

F.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH V JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍCH

Plochy bydlení

dle vyhlášky 501/2006 Sb., § 4: plochy bydlení

Zahrnuje plochy bydlení v historickém jádru obce (BJ), bydlení v bytových domech (BB), bydlení na plochách brownfields (BW) a bydlení mimo historické jádro (BM)

Plochy bydlení mimo historické jádro obce (BM)

Tyto plochy jsou určeny k bydlení v rodinných domech, dvojdomcích a řadových domech.

Hlavní využití: - rodinné domy, dvojdomky a řadové domy

Přípustné využití: - zeleň soukromá (zahrady)

- doplňkové stavby na pozemcích (garáže, zahradní domky, oplocení, bazény apod.)

- individuální rekreace

- nerušící komerční využití, které vyhoví příslušným předpisům (především hygienickým). - nezbytná technická a dopravní infrastruktura - zeleň veřejná a ochranná (izolační) - veřejná prostranství

Nepřípustné využití je jakékoliv jiné.

Výšková regulace:

Nově budované domy musí ctít výškovou hladinu stávající zástavby. Maximální výška hlavní hmoty stavby je 10 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu po hřeben střechy (v případě šikmé střechy viz příloha 1) nebo po vršek atiky ustoupeného podkroví (v případě ploché střechy viz příloha 1). Nad tuto hranici mohou vystupovat pouze komíny v nezbytné minimální míře podle ČSN a antény.

Výška římsy nebo atiky 2.NP je maximálně 7,5 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu. Římsa je nejvýše na úrovni stropu 2.NP (viz příloha 1).

Prostorová regulace:

Současné zastavěné území je relativně stabilizované. Je očekáváno jejich postupné doplnění rodinnými domy. Tyto budou ctít dimenze, proporce, tvar a měřítko okolní zástavby.

U domů se šikmou střechou jsou povolena maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví.

U domů s plochou střechou jsou povolena maximálně dvě nadzemní podlaží a ustupující podkroví, které netvoří víc než 50% celkové půdorysné plochy domu.

Na plochách pro bydlení zastavěné a zpevněné plochy, nechť tvoří maximálně 40% z plochy pozemku.

D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura silniční

Hlavním silničním tahem v řešeném území je silnice I. třídy 1/9, která je napojením na dálnici D8. Kolem obce vede obchvatem a pokračuje na Zlonín a dále na Neratovice a Mělník. Existuje projekt na přeložku obchvatu, který ještě více vzdálí dopravu od zastavěného území obce.

Problematická je silnice II. třídy 243, která se napojuje na dálnici D8 blíže u Prahy než 1/9 a obyvatelé místní i z okolních vesnic jsou z dřívějška uvyklí používat právě ji. Tím se nad únosnou mez zvyšuje dopravní a s ní související hluková zátěž v jádru obce. To v důsledku znemožňuje plnohodnotné užívání návsi. Pro vyřešení tohoto problému byla vypracována Dopravní studie zklidnění průjezdu obcí Líbeznice (2012), zhotovitel AF-CITYPLAN s.r.o. Body určené v této studii jsou průběžně realizovány a tento územní plán důrazně doporučuje v tomto směru pokračovat.

Další silnicí II. třídy je 244, která začíná na křižovatce v řešeném území (kříží se s 1/9 a III/0085) a vede přes Měšice dál na Kostelec n. Labem až do Byšice, kde se napojuje na 1/16. Tato silnice nemá pro dopravní obsluhu obce Líbeznice zvláštní význam.

Tato základní kostra je doplněna o síť silnic III. třídy. Spojují Líbeznice s okolními obcemi a tento územní plán je považuje za stabilizované. V extravilánu obce budou doplněny o aleje, které jsou tradičním prvkem středočeské krajiny.

