



- plochy pro drobnou výrobu a podnikání - stabilizovaná drobná výroba ve smíšené zóně v centru obce, nerušící podnikatelské aktivity možno rozvíjet na východním a západním okraji sídla ve vazbě na stávající areály
- lehký průmysl - ucelená plocha pro možný rozvoj ve vazbě na bývalý zemědělský areál (stávající logistické centrum) s podmínkami využití
- plochy pro rekreaci - ve smíšené obytné zástavbě akceptovat prolínání obytné a rekreační funkce, možnost doplnění stávající rozparcelované chatové osady na vrchu Hol v lokalitě Na Šafrancích (rekreační objekty drobného měřítka)
- technická vybavenost - umístění ČOV na jižním okraji obce (dle podkladů přípravy akce) a přemístění úpravny vody pod silnici na plochách technické infrastruktury vodohospodářské

Zásady prostorového uspořádání území

- respektovat stávající uspořádání ve stávající zástavbě
- udržovat charakter venkovské zástavby a její měřítko ve stávajících i navržených plochách
- akceptovat objemovou regulaci (*závažné zásady objemové regulace pro jednotlivé typy ploch jsou stanoveny v kapitole f*).

c.2 URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A ESTETICKÉ POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A NA JEHO ZMĚNY

- urbanistické řešení nově navrhovaných částí obce musí respektovat přirozenou terénní konfiguraci
- řešené území bude obsluženo sítí pěších cest, které umožní jeho propustnost (chodníky, pěší propojení samostatné nebo v rámci obsluhy veřejných prostranství v dopravní formě tzv. obytných zón)
- doplnění ozelenění bude realizováno v souladu s navrženým systémem ekologické stability a zeleně
- architektura objektů bude respektovat stávající venkovské prostředí
- zvýšené estetické požadavky budou uplatňovány zejména při rekonstrukcích, dostavbách a stavebních úpravách uplatňujících se v ohraničení hlavních veřejných prostranství

c.3 VÝČET JEDNOTLIVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH ZMĚN A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

V souladu s popsanou urbanistickou koncepcí se navrhuje územní nabídka pro využití ploch v následujících lokalitách na území obce:
(*plochy jsou označeny a dále uváděny podle lokalit*)

- plochy pro bydlení individuální

- 1- „Na srdci“
- 2- „Pod lesem“
- 3- „Červenice“
- 4- „Humna“

- plochy pro rekreaci

- 5- „Na šafrancích“

- plochy pro výrobu a skladování - lehký průmysl

- 6- „U logistického areálu“

- plochy technické infrastruktury vodohospodářské

7- „Za hřbitovem“

8- „U silnice“

- plochy vodní

9 - „Mlýnský rybník“

(plocha přestavby - změny v zastavěném území)

detailní podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole f)

VÝČET JEDNOTLIVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH VČ. PLOCH ZMĚN

- plochy jsou označeny jako lokality obsahující příslušný druh ploch s rozdílným způsobem využití

Lokalita 1 - „Na srdci“

výměra : 2,7462 ha,

BI - bydlení v rodinných domech

Hlavní ucelená rozvojová lokalita individuálního nízkopodlažního bydlení v západní části obce dostupná z místní komunikace.

- podmíněno zpracováním územní studie
- v ploše musí být vymezeno veřejné prostranství o minim. výměře 1000m²
- stavby určené pro pobyt osob budou umístěné min. 25 m od kraje lesa
- zajištění funkčnosti odvodňovacího systému POZ (podrobné odvodňovací zařízení)

Lokalita 2 - „Pod lesem“

výměra : 0,3498 ha,

BI - bydlení v rodinných domech

Zástavba proluky v centrální části obce, navazující na okolní venkovskou zástavbu.

- stavby určené pro pobyt osob (RD) budou umístěné min. 25 m od kraje lesa

Lokalita 3 - „Červenice“

výměra : 0,5045 ha,

BI - bydlení v rodinných domech (0,4905 ha)

PV - veřená prostranství (0,0150 ha)

Plocha v severovýchodní části obce, navazující na nově zastavěnou část lokality

- akceptovat podmínky výstavby pro zakládání v blízkosti pásma potencionálního sesuvu
- zásah do přírodního biotopu T3.4D - zástavba s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů s respektováním jejich zákonné ochrany - podmínkou je provedení biologického průzkumu

Lokalita 4 - „Humna“

výměra : 1,7183 ha (z toho 0,0260 ha v zastavěném území)

BI - bydlení v rodinných domech (1,5129 ha)

PV - veřejná prostranství (0,1078 ha)

ZV - zeleň veřejná (0,0976 ha)

Lokalita individuálního nízkopodlažního bydlení ve východní části obce, navazující na smíšenou zástavbu obce a zahrady, průběh hranice zarovnáva tvar plochy

zastavitelného území. Vzhledem k záboru ZPF plocha omezena na možnost efektivní parcelace v oboustranné zástavbě nové ulice. Veřejné prostranství vymezeno vzhledem ke stávajícím koridorům a zařízením technické infrastruktury (vodoměrná šachta).

