



1.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 UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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 VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Podmínky využití platí pro území zastavěné i pro plochy zastavitelné. Veškeré stavby musí být podřízeny ochraně krajinného rázu, architektonické a urbanistické hodnotě sídla. Při stavebních úpravách objektů s dochovanými půdorysy původních zemědělských usedlostí respektovat charakter venkovské zemědělské zástavby, dbát na zachování půdorysné stopy a hmotového uspořádání objektů. U novostaveb respektovat měřítko tradiční dochované zástavby v souladu se svým okolím. Při stavebních úpravách objektů i umístování staveb nových v obci respektovat měřítko tradiční dochované zástavby, hlavně výškové hladiny stávajících objektů a sklonů střech, aby nebyly narušeny dálkové pohledy na původní selské usedlosti rozmístěné většinou na vyvýšených částech sídla. Preferovat spojené stavby hlavní a doplňkové do jednoho funkčního celku, omezit samostatné drobné stavby na minimum, preferovat sedlové střechy. Neorientovat stavby při okraji sídel hlavními štíty do volné krajiny.

Řešené území je územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití takto:

**1.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
Zastavěné území**

SO	Plochy smíšené obytné
	<p>Hlavní využití</p> <ul style="list-style-type: none"> • bydlení • bydlení spojené s občanskou vybaveností
	<p>Přípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> • stavby pro individuální bydlení • doplňkové stavby a zařízení, např. dílny a garáže apod. • oplocené zahrady u domu s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou včetně vedlejšího zemědělsko-samozásobitelského hospodářství • občanské vybavení (správa, zdravotnictví, školství apod.) • plochy a stavby veřejných prostranství včetně drobných staveb církevních a kulturních • plochy a stavby související technické a dopravní infrastruktury, vč. rozšíření stávajících komunikací a zřizování chodníků • zeleň veřejná, ochranná a liniová • stavby drobných vodních nádrží – jezírka, bazény
	<p>Podmíněně přípustné využití</p> <ul style="list-style-type: none"> • bytové domy s poskytováním sociálních a zdravotnických služeb – např. domy s pečovatelskou službou, penziony pro seniory apod. – platí pouze pro jižní část plochy Z.07 a v zastavěném území při splnění prostorových podmínek uspořádání a ochrany krajinného rázu • občanské vybavení podnikatelského charakteru typu drobných služeb (např. obchod, řemesla – sedlářství, keramické dílny apod., stravování, ubytování a jiné služby – kadeřnictví, krejčovství apod.), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území • stavby pro řemeslnou výrobu a stavební činnost, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území • stavby pro zemědělskou výrobu a činnost, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí

Nepřípustné využití

- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hluknost, prašnost, vibrace, zápach apod.)

Podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázuPlošná regulace:

- na pozemku je nutno zachovat min. 65% zeleně, tj. nezastavěných a nezpevněných ploch
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné se vymezuje současně s touto zastavitelnou plochou také související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace
- pro všechny stavební parcely při okrajích sídel platí podmínka umísťovat stavby tak, aby směrem do volné krajiny byly orientované plochy zahrad

Výšková regulace:

- pro navržené zastavitelné plochy je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + využívané podkroví, pouze pro jižní část plochy Z.07 je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkroví
- pro nově umísťované objekty v zastavěném území je stanovena přípustná výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + využívané podkroví
- pro přestavby a přístavby původních **dvoupodlažních** selských dvorců je stanovena přípustná výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + využívané podkroví

Prostorová regulace:

- ve vymezeném urbanisticky hodnotném území je nutno dodržet měřítko tradiční dochované zástavby a preferovat spojení stavby hlavní a doplňkové do jednoho funkčního celku
- pro nově umísťované objekty při severním okraji Dolní Pěny platí podmínka neorientovat objekty hlavními štíty směrem do krajiny, tj. na sever

R**Plochy rekreace, zahrádkářské a chatové osady****Hlavní využití**

- rodinná rekreace a drobná pěstitelská činnost

Přípustné využití

- stavby pro rodinnou rekreaci a drobnou pěstitelskou činnost
- stavby drobných vodních nádrží – jezírka, bazény
- plochy a stavby nezbytné technické a dopravní infrastruktury
- plochy a stavby veřejných prostranství včetně drobných staveb církevních a kulturních

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro individuální bydlení – platí pouze v centrální části sídla Dolní Pěna za podmínky umístění stavby hlavní i staveb doplňkových do jednoho stavebního celku mimo stanovené zátopové území Q100 Pěněnského potoka. Velikost stavební parcely, na kterou lze umístit stavbu pro individuální bydlení v uvedené lokalitě, musí mít minimální velikost 1000 m².
- stavby pro rodinnou rekreaci u Vídeňské silnice je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající silnice III. třídy – respektovat VL1.
- v lokalitě na Kohoutu je veškerá výstavba nových objektů o zastavěné ploše >30m² včetně stavebních úprav za účelem rozšíření obytné plochy stávajících objektů určených k rekreaci podmíněna výstavbou domovní ČOV (likvidací odpadních vod na vlastním pozemku).