Dalším problémem souvisejícím s dopravou je nákladní doprava v obci. Tranzitní doprava se přesunula na silnici I/9, stále ale zůstává značné zatížení od dopravy související s místními aktivitami. Největším zdrojem jsou České sběrné suroviny, Stavebniny a areál Řempa (areál v katastrálním území obce Bořanovice, ale v těsném sousedství Líbeznice). Podnik Českých sběrných surovin bude podle tohoto územního plánu vymístěn a na jeho místě bude obytná zóna. V UPO 11/2000 a jeho změnách jsou vyhrazeny zastavitelné plochy pro sklady

a výrobu na západě obce u obchvatu, které tento územní plán respektuje a které by podnik stavebnin mohl využít.

Místní a účelové komunikace jsou v územním plánu převážně vedeny jako součást veřejného prostranství (resp. ploch s jiným způsobem využití). Mají různé šířkové uspořádání i povrch. Pouze některé z nich jsou vybaveny chodníky. V současnosti je v řízení několik projektů na kultivaci některých ulic. V jádru obce by měly být ulice postupně shodně dlážděny tak, aby byl zdůrazněn jejich vesnický charakter a klidný dopravní režim.

Nově zastavitelné plochy budou obslouženy komunikacemi napojenými na stávající silniční síť. Počet napojení těchto nových komunikací na stávající systém je držen na nutném minimu. Oblast v centru obce určená k přestavbě může být obsloužena ze stávajících komunikací.

Při navrhování komunikací v nově zastavovaných oblastech je třeba dbát na to, aby odpovídaly požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu technicky složek integrovaného záchranného systému, včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Je navržena komplexní síť cyklostezek zlepšujících komunikaci pěších a cyklistů v rámci Líbeznice i v návaznosti na okolní obce.

Okružním parkem vede okolo obce cyklostezka (počítá se se spoluprací s obcí Bořanovice, na jejímž území vede jižní část stezky). V úseku mezi ulicemi Družstevní a Mělnická bude využita existující cesta, jdoucí zhruba v ose navrhovaného parku, jinak je třeba tuto stezku vybudovat nově. Bude dimenzována tak, aby sloužila společně chodcům a cyklistům a zároveň byla účelovou komunikací užívanou k údržbě parku. Okružní cyklostezka je od východu na západ propojena stezkou vedoucí přes střed obce a pokračující dále směrem na Bašť (úsek na Bašť je v současnosti jediný již zbudovaný). Dalším důležitým propojením je stezka z Měšic k Líbeznické škole. V současnosti je toto spojení dimenzováno spíše jen jako chodník podél silnice, od níž ji dělí zelený pás, výhledově by měla být rozšířena o pás s hladkým povrchem pro cyklisty.

Je navržena nová cyklostezka propojující stezku vedoucí okolo obce se sítí tras v regionu. Vede podél silnice III/2441 (pokračování Nádražní ulice) a dále po komunikaci vedoucí kolem výrobního areálu a železnice směrem na Zlonín.

Výstavba v ochranném pásmu silnice (viz § 30, zákon 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích) musí být povolena silničním správním úřadem.

Dopravní infrastruktura železniční

Po severovýchodním okraji prochází řešeným územím jednokolejná železniční trať č. 070 Praha – Všetaty – Turnov. Nejbližší stanice je v Měšicích, těsně za hranicí katastrálního území obce. Jedná se o malou stanici pro osobní i nákladní dopravu.

Musí být dodrženo ochranné pásmo, které je pro jednokolejnou železniční trať 60m od osy krajní koleje na obě strany dráhy (viz koordinační výkres: vymezení ochranného pásma je převzato z územně analytických podkladů poskytnutých Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav). Stavby v ochranném pásmu dráhy lze umísťovat pouze se souhlasem drážního správního úřadu.

Z této trati byla vyvedena vlečka na jihozápad až do intravilánu obce Líbeznice k nyní již neexistujícímu cukrovaru. Vlečka byla zrušena, na jejím místě se teď táhne pás zeleně (součást lokálního biokoridoru) až k Měšicím.

