



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE BLAŽEJOVICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 3

říjen 2021

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

dle § 14, odst. (2) Vyhl. č 500/2006 Sb.

správní orgán, který vydal Změnu č. 3: Zastupitelstvo obce Blažejovice

pořadové číslo změny: **3**

datum nabytí účinnosti Změny č. 3: 2021

pořizovatel: MěÚ Vlašim
odbor výstavby a rozvoje

podpis a otisk úředního razítka
oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Jitka Hořtová

Zadavatel: Obec Blažejovice
Blažejovice 38
257 68 Dolní Kralovice

Pořizovatel: Městský úřad Vlašim,
Odbor výstavby a územního plánování
Jana Masaryka 302
258 01 Vlašim

Projektant: Ing. arch. Zuzana Hrochová
Matoušova 18,
150 00 Praha 5
č. autorizace ČKA: 773
e-mail: zuzana.hrochova@volny.cz
tel.: 604 507 398

Vyhláška o závazných částech územního plánu Obce Blažejovice

(úplné znění po změně č. 3)

Obecní zastupitelstvo obce Blažejovice schválilo podle § 36 odst. 1 písm. n) zákona č. 367/1990 Sb. O obcích, ve znění pozdějších předpisů, usnesením ze dne 1. 12. 2005 „územní plán obce Blažejovice". V souladu s tímto usnesením a podle § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 83/1998 Sb., vydává starosta obce Blažejovice tuto obecně závaznou vyhlášku:

§ 1 Účel vyhlášky

- (1) Vyhláškou se mění a doplňuje vyhláška č. 2/2000, ze dne 1.12.2000, o závazných částech územního plánu obce Blažejovice.
- (1a) Vyhláškou se vyhlašuje závazná část 1. změny územního plánu obce Blažejovice, schválené zastupitelstvem obce Blažejovice dne 30. 9. 2005, 2. změny ÚPO, nabytí účinnosti 15. 5. 2018 a změny č. 3. ÚPO, nabytí účinnosti dne.....
- (2) Vyhláškou se vymezuje zastavěné území, které vykazuje stav k 30. 4. 2021, stanoví se závazné regulativy funkčního využití a zásady prostorového uspořádání území obce Blažejovice, vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit a vymezuje územní systém ekologické stability. Ostatní části územního plánu jsou směrné.
- (2a) Vyhláška vymezuje zastavitelné plochy, navržené Změnou č. 2:
 - 2Z1 - plochy smíšeného bydlení s drobnou výrobou,
 - 2Z2 - sady a zahrady v sídle,
 - 2Z5 - plochy smíšeného bydlení s drobnou výrobou,
 - 2Z7 - plochy smíšeného bydlení s drobnou výrobou.
- (2b) Vyhláška vymezuje zastavitelnou plochu, navrženou Změnou č. 3:
 - 3Z1 - plochy smíšeného bydlení s drobnou výrobou a veřejná prostranství, komunikace
- (3) Podle této vyhlášky se postupuje především při územních, stavebních a jiných správních řízeních a správních rozhodnutích týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využití území.
- (4) Tato vyhláška je nedílnou součástí územního plánu.

§ 2 Rozsah platnosti

- (1) Vyhláška platí pro celé správní území obce Blažejovice, které tvoří katastrální území Blažejovice a katastrální území Vítonice.
- (2) Časový rozsah platnosti schváleného územního plánu se shoduje s návrhovým obdobím a stanovuje se do 31. 12. 2022. Platnost vyhlášky může být zrušena nebo změněna pouze vyhláškou ke změnám schváleného územního plánu nebo vyhláškou k nově schválenému územnímu plánu obce Blažejovice.
- (3) Zpráva o uplatňování územního plánu bude předložena Zastupitelstvu obce do 4 let od vydání úplného znění územního plánu.

§ 3 Vymezení pojmů

- (1) Závaznými regulativy jsou:
 - o funkční uspořádání, které stanoví způsob využití území
 - o prostorové uspořádání, které stanoví limity pro umístění a architektonický výraz staveb a kompozici využití území
 - o limity využití území, které stanoví meze a podmínky využití území
- (2) Stavbou se pro účely této vyhlášky rozumí i stavební činnost, kterou stavba vzniká.