Nepřípustné využití

- stavby pro individuální bydlení v lokalitě na Kohoutu a při Vídeňské silnici
- v lokalitě na Kohoutu rozšíření hlavního objektu o pobytové místnosti s příslušenstvím určené k rodinné rekreaci >25% prvně zkolaudované zastavěné plochy bez napojení na ČOV (bez likvidace odpadních vod na vlastním pozemku)
- v lokalitě na Kohoutu nové stavby určené k rekreaci o vnitřní užitné ploše >35m² bez napojení na ČOV (bez likvidace odpadních vod na vlastním pozemku)
- činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

<p>Z.04</p>	<p>PV Veřejné prostranství</p>	<p>Plocha v západní části sídla Dolní Pěna při severní straně komunikace od Horního Žďáru v blízkosti mostku s kaplí přes Pěněnský potok.</p> <p>V těsné blízkosti plochy je umístěna trafostanice s kabelovým přívodem VN, přes plochu je vedeno podzemní potrubí přivaděče pitné vody nejen pro dolní Pěnu, ale i pro další obce (Malíkov), a dále podzemní dálkové vedení VTL plynovodu.</p> <p>Plocha je vymezena pro rozšíření veřejného prostranství s možností umístění dětského hřiště.</p> <p>Plocha zasahuje do lokálního biokoridoru LBK-3, který je od mostku s kaplí přes Pěněnský potok veden po veřejném prostranství na jihovýchod a dále podél bezejmenné vodoteče. Při cestě od mostku podél východní hranice navržené plochy bude zachován pás zeleně se vzrostlými dřevinami v šířce min. 5 m.</p> <p>Celá plocha se nachází v ochranném pásmu lesa, ve vzdálenosti více než 20 m od okraje pozemku lesa. Umístění oplocení, prvků městského mobiliáře a prvků vybavení dětského hřiště je možné připustit.</p>
<p>Z.05</p>	<p>SO Smíšené obytné</p>	<p>Plocha při jižním okraji Dolní Pěny navazuje přímo ze tří stran na zastavěné území s využitím smíšeným obytným.</p> <p>Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 8 rodinných domů.</p> <p>Podmínkou využití plochy je rozšíření veřejného prostranství s komunikací pro dopravní připojení při severním okraji navržené plochy na úkor návrhové plochy. Hlavní objekty budou umístěny vždy v severní polovině vymezených parcel. Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1.</p> <p>Mezi parcelami bude ponechán volný prostor pro průchod do krajiny.</p> <p>Podmínkou výstavby je realizace centrální ČOV v obci, v této ploše nelze připustit individuální likvidaci splaškových vod.</p> <p>Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>dohoda o parcelaci</u>.</p>
<p>Z.06</p>	<p>SO Smíšené obytné</p>	<p>Plocha při severozápadním okraji Dolní Pěny navazuje přímo ze dvou stran na zastavěné území s využitím smíšeným obytným.</p> <p>Plocha je určena pro využití smíšené obytné a je vhodná pro max. 5 rodinných domů. Součástí plochy bude veřejné prostranství s komunikací, která bude zajišťovat dopravní obslužnost území a v které bude vedena technická infrastruktura. Navržená komunikace bude navazovat na dopravní kostru v obci.</p> <p>Objekty určené k bydlení je nutno umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže z komunikace – respektovat VL1.</p> <p>Plochou prochází nadzemní vedení VN, na ploše je umístěna trafostanice. Objekty určené k bydlení umístit tak, aby nezasahovaly do případné hlukové zátěže ze stávající trafostanice – nutno respektovat VL2, dále při umístění objektů je nutno respektovat nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma.</p> <p>Podmínkou výstavby je realizace centrální ČOV v obci, v této ploše nelze připustit individuální likvidaci splaškových vod.</p> <p>Podmínkou pro další rozhodování o změnách v území je pro tuto lokalitu <u>dohoda o parcelaci</u>.</p>