Katastrálním územím prochází koridor plánované vysokorychlostní tratě Praha Lovosice D201. Na žádost několika obcí byl zúžen ze šířky 600 m na 200 m. Na severozápadním okraji katastrálního území obce se zase rozšiřuje do původní šířky. Doba výstavby zatím není stanovena a není ani jasné, zda k ní bude vůbec přistoupeno. Pokud k ní ale dojde, bude nutné, aby obec požadovala vhodná protihluková opatření, neboť podle studií by tato trať zásadně zvýšila hlukové zatížení, v severní části obce dokonce nad hygienické limity (k dispozici jsme měli Dokumentaci o hodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy č. 4 zákona č. 100/2001 Sb., Letiště Praha/Vodochody (hluková studie), zhotovitel ECO-ENVI-CONSULT, která počítá i společné zatížení hlukem od VRT a letiště).

D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, který je považován za dostačující. Všechny zastavěné plochy v obci mají přístup k technické vybavenosti a nově navržená zastavitelná území jsou koncipována tak, aby se mohla bez problémů napojit na stávající síť.

V dalších stupních projektové přípravy využití jednotlivých ploch je třeba respektovat ochranná pásma rozvodových zařízení VN, VVN a TS (zákon č. 458/2000 Sb., zvláště § 46), veřejných vodohospodářských

zařízení (zákon č. 4274/2001 Sb., zvláště § 23) a plynárenských zařízení (zákon č. 458/2000 Sb., zvláště § 68, 69).

Vodovodní síť

Současné zásobování obce pitnou vodou je bezproblémové. Nově zastavitelné plochy budou napojeny na stávající systém infrastruktury v obci. Rozvody jednotlivých sítí budou sledovat stávající, resp. navržený rastr komunikací. Před započítáním výstavby je vždy nutné získat souhlas o navýšení kapacity od správce vodovodní sítě.

Stávající vodovod je opatřen hydranty. Při návrhu napojení na vodovodní síť v nově zastavovaných oblastech je nutné dbát i na zřízení odběrných míst požární vody.

Splašková kanalizace a ČOV

Nově zastavitelné plochy budou napojeny na stávající systém infrastruktury v obci. Rozvody jednotlivých sítí budou sledovat stávající, resp. navržený rastr komunikací. Nově budovaná kanalizační síť bude provedena jako oddílná soustava s odvodem dešťových vod do Líbeznického potoka. Nově budované rodinné domy budou mít vsak dešťové vody na pozemku. Nově budované komerční a průmyslové areály budou mít však na pozemku, nebo v případě nutnosti retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod. Dešťové vody kontaminované závadnými látkami musí být předčištěny ve vhodných zařízeních. Při návrhu nových komunikací bude zohledněn požadavek na minimalizaci odtoku srážkových vod.

Bylo ověřeno, že kapacita je dostačující, ČOV má po rozšíření technologie rezervu pro předpokládaný nárůst obyvatel v nově zastavitelných plochách.

Rozvod plynu

Do všech zastavěných obytných ploch obce je zaveden plyn. Zdrojem zemního plynu je regulační stanice VTL/STL 3000/2/1 – 440 na pozemku ŘEMPA Pakoměřice. Do této regulační stanice je plyn přiveden VTL přípojkou z vysokotlakého řadu DN 150 do Březiněvsi a Měšic (systém vyššího řadu viz část odůvodnění územního plánu, výkres širších vztahů).

Kapacita vedení je pro plánované nově zastavitelné území je dostačující. Rozvody jednotlivých sítí budou sledovat stávající, resp. navržený rastr komunikací.

Zásobování elektrickou energií

Jsou a budou dodržována ochranná pásma stanovení dle zákona 458/2000 Sb., § 46 Ochranná pásma.

Nadřazený systém velmi vysokého napětí:

Řešeným územím prochází vedení V410, 400kV s šířkou ochranného pásma 74m a V201, 220kV s šířkou ochranného pásma 56m. Dále je držen koridor o šířce 400m pro VPS - E22 - Napojení TR Praha Sever na stáv. vedení 400 kV.

Napájecí systém vysokého napětí:

Napájení obce je zajištěno elektrorozvodnou sítí VN 22kV s trafostanicemi. Kapacita vedení je pro plánované nově zastavitelné území je dostačující. Rozvody jednotlivých sítí budou sledovat stávající, resp. navržený rastr komunikací.

D.3 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Největší podíl odpadů v obci tvoří komunální odpad. Svoz odpadu zařizuje soukromá firma, která ho likviduje mimo území obce. Ostatní odpad (velkoobjemový, nebezpečný, bio-odpad a elektro-odpad) je svážen do sběrného dvora na pozemku u ČOV.

V obci je také několik míst tříděného odpadu. Protože umístování těchto míst ve stabilizované zástavbě je problematické kvůli stížnostem občanů bydlících v jejich blízkosti, bude pro ně při projektování nově zastavitelných ploch vyhrazeno dopředu místo s kapacitou odpovídající počtu spádových obyvatel.

Odpad ze zeleně u zemědělských podniků a soukromých subjektů bude převážně kompostován, případně pálen. Odpad ze zeleně z prostorů hřbitova bude pravidelně vyvážen obecním úřadem.

Likvidace průmyslového odpadu je a bude řešena podle specifik daného druhu odpadu s maximalizací jeho druhotného využití. Každý průmyslový podnik, firma nebo společnost musí mít zpracovaný a odsouhlasený systém odpadového hospodářství. Zneškodňování nebezpečného a zvláště nebezpečného odpadu musí být prováděno odbornou firmou a odpovídajícím oprávněním. Za nebezpečný odpad jsou považovány i obaly od toxických látek.

D.4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanské vybavení veřejně prospěšné

Stávající infrastruktura veřejných služeb je stabilizovaná a pro potřeby Líbeznic v zásadě dostačující. Protože některá zařízení (školní, zdravotnické) užívají i obyvatelé okolních obcí, počítá se s jejich rozšířením.

V roce 2013 byla zvýšena kapacita mateřské školy a opravena škola základní. Dále byla otevřena nová školní budova na školních pozemcích. Obci se podařilo významně rozšířit plochu školních pozemků východním směrem a dokončit výstavbu další nové školní budovy. A to z důvodu demografického tlaku v celé spádové oblasti, ještě zesílenému vysokým zájmem o líbeznickou školu díky její atraktivitě.“

Zdravotní středisko má rezervu pro další rozvoj na pozemku přilehlého parku.

U fotbalového hřiště byla otevřena nová tělocvična se zázemím.

Další budovy občanského vybavení jsou:

Obecní úřad v centru obce

Katolický kostel s hřbitovem a farou. Oba objekty jsou na seznamu kulturních památek. Fara v současnosti neslouží svému účelu a je využívána jako bytový dům, stále je ale v majetku církve. Protože se jedná o nejcennější budovy v obci, tento územní plán kostel, hřbitov i faru včetně hospodářské budovy popisuje jako půdorysně i hmotově stabilizované, tj. bez možností přístavby apod. pouze s možností historicky citlivé rekonstrukce.

Obecní knihovna a komunitní centrum Archa v budově bývalé školy. Tato budova je také půdorysně i hmotově stabilizována.

Pošta (Dům služeb)

Byla zbudována nová hasičská zbrojnice a nové zázemí technických služeb.