§ 4

Závazné regulativy funkčního využití území

- (1) Území obce se z hlediska funkčního využití člení na:
- a) plochy v zastavěném a zastavitelném území:
 - 1. Plochy venkovského bydlení
 - 1a. Plochy venkovského bydlení - specifické
 - 2. Plochy smíšeného bydlení s drobnou výrobou
 - 3. Plochy veřejné vybavenosti
 - 4. Plochy individuální rekreace
 - 5. Plochy pro extenzivní rekreační využití
 - 6. Plochy technického vybavení
 - 7. Nezastavitelné plochy a zeleň v sídle
 - 7a. Sady a zahrady v sídle
 - 8. Plochy výroby
 - 9. Veřejná prostranství, komunikace
 - b) plochy v krajině
 - 10. Krajinná zóna smíšená
 - 11. Krajinná zóna zemědělská
- (2) Jednotlivé plochy jsou vymezeny ve výkresech č. 1a a 1b (plochy v zastavěném území) a ve výkrese č. 2 (plochy v krajině).
- (3) Podmínky pro využití ploch jsou dány v regulativech funkčního využití, pro každou plochu je stanoveno:
- o hlavní využití,
 - o přípustné využití,
 - o nepřípustné využití.
- (4) V území je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat je, povolovat jejich změny, změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území jen v souladu se schválenými regulativy funkčního využití území.
- (5) Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona.
- (6) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle §86 - §97 stavebního zákona (údržba staveb a jejich odstraňování) a §102 odst.3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).
- (7) Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny tyto regulativy funkčního využití území:

1. PLOCHY VENKOVSKÉHO BYDLENÍ

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

- rekreační bydlení v rekreačních chalupách
- hospodářské zázemí v omezeném rozsahu (např. chov drobného domácího zvířectva), negativní vliv činností nesmí přesáhnout, hranici pozemku
- drobné nerušící služby
- zařízení maloobchodu a veřejného stravování
- drobná ubytovací zařízení cca do 10 lůžek (ubytování v soukromí)
- liniové stavby technické vybavenosti v nezbytném případě

Nepřípustné využití

- výstavba bytových domů
- výroba a výrobní služby
- činnosti, které by negativními vlivy (hluk, prašnost, zápach, dopravní obsluha apod.) působily na okolní pozemky

1a. PLOCHY VENKOVSKÉHO BYDLENÍ - specifické

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití

- rekreační bydlení
- liniové stavby technické vybavenosti v nezbytném případě

Nepřípustné využití

- výstavba bytových domů
- výroba a výrobní služby
- hospodářské zázemí (chov domácího zvířectva)
- činnosti, které by negativními vlivy (hluk, prašnost, zápach, dopravní obsluha apod.), překračujícími limity uvedené v příslušných předpisech, působily na okolní pozemky

2. PLOCHY SMÍŠENÉHO BYDLENÍ S DROBNOU VÝROBOU

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím
- drobná nerušící zemědělská a nezemědělská výroba a služby, provozované v rámci pozemku majitele

Přípustné využití:

- nevýrobní služby, maloobchod, stravovací zařízení
- bydlení ve stávajícím bytovém domě
- liniové stavby technické vybavenosti v nezbytném případě

Nepřípustné využití

- činnosti, které by negativními účinky (hluk, vibrace, prašnost, zápach, dopravní obsluha) nad přípustnou míru působily na obytné objekty na sousedních pozemcích
- umístování plošně náročných zařízení
- výstavba nových bytových domů

3. PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI

Hlavní využití

- umístění veřejně prospěšných služeb (obecní úřad, knihovna, hasičská zbrojnice apod.)

