

OBEC POSTŘEKOV

Vyhláška č.3/98

O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU POSTŘEKOV

Starosta obce Postřekov se rozhodl dne 17.července 1998 na základě ustan. § 45 písm.1) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a na základě § 24 téhož zákona a podle ust. § 29 odst.2 zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydat tuto obecně závaznou vyhlášku:

Část první Úvodní ustanovení

Článek 1 Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru obce Postřekov schváleného Zastupitelstvem obce Postřekov dne 11.června 1998
- (2) Vyhláška stanoví
 - a) zastavitelné území a lokality zástavby v krajině v územním obvodu obce Postřekov
 - b) zásady a závazné regulativy pro prostorové uspořádání, funkční využití, limity využití území, území zvláštní architektonické a urbanistické péče, řešení dopravy a technické infrastruktury
 - c) plochy pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby
 - d) místní systém ekologické stability.

Článek 2 Rozsah platnosti

- (1) Vyhláška platí pro územní obvod obce Postřekov, vymezený katastry Postřekova a Mlýnce, resp. základními sídelními jednotkami: Postřekova a Mlýnce.
- (2) Vyhláška platí po dobu platnosti územního plánu. Návrhové období územního plánu je stanoveno do roku 2010.

Část druhá Zásady rozvoje a závazné regulativy

Článek 3 Zastavitelné území a nezastavitelné plochy

- (1) Zastavitelné území tvoří plochy zastavěné nebo určené územním plánem k zastavění v návrhovém období územního plánu. Zastavitelné území obce Postřekova je tvořeno především územím souvislé zástavby Postřekova a Mlýnce a rozvojovými plochami na ně navazujícími. Dále jsou součástí zastavitelného území také lokality zástavby v krajině. Vymezení zastavitelného území je obsaženo v grafické části územního plánu.
- (2) Nezastavitelnými plochami jsou (a) krajinná část územního obvodu obce kromě lokalit zástavby v krajině; (b) plochy zeleně; (c) plochy veřejných prostranství. Stavební využití nezastavitelných ploch není přípustné, kromě účelových objektů nezbytných pro

obhospodařování příslušné plochy nebo pro využívání přírodních zdrojů. Tyto objekty lze v krajinném území připustit pouze výjimečně, a to tehdy, není-li je možno z technologických důvodů umístit v zastavitelném území. Pokud je to technicky možné, musí být stavební objekty v krajinné části zapuštěny do terénu a překryty zeminou s osazením vhodnou vegetací.

Článek 4

Prostorové uspořádání

- (1) Území souvislé zástavby sestává z původních vesnic Postřekova a Mlýnce, z novější zástavby v prostoru mezi nimi a ze zástavby vyběhající podél komunikací. Stávající území souvislé zástavby bude na okrajích rozšířeno o rozvojová území:
 - a) Podnikatelská a výrobní zóna na jihovýchodním okraji zástavby
 - b) Mlýnc - Pod kapličkou, s využitím pro bydlení
 - c) U salaše, s využitím pro bydlení tradičního charakteru s malým hospodářstvím
 - d) Za tráti, s využitím pro bydlení a sportovní areál.
- (2) Na přechodu z území souvislé zástavby do volné krajiny bude zachován pás nezastavitelné zeleně záhumenních zahrad.
- (3) Mimo území souvislé zástavby se nacházejí prostorově izolované, územně stabilizované lokality zástavby v krajině a území pro nově plánovaný areál skanzenu.

Článek 5

Území zvláštní architektonické a urbanistické péče

- (1) Území zvláštní architektonické péče historického jádra Postřekova zahrnuje zástavbu západní a jižní strany návsi v Postřekově až po stávající parkoviště na východním konci, a blok s hospodou U Hadamů.