Občanské vybavení komerční

Na území obce se nachází např. prodejna potravin v jádru obce, Divadlo kouzel Pavla Kožíška, Zahradnictví Líbeznice, několik hospod, autobazar, stavebniny, drobné provozovny v rámci rodinných domů atd. Tato zařízení se stále rozvíjí a mění a není možné je všechny zmínit. Na území obce jsou pro ně vyčleněny plochy a počítá se i s drobnou nerušící komercí v rámci rodinných domů. Obec bude podporovat vznik drobných provozoven jako např. kavárna, pekárna a pod., které ožíví veřejný život obce.

Občanské vybavení – věda, výzkum, inovace

Změnou č. 2 ÚP Líbeznice je zavedena nová kategorie občanského vybavení, pro niž jsou vyčleněny plochy při západním okraji obce. Tyto plochy mají sloužit zejména vzdělávacím a výzkumným střediskům, zdravotnickým zařízením a zařízením sociální péče a komerčním zařízením drobného a středního rozsahu.

Občanské vybavení – zahradnictví, park, ukázkové zahrady

Změnou č. 2 ÚP Líbeznice je zavedena nová kategorie občanského vybavení, pro niž jsou vyčleněny plochy při západním okraji obce. Tyto plochy mají sloužit zejména zážitkovému zahradnictví a s ním spojeným plochám pro vzdělávací účely, vzorovým zahradám, parkům atp.

D.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Tento územní plán přebírá veřejná prostranství z UPO 11/2000 a jeho Změn a zceluje je do koncepčně ucelených ploch, jejichž součástí jsou i místní komunikace. Základní charakteristikou veřejných prostranství je jejich trvalá veřejná přístupnost.

V historickém jádru obce bude k veřejným prostranstvím přistupováno se zvláštní citlivostí. Byla rekonstruována návěs a postupně dochází ke zklidňování dopravy (viz kapitola D.1 dopravní infrastruktura). Aktuálně se několik dalších ulic a veřejných prostranství nachází ve fázi projektové přípravy nebo v probíhající výstavbě. V tomto trendu je třeba pokračovat s akcentem na malebný vesnický ráz jádra Líbeznice.

E.4 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Řešeným územím protéká Líbeznický potok, který nemá vyhlášeno záplavové území. Možným rozvodněním je ohrožena zemědělská půda a pozemky s funkcí biokoridoru. Nebudou navrhována další protipovodňová opatření, neboť zmíněné zemědělské a přírodní pozemky tuto funkci plní dostatečně. Tento fakt byl ověřen konzultací se správcem Líbeznického potoka Povodím Labe-provozní středisko Mělník. Majitelé stávajících objektů na břehové čáře potoka si jsou vědomi rizika vyplývajících z blízkosti vodního toku a přizpůsobí tomu péči o nemovitost. Nové objekty nejsou na břehové čáře navrhovány. Využívání ploch podél potoka musí vycházet z místních zkušeností a respektovat obecně platná

ochranná pásma. Pozemky, na kterých se nachází vodní toky a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry nebudou dotčeny trvalými nadzemními stavbami.

E.5 REKREACE

Tento územní plán zdůrazňuje rekreační funkci stávajících přírodních prvků v území (zvláště areál u Líbeznického potoka s volně přístupnými hřišti).

V areálu školy se nachází fotbalové hřiště a poměrně rozlehlý park. Doporučujeme je mimo dobu výuky také zpřístupnit místnímu obyvatelstvu.

Plán navrhuje zřídit přírodně rekreační areál U Pakoměřic (ZS1), který by byl vhodný například jako koupaliště s přírodním charakterem, což by značně zvýšilo atraktivitu Líbeznic jako místního turistického cíle.

V rámci navrhovaného Okružního parku (ZP1 až ZP4) se počítá se stezkou pro pěší a cyklisty. V rámci parku mohou vznikat hřiště nebo drobné komerční objekty se vztahem k rekreačnímu charakteru parku (např. občerstvovací kiosek, půjčovna bruslí, altán apod.)

