Obecní úřad Struhařov 12 /2003

Obec: Struhařov dne: 10.12..2003

Zastupitelstvo obce Struhařov se na svém zasedání dne 10.12.2003 usneslo schválit na základě ustanovení § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s ustanovením § 10 písm. a) a § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů tuto obecně závaznou vyhlášku.

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel vyhlášky

1) Vyhláška vymezuje pro území obce Struhařov závazné části územního plánu obce Struhařov v kraji Středočeském, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 17.9.2003

Ostatní části územního plánu jsou směrné.

2) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.

3) Užívání staveb, které před schválením územního plánu existovaly v souladu s platnými obecně závaznými předpisy, a objektů, pro jejichž stavbu bylo před schválením územního plánu vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení, lze zachovat, pokud stavba nebo provozní činnosti nenarušují zákon nebo jiný obecně platný předpis.

Článek 2

Rozsah platnosti

1) Vyhláška platí pro území obce Struhařov, tj. na celém katastrálním území.

2) Aktualizace platnosti závazné části schváleného územního plánu bude provedena vždy jednou za čtyři roky. Tato vyhláška může být zrušena nebo změněna pouze novou vyhláškou k případným změnám územně plánovací dokumentace nebo vyhláškou k nově schválenému územnímu plánu obce Struhařov.

3) Nedílnou součástí závazné části územního plánu jsou regulativy a limity obsažené v platných zákonech a předpisech, které jsou zveřejněny ve sbírce zákonů a prováděcích nařízeních centrálních orgánů a které nesmí obecní zastupitelstvo měnit.

4) Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při rozhodování a při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním a prostorovém uspořádání území, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.

Článek 3

Závazné části

Závaznými částmi územního plánu obce Struhařov jsou:

- celková urbanistická koncepce a regulativy prostorového uspořádání

- funkční využití území, uvedené v grafické části ve výkresu č. 1 - Hlavní výkres

- územní systém ekologické stability, uvedený v grafické části ve výkresu č. 4

- koncepce dopravy, uvedená v grafické části ve výkresu č. 2

- koncepce technického vybavení, uvedená v grafické části ve výkresech č. 5, 6, 7, 8, 9

- zásady uspořádání občanského vybavení, uvedené v grafické části ve výkresu č. 1 – Hlavní výkres

- veřejně prospěšné stavby, plochy ve veřejném zájmu a plochy pro ně, uvedené v grafické části ve výkresu č. 10

Článek 4

Vymezení pojmů

1) Zastavitelné území tvoří:

a) plochy obytné historické

b) plochy obytné

c) plochy obytné smíšené

d) plochy občanského vybavení nekomerční

e) plochy individuální rekreace

f) plochy individuální rekreace – převod na RD

g) plochy technického vybavení

j) plochy asanací

2) Nezastavitelné území tvoří:

k) vodní plochy a toky

l) zatrubněné toky

m) zahrady a sady

n) lesy

o) louky

p) orná půda

q) mimolesní zeleň

r) maloplošná a liniová zeleň

s) parková zeleň

t) aleje a solitery

u) památné stromy (zvonička, křížek)

v) rekultivace skládky

x) zátopové území

y) prvky ÚSES

z1) národní přírodní rezervace Voděradské bučiny

z2) liniové prvky (komunikace, inženýrské sítě)

3) V rámci ploch zastavitelného území je stanoveno:

- dominantní využití

- přípustné využití

- výjimečně přípustné využití

- případné další podmínky

4) Zastavitelné území tvoří v souhrnu zastavěné a zastavitelné území obce, zóny nezastavitelné tvoří volná krajina ve formě zemědělského a lesního půdního fondu, vodních toků a ploch i dalších ploch bez zastavění (např. ÚSES a VKP). V zastavitelném území lze povolovat stavby, jejich změny a změny užívání staveb včetně změn využití území a ploch pouze v souladu se schválenými regulativy území. Totéž platí pro terénní úpravy, úpravy vodních toků a nádrží, využití ploch ZPF a PUPFL atd. dle článku 6.

5) V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě těchto staveb a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu.

ČÁST DRUHÁ

ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 5

Koncepce rozvoje

1) Na katastrálním území obce Struhařov bude rozvíjena pouze obec Struhařov a přímo navazující území na současně zastavěné území.

2) Při rozvoji jakékoliv části zastavitelného území obce musí být vždy plně respektovány návaznosti na všechny ostatní sousedící území a podmínky rozvoje technické infrastruktury a dopravy celé obce.

Článek 6

Členění území

Seznam zón a lokalit:

1 STRUHAŘOV

lokality: 1/1 Historické jádro obce

1/2 Stávající zástavba - střed

1/3 Stávající zástavba - jih

1/4 Hliněný rybník

1/5 Přestavbové území

1/6 Obytná zástavba Pod Hliněným rybníkem I

1/7 Obytná zástavba Pod Hliněným rybníkem II

1/8 Občanská vybavenost

1/9 Obytná zástavba Struhařov - jih I

1/10 Obytná zástavba Struhařov - jih II

1/11 Smíšená obytná zástavba - Družstevní ul.

1/12 Smíšená obytná zástavba - Souběžná ul.

1/13 Smíšená obytná zástavba - u silnice II/113

1/14 Nová obytná zástavba - Habr

1/15 Stávající zástavba - U hřiště

1/16 Smíšená obytná zástavba - Družstevní ul. – jih

2 A BEJKOVKA

2 B JIDÁŠKA

2 C K HABRU

3 SKLÁDKA

4 KVATERUBY

5 STRUHAŘOVSKÝ POTOK

6 OŘECH A V KVĚTNOVECH

7 LESY

lokality: 7/1 K Habru

7/2 Vysoký les a Zaječí

Značení funkčních zón a lokalit je v ÚP a regulativech (výkres č. 1) uváděno v systému: číslo zóny / číslo lokality.

Článek 7

Zásady regulace

(v grafické části hlavní výkres č. 1)

ZÓNA 1 STRUHAŘOV 99,20 ha

Zóna zahrnuje zastavěné a zastavitelné území obce Struhařov, vzhledem k různému funkčnímu využití jsou rozděleny regulativy podle lokalit.

1/1 Historické jádro obce 6,5 ha

Obytné území smíšené s vyloučením chovu drobného zvířectva.

Dominantní:

- trvalé bydlení

- občanská vybavenost

Přípustné:

- drobná podnikatelská činnost v rozsahu 1 RD

- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)

- administrativní prostory v rozsahu 1 RD

- vedení tras technické infrastruktury

- zeleň liniová a maloplošná

Výjimečně přípustné:

- malé provozovny řemeslnických dílen a služeb

- rekreační domy

- objekty na sítích technické infrastruktury

- ponechání stávajících rekreačních objektů

Regulativy:

- nepovolovat zahušťování zástavby (přístavby)

- nepovolovat zvyšování hladiny zástavby zvyšováním podlažnosti objektů

- nepovolovat objekty, které by architektonicky neodpovídaly stávajícímu charakteru zástavby.

- zachovat stávající tvary objektů, střech i odpovídající materiálové řešení včetně taškové cihelné krytiny

- nepovolovat další dělení parcel na novou zástavbu, které by vedlo ke vzniku stavební parcely menší než 800m, doporučená minimální zbytková parcela je 800m

- zachovat vysokou a střední zeleň na veřejných plochách, doplnit ji další výsadbou dle odborně zpracovaného projektu

- východně od objektu ZŠ je možné upravit veřejné parkoviště pro cca 10 - 12 osobních automobilů

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

1/2 Stávající zástavba - střed 43,95 ha

a

1/3 Stávající zástavba - jih 1,5 ha

- obytné území smíšené

Dominantní:

- trvalé bydlení

- změna staveb individuální rekreace na trvalé bydlení

Přípustné:

- občanská vybavenost

- komerční vybavenost (obchody, služby, veřejné stravování)

- penzion v rozsahu do 20 lůžek, veřejné stravování

- podnikatelské aktivity v rozsahu 1 RD

- administrativní prostory v rozsahu 1 RD

- vedení tras potřebných inženýrských sítí, komunikací a pěších cest

- zeleň liniová a maloplošná

- dětská hřiště

Výjimečně přípustné:

- objekty pro školství, zdravotní a sociální péči

- drobné provozovny nerušící výroby a výrobních služeb v rozsahu 1 RD

- objekty technické vybavenosti

- úprava ploch pro veřejná parkoviště

Regulativy:

stávající zástavba

Předpokládá se řada úprav a přestaveb směřující ke zlepšení standartu bytu a rozvíjející se podnikatelské činnosti:

- nezvyšovat hladinu zástavby nad 2. N.P. a využité podkroví, využívat podkroví, na plochých střechách je možné doplnit šikmé střechy a využít podkroví

- nepovolovat další dělení parcel na novou zástavbu, které by vedlo ke vzniku stavební parcely menší než 800m, doporučená minimální zbytková parcela je 800m

- nepovolovat neúměrné zastavění stávajících pozemků přístavbami (zastavění pozemku včetně zpevněných ploch do 30 %)

- nové rekonstrukce objektů musí dodržet tvar šikmých střech v rozmezí 30 - 60°, max. hladina zástavby 10 m

- parkování osobních a podnikatelských vozů zajistit na pozemku

- nepovolovat objekty, které by architektonicky neodpovídaly stávajícímu charakteru zástavby.

- chov hospodářského zvířectva je možný, ale měl by být upraven místní vyhláškou

nová zástavba a přestavby individuálních rekreačních objektů na trvalé bydlení

- soliterní zástavba rodinnými domy

- minimální parcela u zástavby nových pozemků pro stavbu RD je 800 m2 , u přestavby rekreačních objektů na trvalé bydlení (včetně úplné demolice chaty a výstavby RD) doporučená min. parcela 800 m2 , vždy však odstupové vzdálenosti v souladu s vyhl. 137/1998 ve znění pozdějších předpisů.

- je povoleno slučování parcel, zvláště u převodu chat na trvale obytné objekty

- maximální výška zástavby 1. až 2. N.P. + využité podkroví, max. hladina zástavby 10 m

- sklonité střechy v rozmezí 30 - 60°

- na nových pozemcích maximální zastavěná plocha včetně zpevněných ploch do 30 %

- podnikatelské prostory, garáže začlenit do objektu

- zajistit parkování osobních a podnikatelských vozidel na pozemku

- chov drobného zvířectva je možný, ale měl by být upraven místní vyhláškou

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

1/4 Hliněný rybník 5,2 ha

- zóna veřejné zeleně a vodních ploch

Dominantní:

- veřejná zeleň s parkovými úpravami

- vodní plocha

Přípustné:

- pěší cesty a komunikace

- veřejné osvětlení

- vedení inženýrských sítí

Výjimečně přípustné:

- technické stavby související s inženýrskými sítěmi

- úprava břehů rybníku

Regulativy:

- celá plocha nesmí být zastavována žádným způsobem

- parkové úpravy musí být provedeny na základě schváleného projektu zpracovaného odborným projektantem

- zátopové území vodoteče musí být respektováno (nevést zde cesty, nevysazovat vzácnější druhy stromů atp.)