Zástavba podmíněna zpracováním územní studie, v níž je třeba se zaměřit zejména na :

- vyřešení dopravní obsluhy slepou komunikací včetně obratiště
- zajištění ochranné zeleně mezi funkčními plochami BI a VL
- zajištění funkčnosti odvodňovacího systému POZ (podrobné odvodňovací zařízení)

- odvodnění (příp. obnova rybníčku)

- akceptování ochranných pásem nadzemního vedení VN 22 kV, případně kabelizace části vedení v rámci lokality s výměnou trafostanice za kontejnerovou

Lokalita 5 - „Na šafrancích“

výměra : 1,4984 ha

RI - rekreace individuální

Dvě nespojitě části navazující na stávající rekreační plochy

- možnost doplnění rekreačních objektů drobného měřítka na dříve oddělených pozemcích pro tuto funkci

- akceptovat ochranné pásmo vodojemu

- vyloučeno pro bydlení (nesplňuje odpovídající podmínky)

- akceptovat podmínky ochrany přírody a krajiny pro přírodní park Chlum

- stavby musí být situovány mimo aktivní sesuv č.1522

- stavby určené pro pobyt osob budou umístěné min. 25 m od kraje lesa

pozn.: plocha s dříve oddělenými parcelami pro rekreaci (navazující na plochy SV), která je v pásmu aktivního sesuvu, není zařazena do zastavitelných ploch

Lokalita 6 - „U logistického areálu“

výměra : 1,1878 ha

VL - výroba a skladování - lehký průmysl

Možnost rozvoje v logicky vymezeném plošném segmentu mezi silnicí a stávajícím areálem.

- lehká výroba - zařízení v návaznosti na stávající plochy logistického areálu

- podnikatelské aktivity (případně se zaměřením na rozvoj zemědělství)

- zákaz rozšiřování stáv. kapacity ustájení živočišné výroby

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru

- v kontaktní poloze se silnicí III. třídy zachovat /založit ochrannou zeleň

- zajištění funkčnosti odvodňovacího systému POZ (podrobné odvodňovací zařízení)

Lokalita 7 - „Za hřbitovem“

výměra : 0,0658 ha

TIV - technická infrastruktura vodohospodářská

- čistírna odpadních vod ČOV

- zásah do přírodního biotopu T1.1 - bude nutné v rámci přípravy stavby provést biologický průzkum, který určí podmínky pro umístění stavby na dané ploše s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů s respektováním jejich zákonné ochrany

(pozn.: biokoridor LBK 230 je vymezen mimo plochu pro umístění ČOV)

Lokalita 8 - „U silnice“

výměra : 0,1924 ha

TIV - technická infrastruktura vodohospodářská

- úpravna vody

Lokalita 9 - „Mlýnský rybník“

- plocha přestavby - změny v zastavěném území

výměra : 0,2555 ha

W - plocha vodní

Návrh obnovy bývalého Mlýnského rybníku . Malá vodní nádrž bude řešena přírodě blízkým způsobem, doplněna revitalizací dílčího úseku vodního toku, zachována by měla být část mokřadu v litorálním pásmu vodní plochy. Před projektem obnovy bude podmínkou provedení odborného hydrogeologického posouzení a biologického průzkumu. V další fázi projektové přípravy bude dílo podrobně hodnoceno jak z hlediska vodohospodářského, technického a krajinářského, tak z hlediska přiměřenosti nákladů.

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

e.7 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

e.7.1 Ochrana a dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán respektuje výhradní ložisko a prognózní zásoby černého uhlí mnichovohradištské pánve.

ČGS konstatuje, že na plochách dotčených návrhem územního plánu Žerčice nejsou evidována žádná ložiska ani prognózní zdrojenerostných surovin ani jinégeologické fenomény požívající ochrany s titulu právních předpisů.

e.7.2 Poddolovaná území, hlavní důlní díla

V řešeném území se nevyskytují poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry.

e.7.3 Sesuvná území

V řešeném území jsou evidována sesuvná území a území jiných geologických rizik – plošná i bodová, aktivní i potenciální: Většina sesuvů zaznamenaných v této oblasti může být hodnocena jako dočasně uklidněné, potenciálně oživení schopná. Vzhledem ke své topografické situaci však tyto sesuvy nepředstavují vážnější rizika.

- Územní plán vymezuje rozvojové lokality převážně mimo sesuvná území. Rozvojové lokality se jen okrajově dotýkají sesuvných území:
lokalita 3/BI – potenciální sesuv č. 1533
lokalita 5/RI – aktivní sesuv č. 1522
Stavby v těchto lokalitách budou umístěny mimo sesuvná území.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona) , popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají jednoznačně celé řešené území.

V grafické části jsou typy ploch odlišeny barvou a kódem.

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb..

PLOCHY BYDLENÍ

BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití :

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití :

- místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, dětská hřiště

- zařízení lokálního významu: hlukově nerušící domácí výroba, maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, zařízení pro administrativu, nezbytná zařízení a stavby technické infrastruktury, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu území jako jsou supermarkety nebo hypermarkety, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání :

- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,3

(KZP = koeficient zastavění pozemku)

- výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 8m nad okolním terénem

- výměra vymezení jednotlivých stavebních pozemků: 600 - 1500 m²

SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- zástavba smíšených funkcí venkovského charakteru s převažující funkcí bydlení

Přípustné využití:

- rodinné bydlení s užitkovými zahradami včetně záhumného hospodářství s nerušícím chovem hospodářského zvířectva, nerušící zařízení drobné řemeslné výroby, hlukově nerušící domácí výroba, rekreační využití

- místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště,

- zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, zařízení pro administrativu, nezbytná technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu území jako jsou hypermarkety, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání :

- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,5

(KZP = koeficient zastavění pozemku)

- výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 8m nad okolním terénem

- min. výměra při vymezení stavebních pozemků 500m²

SVs - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ specifické

- areál bývalého statku v centru obce

Hlavní využití:

- areál bývalého statku s možností určení nové specifické funkce dle přípustného využití

Přípustné využití:

- bydlení

- nerušící chov hospodářského zvířectva, nerušící zařízení drobné řemeslné výroby, domácí výroba, rekreační využití

- účelové komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště

- občanská vybavenost - maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku