zástavby max. 9 m nad přilehlým terénem
- při změnách staveb nebo při dostavbách do stávající zástavby vycházejí z hmotového rozsahu okolních staveb , zvláště ve středu obce

3) Plochy pro smíšené obytné území (SO)

C) Požadavky na prostorové uspořádání

- procento zastavění se stanovuje na 35 %
- min. procento zeleně 60 %
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží
- střechy se doporučují sedlové nebo valbové , nepřipouští se plechová krytina vyjma plechu ve tvaru tašek včetně povrchové úpravy se sklonem min. 25 – 45 °

4) Plochy individuální rekreace (IR)

D) Požadavky na prostorové uspořádání

- procento zastavění se stanovuje na 20 %
- povoluje se jedno nadzemní podlaží a podkroví
- střechy se doporučují sedlové nebo valbové
- zeleň min. 70 %

7) Plochy pro smíšené výrobní území (SV)

D) Požadavky na prostorové uspořádání

- max. procento zastavění 40 %, min. plocha zeleně 35 %
- max. výška zástavby bude stanovena individuálně, max. 9 m
- stavby pro výrobu musí svou hmotou a tvarem být v souladu s okolní zástavbou
- v území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou a stromovou zelení , která bude chránit okolní pozemky před negativními účinky činností, prováděných na těchto plochách.

8. Vymezují se následující veřejně prospěšné stavby :

WT 1 trafostanice včetně vrchního vedení na poz. č. 244/1 zm. „ Z1 – 8 “

WT 2 trafostanice na poz.č. 194/1 zm. „ Z1 – 16 “

WD 1 místní komunikace na poz. č. 125, 138/2, 137 zm. „ Z1 – 18 “

WD 2 rozšíření místní komunikace na poz.č. 1431, 754/1, 754/2, 194/11 „ Z1 – 20 “