Zodpovědným zpracovatelem projektů trvalých nadzemních staveb nebo jejich stavebních úprav vyžadujících stavební povolení v tomto území může být pouze autorizovaný architekt.¹

- (2) Území zvláštní architektonické a urbanistické péče - U salaše a Skanzen. Pro tato území se předem před výstavbou pořídí územně plánovací dokumentace zóny (regulační plány) nebo urbanistické studie obsahově odpovídající, s obsahem a projednáním obdobně jako územně plánovací dokumentace zóny². V této dokumentaci budou specifikována pravidla pro dosažení jednotného architektonického výrazu: objemové řešení všech nadzemních staveb, použité materiály vnějších konstrukcí a povrchů, barevnost, oplocení, sjednocení výplní otvorů, materiály a uspořádání zpevněných i zelených ploch ve veřejném prostoru a z veřejného prostoru viditelných. Zpracování této dokumentace a projekty jednotlivých staveb v územích zvláštní architektonické a urbanistické péče budou konzultovány s příslušným orgánem památkové péče.

V území U salaše je třeba dodržet parcelaci podle grafické části územního plánu, respektive podle příslušného detailního územně - plánovacího nástroje. V území Skanzen je třeba dodržet

¹ Podle §4 zákona ČNR ze dne 7/5 1992, o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ve znění pozdějších úprav).

² Podle § 2 odst. 4 vyhlášky č. 84/1976, ve znění vyhlášky č. 377/1992, o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

uspořádání pozemků podle detailního územně - plánovacího nástroje.

Zodpovědným zpracovatelem územně plánovacích nástrojů zasahujících tato území nebo projektů staveb v těchto územích nebo jejich úprav vyžadujících stavební povolení může být pouze autorizovaný architekt.¹

- (3) Přesné vymezení území zvláštní architektonické péče a území zvláštní architektonické a urbanistické péče obsahuje grafická příloha územního plánu.

Článek 6

Funkční využití území

- (1) Území souvislé zástavby je tvořeno těmito funkčními územími a plochami:
 - a) (BČ) obytné území čisté
 - b) (BX) obytné území smíšené
 - c) (BV) obytné území s malým hospodářstvím
 - d) (V) plochy pro výrobní a podnikatelskou činnost
 - e) (R) rekreační a sportovní plochy
 - f) (OV) veřejné vybavení
 - g) (T) účelové plochy technického vybavení: čistírna odpadních vod; vodojem
 - h) (D) účelové plochy dopravního vybavení: drážní plochy a vybavení; veřejné parkovací plochy
 - i) (Z) plochy zeleně v sídle: (Z1) veřejná zeleň parková; (Z2) veřejná zeleň doprovodná; (Z3) záhumenné zahrady; (Z4) ochranná zeleň.
- (2) Mimo území souvislé zástavby se nacházejí tyto zastavitelné plochy:
 - a) územně stabilizované lokality zástavby v krajinně Areál Game, Podhamří, Papírna a Díly
 - b) území pro nově plánovaný areál skanzenu.
- (3) Nezastavitelné plochy v krajinné části území:
 - a) liniové prvky: (Z5) meze; (Z6) liniová vysoká zeleň
 - b) plochy: (Z7) pastviny; (Z8) louky; (Z9) lesy; (Z10) pole.
- (4) Vymezení funkčních území a ploch je v grafické části územního plánu. Funkční využití pro každý druh území a plochy je upraveno plánem využití ploch, který je v příloze číslo 1 této vyhlášky.
- (5) Pozemky lze využívat pouze v souladu s plánem využití ploch. Při jakékoliv změně funkčního využití nebo stavební změně podléhající stavebnímu řízení se musí vyhovět regulativům využití podle zatřídění příslušného pozemku v plánu využití ploch.
- (6) Pokud stávající využití není v souladu s funkčními využitími uvedenými jako hlavní nebo obecně nebo podmíněně vhodná pro dané území či plochu, stavební úřad v pochybnostech rozhodne o podmínkách užívání pozemku a stavby na něm, která slouží rozpornému využití. Obdobně se postupuje, jestliže u stávajícího využití není dodržen limit využití pozemku.

Článek 7

Intenzita využití území

- (1) Pro využití pozemků v jednotlivých funkčních územích a plochách stanovuje územní plán regulativy intenzity využití území. Závazné regulativy intenzity využití funkčních území a ploch v území souvislé zástavby a lokalit zástavby v krajinně jsou obsaženy v příloze číslo 2 této vyhlášky. Územní plán stanoví podmínky, za kterých může příslušný stavební úřad udělit úlevy nebo výjimky z těchto ukazatelů.