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, na kterých plochách je vyloučeno umístování 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 (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky 501/2006 Sb. „O obecných požadavcích na využívání území“. V kategorii „plochy bydlení“, „plochy občanského vybavení“ a „plochy zeleně“ stanovuje vlastní kategorie, které jsou vhodnější k popisu existujících i navrhovaných jevů v území.

Definice zastavěné plochy vychází ze zákona 183/2006 Sb., Stavební zákon ve znění 350/2012 Sb., § 2 odst. 7. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Zpevněnými plochami jsou míněny komunikace, chodníky, parkovací stání, manipulační plochy, terasy a podobně. Určující je funkce plochy a pro výpočet se použije obrys funkčního využití (např. parkovací stání se celé počítá jako zpevněná plocha i v případě, že je částečně nebo plně zatravněno). Plochy dlážděné zatravnovacími dlaždicemi, sypané štěrkem a podobně jsou také počítány jako zpevněné plochy.

Definice rostlého terénu – rostlý terén je původní terén, na kterém nebyla provedena žádná terénní úprava (ve smyslu zákona 183/2006 Sb., Stavební zákon, § 3 odst. 1, tj. zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry...)

Definice rodinného domu dle vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území: rodinný dům je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům

na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví

Definice šikmé, resp. ploché střechy vychází z normy ČSN 73 1901, Navrhování střech – Základní ustanovení, ve smyslu posledního znění. Přičemž je vždy třeba dbát, aby nová stavba ctěla proporce a tvar okolních staveb.

Definice podkroví, nadzemního podlaží a suterénu viz norma ČSN 73 4301, Obytné budovy, ve smyslu posledního znění. Vysvětlení pojmu suterén viz obrázek 1.

Pro potřeby tohoto územního plánu je definována římsa, jako styk roviny obvodové stěny domu a hlavní roviny střechy (viz příloha 1)

Pro potřeby tohoto územního plánu je definován balkon jako vyvýšená vodorovná plošná konstrukce, vyložená jako konzola na vnější stranu z konstrukce domu. Konstrukce balkonu je zpravidla ze tří stran volná, opatřená zábradlím a je přístupná zevnitř budovy (v žádném případě přímo z terénu).

Pro potřeby tohoto územního plánu je definována terasa jako venkovní část stavby nebo zpevněná plocha sloužící k pobytu osob. Může být umístěná na úrovni terénu nebo těsně nad ní. Nebo se může jednat o střešní terasu nesená stěnami nižšího podlaží. Terasa je vždy započítaná mezi zpevněné, resp. zastavěné plochy bez ohledu na materiál povrchu, konstrukce či způsob založení.

F.1 OBECNÉ PODMÍNKY PRO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Pozn.: některé části této kapitoly jsou pro větší přehlednost uvedeny i u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití. Tato kapitola ale v každém případě zůstává platná jako celek.

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou rozděleny na plochy ve středu obce a plochy na periferii. Z tohoto dělení jsou vyjmuty budovy veřejné infrastruktury, které mohou v odůvodněných případech překročit prostorovou i výškovou regulaci, přičemž bude vždy vybíráno odbornou komisí za účasti odborníků z více projektů od různých architektů.

Podmínky pro zastavěné území a zastavitelné plochy i prostorové uspořádání krajiny jsou zachyceny ve výkrese prostorového členění.

Území musí být prostupné. Nepřipouští se uzavřené areály způsobující sociální segregaci obyvatel.

Dosavadní způsob využití ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití, je možný. Ale pouze v případě, že nepřekračuje hygienické limity, nezatěžuje nepřiměřenou dopravou a celkově nenarušuje svoje okolí.

V části ploch překrytých návrhovým koridorem VPS, resp. územní rezervou, se do doby naplnění účelu koridoru neuplatní jejich funkční využití, kterým by došlo k podstatnému ztížení nebo vyloučení realizace účelu, pro který je koridor vymezen.

Parkování

Při výstavbě rodinného domu v rámci nové zástavby (tj. plochy určené k rozvoji nebo přestavbě) budou zároveň zbudována na každou bytovou jednotku v domě dvě parkovací nebo garážová stání na pozemku.

Při vzniku nové bytové jednotky v rámci stávající zástavby (změnou stávající stavby nebo zástavbou proluky) je nutné v rámci řízení se stavebním úřadem doložit možnost parkování. A to nejlépe na vlastním pozemku nebo popřípadě, po dohodě s obcí, na ulici před svým pozemkem.

Při výstavbě na plochách s jiným funkčním využitím než bydlení v rodinných domech (BJ, BM) budou možnosti parkování určeny zpracováním studie nebo dohodou s obcí, a to nejméně v rozsahu stanoveném normami. Je doporučeno, zvláště na plochách BB a BW, řešit parkování alespoň z části podzemním stáním nebo stáním v parteru budov.

Parkování a pohyb vozidel na plochách OVP a OVZ musí být zajištěno v rámci areálu, a to nejméně v rozsahu stanoveném normami.

Výšková a prostorová regulace

Celková výšková hladina zástavby:

Nově budované domy musí ctít výškovou hladinu stávající zástavby. Maximální výška hlavní hmoty stavby je 10 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu po hřeben střechy (v případě šikmé střechy viz příloha 1) nebo po vršek atiky ustoupeného podkroví (v případě ploché střechy viz příloha 1). Nad tuto hranici mohou vystupovat pouze komíny v nezbytné minimální míře podle ČSN a antény.

Výška římsy nebo atiky 2.NP je maximálně 7,5 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu. Římsa je nejvýše na úrovni stropu 2.NP (viz příloha 1).

Výšková regulace platí pro všechny zastavitelné plochy, jak ve středu obce, tak na periferii, včetně ploch pro výrobu a skladování. Jsou z ní vyjmuty výše zmíněné budovy veřejné infrastruktury.

Je určena vlastní výšková regulace pro vyvýšenou plošinu na severovýchodě obce, jejíž největší část zabírá školní zahrada a která je zhruba ohraničena vrstevnicí 226 m n. m. (viz výkres prostorového členění). Zde je povolena výstavba maximálně jednoho nadzemního podlaží. Maximální výška hlavní hmoty stavby jsou 4 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu po hřeben střechy (v případě šikmé střechy) nebo po vršek atiky (v případě ploché střechy). Nad tuto hranici mohou vystupovat pouze komíny v nezbytné minimální míře podle ČSN a antény. Příklad viz příloha 1.

Je určena vlastní výšková hladina pro plochy OVP. Maximální výška hlavní hmoty stavby je 14 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu po hřeben střechy (v případě šikmé střechy) nebo po vršek atiky (v případě ploché střechy). Nad tuto hranici mohou vystupovat pouze komíny v nezbytné minimální míře podle ČSN a antény.

Je určena výšková hladina pro plochy OVZ. Maximální výška hlavní hmoty stavby je 12 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu po hřeben střechy (v případě šikmé střechy) nebo po vršek atiky (v případě ploché střechy). Nad tuto hranici mohou vystupovat pouze komíny v nezbytné minimální míře podle ČSN a antény. Nadzemní stavby nechtě vycházejí z typologie skleníku se sedlovou střechou. Připouští se i plochá vegetační střecha.

Oblasti mimo historické jádro obce, bydlení v rodinných domech:

Současné zastavěné území je relativně stabilizované. Je očekáváno jejich postupné doplnění rodinnými domy. Tyto budou ctít dimenze, proporce, tvar a měřítko okolní zástavby.

U domů se šikmou střechou jsou povolena maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví.

U domů s plochou střechou jsou povolena maximálně dvě nadzemní podlaží a ustupující podkroví, které netvoří víc než 50% celkové půdorysné plochy domu.

Na plochách pro bydlení zastavěné a zpevněné plochy, nechtě tvoří maximálně 40% z plochy pozemku.