Přípustné využití

- pohotovostní a služební byty
- turistická ubytovna s potřebným zázemím v budově školy
- kulturní zařízení (kinosál, víceúčelový sál) v budově školy

Nepřípustné využití

- veškeré ostatní činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití

4. PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

Hlavní využití

- umístování staveb pro individuální rekreaci, (rekreační domky, chaty - viz vyhl. 137/1998 § 3 písm. d)
- zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou

Přípustné využití

- zeleň
- liniové stavby technické vybavenosti v nezbytném případě

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití

5. PLOCHY PRO EXTENZÍVNÍ REKREAČNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití

- sezónní tábořiště, letní tábor

Přípustné využití

- nezbytné zázemí tábořiště sociální zařízení, občerstvení, (zastavěná plocha objektů by měla být minimální) travnaté sportovní hřiště pro návštěvníky tábořiště
- zařízení pro jímání odpadních vod majících původ v dané ploše
- liniové stavby technické vybavenosti v nezbytném případě

Nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba nesouvisící s hlavním využitím
- jakákoliv výstavba objektů trvalého charakteru
- autokemp
- zpevňování ploch
- parkoviště

6. PLOCHY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

Hlavní využití

- umístění zařízení pro telekomunikace, zásobování elektrickou energií, zásobování pitnou vodou, likvidaci odpadních vod

Nepřípustné využití

- veškeré ostatní využití neuvedené jako hlavní využití

7. NEZASTAVITELNÉ PLOCHY A ZELEŇ V SÍDLE

Hlavní využití

- plochy veřejné a vyhrazené zeleně, přístupné veřejností plochy izolační a ochranné zeleně
- nezastavitelné zahrady a sady
- plochy zeleně, které jsou součástí ÚSES v sídle
- fragmenty zeleně přírodního charakteru (zeleň doprovodná, rozptýlená) v sídle

Přípustné využití:

- dětská hřiště
- liniové stavby technické vybavenosti

Nepřípustné využití:

- jakákoliv výstavba s výjimkou autobusové čekárny, telefonní budky a informační tabule obecního úřadu
- kácení zeleně bez povolení (zák. 114/92 Sb.)
- zpevňování ploch, kromě pěších cest
- provozování činností, které by narušovaly hlavní funkci této zeleně (estetickou, rekreační, hygienickou a izolační)

7a. SADY A ZAHRADY V SÍDLE

Hlavní využití

- oplocené zahrady a sady

Přípustné využití:

- drobné stavby do 16 m² zastavěné plochy
- oplocení

Nepřípustné využití:

- jakákoliv výstavba s výjimkou přípustného využití
- provozování činností, které by narušovaly hlavní funkci této zeleně (estetickou, rekreační, hygienickou a izolační)

8. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY

Hlavní využití

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu, včetně živočišné

Přípustné využití

- výrobní a nevýrobní služby
- drobná výroba
- skladování související s hlavním a přípustným využitím
- plochy zeleně
- nezbytná

Nepřípustné využití související technická a dopravní vybavenost

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky nad přípustné limity uvedené v příslušných předpisech, by zasáhly objekty s hygienickou ochranou v okolí
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zejména bydlení (s výjimkou služebního bytu), veřejná vybavenost, sport, rekreace apod.)
- výroba průmyslového charakteru
- samostatné skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu

9. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, KOMUNIKACE

Hlavní využití

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, místní komunikace

Přípustné využití

- veřejná zeleň,
- prvky drobné architektury
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

10. KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ

Hlavní využití:

- plochy zeleně přírodního charakteru (označené ve výkresové dokumentaci jako zeleň doprovodná, rozptýlená, louky, pastviny, lesy, vodní plochy a toky, plochy ÚSES

Přípustné využití:

- hospodaření na lesním půdním fondu podle LHP a lesních hospodářských osnov
- rekreační využívání krajinné zeleně a lesů
- extenzivní využívání ploch ÚSES podle projektu ÚSES
- realizace liniových staveb technické vybavenosti včetně staveb a zařízení pro telekomunikace
- revitalizace vodních toků
- realizace vodohospodářských staveb

Nepřípustné využití:

- velkovýrobní formy obhospodařování pozemků kácení zeleně bez povolení (zák.114/1992 Sb.)
- zřizování skládek
- umísťování jakýchkoliv staveb (s výjimkou přípustného využití) včetně staveb pro zemědělskou prvovýrobu
- oplocování pozemků s výjimkou O.P. vodních zdrojů 1. stupně
- provádění rozsáhlejších terénních úprav

11. KRAJINNÁ ZÓNA ZEMĚDĚLSKÁ

Hlavní využití:

- hospodaření na orné půdě bez omezení, s limitujícím obhospodařováním v ochranných vodárenských pásmech

Přípustné využití:

- provádění melioračních prací
- liniové stavby technické vybavenosti a účelové komunikace
- realizace účelových cest
- výsadba liniové zeleně, zalesňování, zatravňování

Nepřípustné využití:

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou
- oplocování pozemků s výjimkou O.P. vodních zdrojů 1. stupně

§ 5

Regulativy prostorového uspořádání území

Pro prostorové uspořádání a architektonické řešení nově navrhovaných a umísťovaných staveb a změn stávajících staveb jsou stanoveny tyto závazné požadavky a regulativy prostorového uspořádání území:

Podmínky pro úpravy stávající zástavby a pro dostavby uvnitř zastavěného území:

- podlažnost objektů bude odpovídat podlažnosti okolní zástavby, zásadně však nepřesáhne 2 nadzemní podlaží a podkroví
- proporce půdorysu objektů bude odpovídat tradiční zástavbě,
- střechy šikmé (sedlové, valbové, ev. polovalbové), orientace hřebene bude odpovídat stávající okolní zástavbě
- zachování jednotného odstupu objektů od uliční čáry
- použité materiály by měly odpovídat okolní zástavbě (přednostně využívat klasické materiály)

Podmínky pro novou výstavbu:

- maximální podlažnost 2 nadzemní podlaží a podkroví
- typ střech - sedlové, ev. valbové nebo polovalbové
- pro začlenění zástavby do krajiny, zejména na okrajích sídla, bude v maximální míře využito vysoké zeleně

§ 6
Veřejně prospěšné stavby

- (1) Plochy pro navržené veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve výkrese č. 2:
- 1 obslužná komunikace pro obytnou zástavbu - lokalita B3
 - 2 obslužná komunikace pro obytnou zástavbu - lokalita B5
 - 3 propojení lokality B3 s centrem obce (obnovení původní cesty)
 - 4 navržená trafostanice Blažejovice
 - 5 navržená trafostanice Vítonice
- VT1 koridor nadzemního vedení ZVN 400 kV
- (2) Pro veřejně prospěšné stavby vymezené v odstavci (1) lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření odejmout nebo omezit v souladu s § 170 Stavebního zákona v platném znění.

§ 7
Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkrese č. 2. a v grafické příloze hlavní textové části. Pro jeho ochranu platí ustanovení obecných předpisů (zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny).

§ 8
Zvláštní podmínky využití území

- (1) Využití území musí být v souladu se „Zásadami pro hygienické zajištění vodárenské nádrže a povodí vodního díla Želivka“.
- (2) Celé správní území obce se nachází v území s archeologickými nálezy, Muzeum okresu Benešov proto požaduje:
1. Sdělení termínu zahájení stavby.
 2. Ohlášení zahájení zemních či výkopových prací cca 3 týdny před termínem.
 3. Umožnění záchranného archeologického výzkumu při provádění zemních a výkopových pracích.
 4. Hlášení náhodných archeologických nálezů v průběhu stavby.
 5. Zapracování požadavků muzea do projektu a uvedení podmínek do stavebního povolení a územního rozhodnutí.
 6. projednání všech dalších stupňů projektové přípravy s Muzeem okresu Benešov.
- (3) PHO areálu živočišné výroby bude respektováno.

§ 9
Závěrečná ustanovení

Úplná dokumentace územního plánu obce Blažejovice je uložena:

- a) na Obecním úřadě v Blažejovicích,
- b) na Stavebním úřadě v Dolních Kralovicích,
- c) na Městském úřadě ve Vlašimi (odbor výstavby a ŽP),
- d) na Krajském úřadě Středočeského kraje.

§ 10
Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne (15.den následující po dni vyvěšení na úřední desce).

V Blažejovicích dne

.....
místostarosta

.....
starosta