1/5 Přestavbové území 5,85 ha

- zóna obytné a rekreační zástavby

Dominantní:

- rekreační zástavba

- změna rekreačních objektů na trvale obytné

Přípustné:

- administrativní prostory v rozsahu 1 RD

- komerční vybavenost (obchody, služby) v rozsahu 1 RD

- rozšíření a přestavba stávajícího penzionu, restaurace a pronajímatelných chatiček

- vedení inženýrských sítí

Výjimečně přípustné:

- drobné provozovny řemesel a služeb bez negativního dopadu na obytné prostředí

- technické stavby pro inženýrské sítě

Regulativy:

- nepovolovat další zahušťování rekreační zástavby, různé přístavby, hospodářské aj. objekty na pozemcích

- nepovolovat další dělení parcel na novou zástavbu, které by vedlo ke vzniku stavební parcely menší než 800m, doporučená minimální zbytková parcela je 800m

- chov hospodářského zvířectva a hospodářské využití zahrad je možné, mělo by však být upraveno místní vyhláškou

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

stávající rekreační zástavba

- povolovat slučování parcel za podmínky likvidace vždy alespoň jednoho rekreačního

objektu a nezvyšování kapacity objektů

- povolovat asanace rekreačních objektů z důvodu novostavby RD, i slučování pozemků pro výstavbu trvale obytných objektů event. spojenou s vyjmenovanými přípustnými aktivitami

nová zástavba obytná

- nová zástavba obytná nebo rekonstrukce rekreačních objektů na trvale obytné bude řízena tak, aby objekt po dokončení splňoval tyto podmínky:

- doporučená velikost sloučených parcel 800 m2

- výška objektu 1 - 2 podlaží + využité podkroví, v místech pozemku s větším spádem

částečně využití suterénu vybíhajícího ze svahu jako nadzemní podlaží

- max. zastavěná plocha je 30 % pozemku včetně garáže a prostor pro podnikatelskou

činnost

- střechy objektů musí být šikmé v rozmezí 30 - 60° (ploché části střech povolovat

do 15 % celkové zastavěné plochy)

- na každém pozemku vytvořit alespoň 1 parkovací místo pro 1 bytovou jednotku,

parkování event. podnikatelských vozidel zajistit na pozemku

- potřebné prostory pro podnikatelskou činnost musí být součástí objektu bydlení, pokud budou požadovány

1/6 Obytná zástavba Pod Hliněným rybníkem I 6,0 ha

- čistě obytné území příměstského typu

Dominantní:

- trvalé bydlení

Přípustné:

- vedení inženýrských sítí, komunikací a pěších cest

- liniová a maloplošná zeleň

Výjimečně přípustné:

- drobné podnikatelské aktivity v rozsahu 1 RD

- objekty pro školství, zdravotní a sociální péči

- administrativní prostory v rozsahu 1 RD

Regulativy:

- nová zástavba bude řešena jako soliterní domy nebo hnízdová zástavba

- minimální parcela 1000 m2

- výška objektu - max. 2 podlaží a využité podkroví

- max. zastavěná plocha pozemku 30 % včetně zpevněných ploch

- na každém pozemku vytvořit minimálně 2 parkovací stání na obytnou jednotku a parkovací

státní podnikatelských vozidel

- v celém území se nepovoluje chov hospodářského zvířectva

- v území nesmí být zastavěno a využíváno zátopové území

- návrh nové obytné zástavby bude zpracován jako architektonicko-urbanistická studie zóny nebo regulační plán zóny, schválený obcí Struhařov, do té doby nepovolovat dělení pozemků a zástavbu

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

1/7 Obytná zástavba Pod Hliněným rybníkem II 5,7 ha

- obytné území

Dominantní:

- trvalé bydlení

Přípustné:

- podnikatelské aktivity v rozsahu 1 RD

- drobné řemeslnické dílny, servisy, výrobní služby

- drobná zemědělská činnost

- administrativní prostory v rozsahu 1 RD

- trasy inženýrských sítí, komunikací a technické stavby

Výjimečně přípustné:

- veřejné stravování

- objekty pro školství, zdravotní a sociální péči

- občanská vybavenost

- penzion do 20 lůžek

Regulativy:

- nová zástavba bude řešena jako soliterní rodinné domy venkovského typu

- minimální parcela 1200 m2

- výška objektu maximálně 1 podlaží a využité podkroví

- šikmé střechy pod úhlem 30 - 60°

- max. zastavěnost pozemku 30 % včetně zpevněných ploch

- na každém pozemku vytvořit minimálně 2 parkovací místa os. automobilů na 1 byt a parkovací stání podnikatelských vozidel

- návrh nové obytné zástavby bude zpracován jako architektonicko-urbanistická studie zóny nebo regulační plán zóny, schválený obcí Struhařov, do té doby nepovolovat dělení pozemků a zástavbu

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

1/8 Občanská vybavenost 0,5 ha

Dominantní:

- občanská vybavenost nekomerční (zdravotnictví, pošta, společenský sál, obchody, služby)

- veřejné stravování

- veřejný prostor s úpravou pro veřejné parkoviště, zelení a městským mobiliářem

Přípustné:

- komerční občanská vybavenost (obchody, služby, servisy, drobné řemeslnické dílny)

- administrativa (do 10 zaměstnanců)

- bytové jednotky majitelů a provozovatelů obchodů a služeb

- inženýrské sítě, komunikace, pěší cesty

- liniová a maloplošná zeleň

Výjimečně přípustné:

- služební byty, které jsou součástí občanské výstavby

- technické stavby na inženýrských sítích

- stavby pro sport a rekreaci (fitnes centrum, sauna)

- církevní stavby

- penzion do 20 lůžek

Regulativy:

- část plochy musí být vyčleněna pro volný shromažďovací prostor a veřejné parkoviště

- součástí veřejných prostor bude návrh veřejné zeleně

- maximální zastavěnost plochy 40 %

- výška zástavby 2 - 3 nadzemní podlaží a event. využité podkroví

- zástavbu členit na více menších objektů s různou výškou

- střechy šikmé v úhlu 20 – 60 % s tvrdou skládanou krytinou

- areál musí zůstat veřejně přístupný – bez oplocení

- pro lokalitu bude zpracována urbanistická studie nebo regulační plán schválený obcí Struhařov, do té doby nepovolovat dělení pozemků a zástavbu

1/9 Obytná zástavba Struhařov - jih I 3,5 ha

a

1/10 Obytná zástavba Struhařov - jih II 2,4 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení

Přípustné:

- občanská vybavenost komerčního rázu (obchody)

- vedení inženýrských sítí, komunikací a pěších cest

- liniová a maloplošná zeleň

Výjimečně přípustné:

- administrativní prostory v rozsahu 1 RD

- technické stavby pro inženýrské sítě

Regulativy:

- nová zástavba bude řešena jako soliterní rodinné domy nebo hnízdová zástavba

- min. parcela 950 m2

- výška objektu - max. 2 podlaží a využité podkroví

- max. zastavěná plocha pozemku 30 % včetně zpevněných ploch

- na každém pozemku vytvořit minimálně 2 parkovací stání na obytnou jednotku a parkovací

státní podnikatelských vozidel

- v celém území se nepovoluje chov hospodářského zvířectva

- pro lokalitu bude zpracován regulační plán nebo urb. studie, schválené obcí Struhařov, do té doby nepovolovat dělení pozemků a zástavbu

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

1/11 Smíšená obytná zástavba - Družstevní ul. 2,0 ha

Dominantní:

- obytná zástavba spojená s prostory komerčními

Přípustné:

- administrativní objekty v rozsahu 1 RD

- drobné provozovny řemeslnické výroby a výrobních služeb

- penzion do 20 lůžek

- inženýrské sítě včetně technických staveb

- komunikace a chodníky

- liniová a maloplošná zeleň

Výjimečně přípustné:

- čistě obytné objekty

- objekty pro sport malého rozsahu (fitnes centrum, sauna atp.)

- zdravotnická zařízení v rámci 1 RD

- veřejné stravování

Regulativy:

- soliterní zástavba smíšených objektů pro bydlení a komerční využití

- minimální plocha pozemku 1300 m2

- výška zástavby max. 2 N.P. + využité podkroví

- zastavění pozemku do 35 % včetně zpevněných ploch

- střechy tvarované - šikmé v úhlu 15 - 60° a segmentové nebo kombinace

- parkování osobních a podnikových vozidel zajistit na pozemku

- přes zónu 1/11 musí být zachováno komunikační napojení do lokality č. 1/8

- podmínkou pro využití ploch v lokalitě 1/11 je asanace bývalých objektů státního statku

- pro lokalitu bude zpracován regulační plán nebo urb. studie, schválené obcí Struhařov, do té doby nepovolovat dělení pozemků a zástavbu

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

1/12 Smíšená obytná zástavba - Souběžná ul. 2,3 ha

a

1/13 Smíšená obytná zástavba - u silnice II/113 1,0 ha

Dominantní:

- obytná zástavba spojená s prostory komerčními, v zóně 1/12 a 1/13 může převažovat komerční využití nad obytným

Přípustné:

- administrativní objekty v rozsahu 1 RD

- drobné provozovny řemeslnické výroby a výrobních služeb

- penzion - hotel do 50 lůžek

- veřejné stravování

- inženýrské sítě včetně technických staveb

- komunikace a chodníky

- liniová a maloplošná zeleň

Výjimečně přípustné:

- čistě obytné objekty

- objekty pro sport malého rozsahu (fitnes centrum, sauna atp.)

- zdravotnická zařízení v rámci 1 RD

Regulativy:

- soliterní zástavba smíšených objektů pro bydlení a komerční využití

- minimální plocha pozemku 1300 m2

- výška zástavby max. 2 N.P. + využité podkroví

- zastavění pozemku do 35 % včetně zpevněných ploch

- střechy tvarované - šikmé v úhlu 15 - 60° a segmentové nebo kombinace

- parkování osobních a podnikových vozidel zajistit na pozemku

- podmínkou pro využití lokalit 1/12 a 1/13 je umístění parkoviště návštěvníků mimo komunikaci II/113

- pro lokalitu bude zpracován regulační plán nebo urb. studie, schválené obcí Struhařov, do té doby nepovolovat dělení pozemků a zástavbu

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

1/14 Nová obytná zástavba - HABR 4,0 ha

Dominantní:

- trvalé bydlení

Přípustné:

- drobné řemeslnické dílny v rámci 1 RD

- komerční využití (obchody, služby) v rámci 1 RD

- administrativní prostory v rámci 1 RD

- obytné objekty spojené se zemědělskými objekty pro rostlinnou výrobu a zázemí výroby

- penzion do 20 lůžek

- vedení inženýrských sítí

- komunikace a pěší cesty

- liniová a maloplošná zeleň

Výjimečně přípustné:

- sportovní a zdravotnická zařízení

- technické stavby pro inženýrské sítě

Regulativy:

- předpokládá se nová zástavba venkovského typu

- minimální plocha pozemku je 900 m2

- výška zástavby 1 N.P. a využité podkroví

- max. zastavěná plocha pozemku do 30 % včetně zpevněných ploch

- tvar střech ve sklonu v úhlu 30 - 60°

- zajistit parkování podnikatelských a osobních vozidel na pozemku

- chov drobného zvířectva je povolen, ale měl by být upraven místní vyhláškou

- v lokalitě musí být zachována komunikace pro průjezd územím

- pro lokalitu bude zpracován regulační plán nebo urb. studie, schválené obcí Struhařov, do té doby nepovolovat dělení pozemků a zástavbu

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

1/15 Stávající zástavba - U hřiště 5,3 ha

- smíšená lokalita obytné a rekreační zástavy se sportovními plochami

Dominantní:

- využití ploch pro sport a hromadnou rekreaci

- stavby určené pro sport

Přípustné:

- trvalé bydlení

- individuální rekreační objekty

- podnikatelské aktivity v rámci 1 RD

- vedení inženýrských sítí

- liniová a maloplošná zeleň

Výjimečně přípustné:

- komunikace a pěší cesty

- technické stavby pro inženýrské sítě

Regulativy:

- sportovní plochy lze rozšířit v plné míře až na hranici lesa a s využitím ploch části lesa

- nezvyšovat žádným způsobem hladinu zástavby a zastavěnou plochu pozemků (např., dalšími objekty na pozemku atp.) stávajících rekreačních a obytných objektů

- nedělit stávající parcely pro další zástavbu

- v případě staveb pro sport a hromadnou rekreaci využít plochu u stávajících šaten (výška zástavby max. 2 N.P. + využité podkroví, max. celková zastavěná plocha 500 m2, sklonité střechy od 15° výše nebo segmentové střechy

- podmínkou rozšíření sportovních ploch a nových staveb pro hromadnou rekreaci je zajistit

odpovídající veřejné parkoviště na pozemcích

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

- pro využití ploch pro sport a stavby pro hromadnou rekreaci je nutné zpracovat odbornou studii

1/16 Smíšená obytná zástavba – Družstevní ul. – jih 3,5 ha

Dominantní:

- obytná zástavba spojená s prostory komerčními

Přípustné:

- administrativní objekty v rozsahu 1 RD

- drobné provozovny řemeslnické výroby a výrobních služeb

- penzion do 20 lůžek

- inženýrské sítě včetně technických staveb

- komunikace a chodníky

- liniová a maloplošná zeleň

Výjimečně přípustné:

- čistě obytné objekty

- objekty pro sport malého rozsahu (fitnes centrum, sauna atp.)

- zdravotnická zařízení v rámci 1 RD

- veřejné stravování

Regulativy:

- soliterní zástavba smíšených objektů pro bydlení a komerční využití

- minimální plocha pozemku 1300 m2

- výška zástavby max. 2 N.P. + využité podkroví

- zastavění pozemku do 35 % včetně zpevněných ploch

- střechy tvarované - šikmé v úhlu 15 - 60° a segmentové nebo kombinace

- parkování osobních a podnikových vozidel zajistit na pozemku

- pro lokalitu bude zpracován regulační plán nebo urb. studie, schválené obcí Struhařov, do té doby nepovolovat dělení pozemků a zástavbu

- oplocení do ulice nesmí narušovat svým charakterem ráz zástavby a prostor ulice

ZÓNA 2 A - BEJKOVKA 10,0 ha

2 B - JIDÁŠKA 3,80 ha

2 C - K HABRU 6,20 ha

- území individuální a hromadné rekreace

Dominantní:

- objekty a plochy hromadné rekrace (jen 2C)

- individuální rekreační objekty

- zeleň lesní, maloplošná, liniová a břehové porosty

Přípustné:

- komunikace a pěší cesty

- penzion do 20 lůžek a prostory pro sport v zóně 2C

- vedení inženýrských sítí

- umístění ČOV a hlavního kanalizačního sběrače

Výjimečně přípustné:

- nové sportovní plochy v zónách 2A, 2B

- technické stavby pro inženýrské sítě

- bytové jednotky pro personál a majitele v rámci sportovních staveb (zóna 2C)

Regulativy:

Stávající rekreační objekty budou nadále využívány za podmínek:

- nepovolovat další dělení parcel pro výstavbu

- nepovolovat zvyšování objektů nástavbami či jiným způsobem

- nepovolovat přístavby

- nepovolovat další objekty na stávajících pozemcích jakéhokoliv druhu

- povolit slučování pozemků za podmínky zrušení vždy jednoho rekreačního objektu a bez

další výstavby

- nepovolovat chov drobného hospodářského zvířectva

- v zóně 2B plně zachovat stávající vodní plochu a vyhraženou plochu pro ÚSES

- v zóně 2C zachovat plně louku, vodoteč a břehové porosty

Nová zástavba pro hromadnou rekreaci v zóně 2C:

- maximální využití pro zástavbu je 15 % plochy

- max. výška zástavby je 1 N.P. + využité podkroví nebo 10 m ve hřebeni střechy

- střechy šikmé 15 - 60° nebo segmentové a jejich kombinace event. ozeleněné

- zajistit parkování podnikatelských vozidel a návštěvníků na pozemek

- zástavbu členit do objektů o max. ploše 600 m2 různé výškové hladiny

- minimální plocha pro střední a vysokou zeleň je 30 % pozemku

- podél vodoteče nezastavitelný pruh 6 m pro zeleň (louka s upolínem)

Ve všech zónách striktně dodržet rozsah stávající zeleně všeho druhu včetně ploch vyčleněných pro ÚSES.

Převod chat na RD pouze se souhlasem OÚ Struhařov za splnění podmínek stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění.

ZÓNA 3 - SKLÁDKA 5,5 ha

Dominantní:

- rekultivace skládky dle schválené dokumentace včetně osázení zeleně a úpravy vodních toků

- umístění ČOV a trasy hlavního kanalizačního sběrače

Přípustné:

- vedení tras inženýrských sítí a technické stavby

Regulativy:

- dodržení rekultivačního plánu skládky

- sledovat územní rezervu pro změnu trasy komunikace II/508

ZÓNA 4 - KVATERUBY 47,4 ha

- zemědělská zóna

Dominantní:

- zemědělské plochy

- lesní porosty, maloplošná zeleň, břehové porosty

- plochy ÚSES

Přípustné:

- vedení inženýrských sítí

- polní cesty

- zatravnění polí na louky, změna využití např. na sady

Výjimečně přípustné:

- technické stavby pro inženýrské sítě

Regulativy:

- nepovolovat jakoukoliv zástavbu

- striktně dodržovat rozsah území biokoridoru a biocentra

- stávající střední a vysokou zeleň zachovat, je možné její rozšíření na úkor orné půdy

- zachovat a event. rozšířit stávající meze

ZÓNA 5 - STRUHAŘOVSKÝ POTOK 36,5 ha

- zóna zeleně a zemědělského využití

Dominantní:

- lesy, vysoká a střední maloplošná zeleň

- plochy ÚSES

- zemědělsky využívané plochy

Přípustné:

- vedení inženýrských sítí

- komunikace, pěší cesty, polní cesty

- hřbitov (bez rozšíření)

Výjimečně přípustné:

- technické stavby pro inženýrské sítě

- rozšíření a úprava komunikace II/508

Regulativy:

- nepovolovat jakoukoliv zástavbu

- striktně dodržovat rozsah území biokoridoru

- stávající lesní, maloplošnou a liniovou zeleň zachovat, je možné její rozšíření

- zachovat a event. rozšířit stávající meze

- doporučuje se zatravnění polí podél komunikace II/508 na jižní straně z důvodu vodní eroze polí ve velkém spádu

ZÓNA 6 - OŘECH, V KVĚTNOVECH 121,5 ha

- zóna zeleně a zemědělského využití

Dominantní:

- zemědělské využití ploch

- lesy, vysoká a střední maloplošná zeleň

- plochy ÚSES

Přípustné:

- vedení inženýrských sítí

- pěší a polní cesty

- stávající individuální rekreační zástavba (bez rozšíření)

- retenční nádrž na Struhařovském potoce

- rozšíření ploch lesů a maloplošné zeleně

Výjimečně přípustné:

- technické stavby pro inženýrské sítě

- rozšíření sítě pěších a polních cest

Regulativy:

- nepovolovat jakoukoliv zástavbu

- striktně dodržovat rozsah území biokoridoru a biocentra

- rozsah a úprava retenční nádrže musí být odsouhlaseny orgány ochrany přírody

- stávající maloplošnou, lesní a liniovou zeleň zachovat, je navrženo její rozšíření

- je možné rozčlenit území mezemi případně podél nových cest

- povoluje se zatravnění polí v jakémkoliv rozsahu

stávající rekreační zástavba v jižním cípu bude nadále využívána za podmínek:

- nepovolovat další dělení parcel pro výstavbu

- nepovolovat zvyšování objektů nástavbami či jiným způsobem

- nepovolovat přístavby

- nepovolovat další objekty na stávajících pozemcích jakéhokoliv druhu

- povolit slučování pozemků za podmínky zrušení vždy jednoho rekreačního objektu a bez další výstavby

- nepovolovat chov drobného hospodářského zvířectva

ZÓNA 7 - LESY 248,9 ha

- monofunkční zóna lesů

7/1 Lesní komplex K Habru cca 219,4 ha

Dominantní:

- lesní porosty jako lesy zvláštního určení pro výzkum a výuku

- plochy biokoridoru a biocentra

- vodoteče a obnovované vodní nádrže

Přípustné:

- komunikace III/11318 a lesní cesty - jejich úpravy

- turistické stezky

- obytné stavení u komunikace III/11318 s hospodářským zázemím

- vedení inženýrských sítí

Výjimečně přípustné:

- technické stavby pro inženýrské sítě

- obslužné cesty k inženýrských stavbám

Regulativy:

- zachovat funkci lesa zvláštního určení v plném rozsahu mimo části rozšíření sportovních

ploch pro lokalitu 1/15

- zachovat stávající lesní cesty a mimo potřebných obslužných cest k inženýrských stavbám

je nerozšiřovat

- striktně dodržovat plochy pro ÚSES (biokoridory a biocentra)

- při využití lesa plně dbát jeho funkce jako ochranného pásma - Národní přírodní rezervace

Voděradské bučiny

- zásadně nepovolovat jakoukoliv novou zástavbu nebo rozšiřování stávající zástavby

- pokud bude uskutečněn systém regionální sítě zásobování pitnou vodu řešeného území, minimalizovat dopad do lesního porostu

- pokud bude realizován místní systém zásobování pitnou vodou je nutné vést trasy zásobovací vodárenské místní sítě s minimálním zásahem do lesních porostů

7/2 Vysoký les a Zaječí 29,5 ha

Dominantní:

- lesní porosty

- plochy biokoridoru

Přípustné:

- vedení inženýrských sítí

- lesní cesty a turistické stezky

Výjimečně přípustné:

- technické stavby pro inženýrské sítě

Regulativy:

- zachovat stávající lesní cesty

- nepovolovat jakoukoliv zástavbu

Článek 8

Rozvoj obytné výstavby

(v grafické části výkres č. 1)

Je řešen individuální výstavbou v izolovaných rodinných domech venkovského a městského typu, výjimečně při prokázání souladu s prostorovou regulací, lze izolovaný dům nahradit dvojdomem. Zástavba může být prováděna jako ulicová nebo hnízdová, zásadně nesmí být prováděna řadová nebo kobercová.

Zástavba bytovými domy není v území připuštěna vůbec.

Na plochách smíšené obytné zástavby, obytné a historické zástavby lze využít přízemí obytných objektů a přilehlé hospodářské stavby pro komerční vybavenost nebo podnikatelskou činnost.

Regulační plány ploch a lokalit je nutné vypracovat pro tyto lokality:

- 1/6 Obytná zástavba Pod Hliněným rybníkem I

- 1/7 Obytná zástavba Pod Hliněným rybníkem II

- 1/8 Občanská vybavenost

- 1/9 Obytná zástavba Struhařov - jih I

- 1/10 Obytná zástavba Struhařov - jih II

- 1/11 Smíšená obytná zástavba - Družstevní ul.

- 1/12 Smíšená obytná zástavba - Souběžná ul.

- 1/13 Smíšená obytná zástavba - u silnice II/113

- 1/14 Nová obytná zástavba - Habr

- 1/15 Stávající zástavba – U hřiště

- 1/16 Smíšená obytná zástavba - Družstevní ul. – jih

Článek 9

Výroba a skladové hospodářství

(v grafické části výkres č. 1)

Plochy a stavby pro nerušící výrobu, sklady a průmysl nejsou na k.ú. Struhařov povoleny.

Pro soustředěnou zemědělskou rostlinnou a živočišnou výrobu nejsou na k.ú. Struhařov vyčleněny žádné plochy.

Pro podnikatelskou činnost je možné využít prostory a stavby rodinných domů za splnění podmínek stavebního zákona č. 50/1976 v platném znění a navazujících vyhlášek.

Článek 10

Rozvoj rekreace a sportu

(v grafické části výkres č. 1)

Na celém území se nepovoluje rozvoj individuální rekreační zástavby (chaty, rekreační domky atp.). Nepovolují se ani nové nebo dočasné stavby na stávajících pozemcích rekreační zástavby.

Nové sportovní plochy je možné realizovat v lokalitách:

- 1/14 nové plochy v nové obytné zástavbě

- 1/15 rozšíření ploch stávající zástavby U Hřiště

- 2C K Habru

V jednotlivých nových plochách nové obytné zástavby mohou být doplněny další sportovní plochy a dětská hřiště.

Článek 11

Uspořádání technické infrastruktury

(v grafické části výkresy č. 2, 5, 6, 7, 8, 9)

1) Základní komunikační systém v obci včetně nadřazených komunikací II/113, II/508 a III/11318 zůstane plně zachován.

2) Nové komunikace v sídle: minimální šířka hlavní obslužné komunikace (provoz automobilů, pěších a zeleň) se stanovuje na 10 m, minimální šířka vedlejších ulic na 8,50 m.

3) Trasy místních komunikací uvnitř lokalit vymezených po zpracování regulačního plánu zóny je možné na základě této schválené dokumentace upravit (mimo komunikací, které jsou veřejně prospěšnými stavbami). Nepovolují se slepé ulice delší než 100 m, které musí být zakončeny obratištěm pro nákladní automobily (odvoz odpadků).

4) Doprava v klidu bude řešena v obytných lokalitách vždy alespoň 1 odstavným místem v garáži a 1 parkovacím místem na pozemku stavby. Ve smíšených zónách, kde bude součástí objektu občanská vybavenost nebo prostory pro podnikání, musí být zajištěny plochy na pozemku stavby v plné míře u nových objektů, u stávající zástavby v odpovídající míře.

5) Všechny komunikace musí být dimenzovány na pojezd vozidel sběru odpadu, hasičů a záchranné zdravotnické služby.

6) Zásobování pitnou vodou bude z nadřazeného zásobovacího řadu Region – jih (ze Želivky), z věžového vodojemu Zaječí místní vodovodní sítí.

7) Splašková kanalizace bude provedena jako tlaková zakončená ČOV.

8) Stávající dešťová kanalizace bude postupně doplňována dle rozvoje zástavby.

9) Telekomunikační sítě budou posíleny ve stávajících trasách a uloženy do země.

10) Stávající zásobování el. energií bude postupně doplňováno o potřebné trafostanice, vedení 22 kV a nové místní rozvody 1 kV.

11) Všechny nové silnoproudé a slaboproudé rozvody budou uloženy do země, stávající rozvody budou uloženy do země při potřebné rekonstrukci nebo posílení.

12) Základním topným médiem je zemní plyn. Zástavba bude zásobována místní středotlakou sítí napojenou na hlavní řad z Klokočné.

13) U všech novostaveb je podmínkou jejich povolení a kolaudace, povinnost napojit se na inženýrské sítě stanovené v územním plánu při uvedené do provozu nebo následně po vybudování plánované inženýrské trasy.

Článek 12

Ochrana přírody, krajiny a památek

(v grafické části výkresy č. 1 a č. 4)

1) Základním regulativem pro ochranu přírody a krajiny je systém ÚSES (viz. výkres č. 4). Tyto plochy jsou bez jakéhokoliv jiného funkčního využití, pouze místně je možné zde realizovat technickou infrastrukturu. Výjimečně do něj zasahují pouze stávající objekty individuální rekreační zástavby.

2) Všechny lesní porosty, maloplošná a liniová zeleň, louky musí být zachovány včetně mezových porostů, mohou však být rozšiřovány. Vzhledem k rozsahu a uspořádání stávající zástavby je určeno v těchto místech minimální ochranné pásmo lesa šířky 50 m. Je povoleno rozšiřování nízké, střední a vysoké zeleně na úkor ostatních ploch.

3) Stávající skládka musí být rekultivována dle schváleného plánu rekultivace.

4) Pro zlepšení životního prostředí bude změněna palivová základna z tuhých paliv na zemní plyn, eventuelně s využitím el. energie (částečně).

5) Národní přírodní rezervace „Voděradské bučiny“ musí být chráněna a využívána pouze dle platného zákona a navazujících předpisů.

6) Na plochách územního plánu pro územní systém ekologické stability a pro chráněné významné krajinné prvky se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability; dále na těchto plochách nelze provádět nepovolené: pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty a jiným způsobem závažněji narušovat ekologicko-stabilizační funkci těchto ploch.

7) Všechny vodní toky a nádrže musí být udržovány v odpovídajícím technickém stavu, nevyužité retenční nádrže je nutné obnovit. Nádrž vody pro požární ochranu zůstane zachována.

8) V celém řešeném území platí zákaz rozšiřování rekreační zástavby, jejich nástavby a přístavby nebo jiné formy zkapacitnění. Není povoleno stavět na pozemcích chat jakékoliv drobné nebo dočasné stavby.

9) Řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy s oznamovací povinností jakýchkoliv zemních prací a dalších zásahů do terénu Archeologickému ústavu AV ČR včetně dalšího postupu podle § 21, 22, 23 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Článek 13

Ostatní limity využití území

1) Nadzemní vedení VN 22 kV (ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče na každou stranu, u vedení realizovaných před r. 1995 10 m od krajního vodiče).

2) Ochranné pásmo trafostanic (20m kolmo na oplocenou nebo obezděnou část trafost.)

3) Ochranné pásmo dálkových kabelů (2 m od osy na každou stranu).

4) Ochranné pásmo ČOV (20 m u zakrytého objektu).

5) Předpokládané ochranné pásmo nadregionálních tras přivaděčů pitné vody nadřazené sítě Region – jih (1 – 2 m od osy na každou stranu).

6) Trasa přivaděče zemního plynu STL (1 m od osy na obě strany).

7) Komunikace II. a III. třídy (ochranné pásmo 15 m od osy krajního pruhu na obě strany).

8) Ochranné pásmo lesů (50 m od okraje).

9) Ochrana Národní přírodní rezervace – Voděradské bučiny.

10) Ochranné pásmo vodojemu (20 m na všechny strany od stavby).

11) Ochranné pásmo přivaděče kanalizace (2 m od vedení na obě strany).

12) Ochranné pásmo hřbitova (50 m od oplocení na všechny strany).

13) Manipul. pruh podél vod. toků (6m od břehu toku na obě strany), vodní toky a plochy.

14) Zátopové území Skalního potoka.

15) Plocha rekultivované skládky a vodních toků na ní dle vydaného územního rozhodnutí.

16) Ochranné pásmo sdělovacích kabelů DK (1 m od vedení na obě strany).

17) Ochranné pásmo určené VUSS (při návrhu stavby).

ČÁST TŘETÍ

PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 14

Veřejně prospěšné stavby

(v grafické části výkres č. 10)

Stavby

S 1 lok. 1/8 – občanská vybavenost nekomerční

S 2 rozšíření sportovních ploch

Kanalizace

K 1 ČOV a výpusť do Struhařovského potoka

K 2 kanalizační přivaděč

Vodovod - pitná voda

V 1 nadřazený vodovodní výtlačný řad

V 2 nadřazený vodovodní zásobní řad

V 3 věžový vodojem

Elektrická energie

E 1 TS v lok. 1/13 včetně kabelového připojení

E 2 TS v lok. 1/12

E 3 TS v lok. 1/10 včetně kabelového připojení

E 4 TS v lok. 1/11 včetně kabelového připojení

E 5 přeložka venkovního vedení VN 22 kV

E 6 TS v lok. 1/6 včetně kabelového připojení a příjezdové komunikace

E 7 TS v lok. 1/7 včetně kabelového připojení a příjezdové komunikace

Zemní plyn

P 1 přivaděč zemního plynu STL

Telekomunikační rozvody

T 1 rozvaděč pro DLC

Doprava

D 1 komunikace pod Hliněným rybníkem

D 2 vjezd na lokalitu 1/7

D 3 propojení Družstevní ulice

D 4 doplnění ulice Souběžná

D 5 komunikace k ČOV

Trasy nových komunikací jsou zároveň trasami pro inženýrské sítě.

Asanace

A 1 demolice bývalých objektů ZD

Opatření ve veřejném zájmu – rekultivace skládky

ČÁST ČTVRTÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 15

Uložení dokumentace

Dokumentace schváleného územního plánu obce Struhařov je uložena na:

1) Obecním úřadu Struhařov

2) Stavebním úřadu Mnichovice

3) Odboru regionálního rozvoje MěÚ Říčany – obec s rozšířenou působností

4) Krajském úřadu Středočeského kraje

Výkresová a textová část územního plánu obce Struhařov tvoří nedílnou část této vyhlášky.

Článek 16

Zrušovací ustanovení

Dnem nabytí účinnosti této vyhlášky se ruší vyhláška č.4/2003 o závazné části územního plánu obce Struhařov .

Článek 16

Účinnost vyhlášky

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne 26.12. 2003.

František Sklář Mgr. Dagmar Fedáková

podpis ......................................... podpis ...............................................

zástupce starosty starosta obce

Vyvěšeno dne : 10.12.2003

Sejmuto dne : 26.12.2003

Mgr. Dagmar Fedáková

podpis ................................................

starosta obce