- (2) Územní plán stanoví směrné cílové kapacitní ukazatele pro rozvojová území.

Článek 8

Zásady pro územní a stavební rozvoj

- (1) Při oddělování pozemků pro výstavbu je třeba dodržet tyto zásady:
- Vytváření nových stavebních pozemků v území souvislé zástavby se připustí jen výjimečně a podmíněně, pokud nový stavební pozemek vznikne dělením kolmo na uliční čáru. Dělení pozemků souběžně s uliční čarou, při kterém vznikají vztahy služebnosti a věcných břemen, není vhodné.
 - Mimo území souvislé zástavby části je vznik nových stavebních pozemků oddělením od stávajícího stavebního pozemku nežádoucí.
 - Všechny vzniklé pozemky včetně pozemků zbylých po případném oddělení musí mít vhodné parametry odpovídající využití v souladu s plánem využití ploch. U pozemků určených pro bydlení v rodinných domech je zejména třeba dodržet zásadu, že žádný z takto vzniklých pozemků nemá být menší než 600m^2 , pro event. výstavbu řadových rodinných domů menší než 400m^2 (u stávajících pozemků se toleruje minimum 300m^2). Ve svažitých nebo jinak obtížně využitelných polohách se tato minima úměrně zvětší.
- (2) Při nové výstavbě a přestavbě domů je třeba dodržovat tyto zásady:
- Přestavby domů nebo novou výstavbu je třeba podřídít charakteru okolí stavby, zejména měřítku, výšce, proporcím a podlažnosti domů v okolí, tvaru, orientaci a spádu střech. (Pro zástavbu v Postřekově je povětšinou typická orientace domu štítem k přilehlé komunikaci nebo veřejnému prostoru, polovalbová nebo sedlová střecha.)
 - Na vnější konstrukce a povrchy budou užívány především přírodní materiály: krytiny nejlépe pálené keramické, omítky vápenné přírodních barev, eventuelně obklady dřevem.
 - Nepřipustí se výstavba, přístavba nebo stavební spojování objektů (i na různých pozemcích), kterým by se vytvořily nadměrné hmoty vzhledem k měřítku okolních staveb, narušující charakter místa.
 - Zastřešení bude provedeno sedlovými nebo polovalbovými, výjimečně též valbovými střechami se sklonem alespoň 30° , nejlépe symetrickými; ploché a pultové střechy se u přestaveb a nové výstavby nepřipustí. Toto ustanovení se netýká doprovodných staveb, t.j. drobných a přízemních jednoduchých staveb, mimo stavbu hlavní, a dále též halových staveb v podnikatelské a výrobní zóně, u kterých oba na sebe kolmé půdorysné rozměry přesahují 15m.
 - Jsou-li ve střeše zřizovány vikýře, nesmí poměr součtu jejich šířek k délce příslušného průčelí přesáhnout $1/3$ (jednu třetinu); maximální šířka tělesa jednoho vikýře by neměla přesáhnout 2,40 m.
 - Oplocení pozemku vůči veřejné komunikaci má být nejlépe dřevěné, plaňkové, bez podezdívky.
 - Nedoporučuje se zřizování velkých teras a lodžii, pokud není dořešeno odklizení sněhu z nich.
 - Nedoporučuje se zřizování prosklených stěn, zejména v uličních průčelích (v historickém jádře Postřekova je to zcela vyloučeno).
 - Přechod mezi zastavěným územím a krajinou má být plynulý, s využitím vysoké zeleně. Ve vhodných místech mohou přechodový prvek tvořit extenzivní zahrady, s esteticky nerušivým a opticky nenápadným oplocením; zástavbu na okraji obytného zastavěného území mohou tvořit pouze domy volně stojící.
 - Stavby nesmějí narušovat významné pohledy a krajinné horizonty označené v grafické

části dokumentace územního plánu. V případě pochyb je třeba splnění tohoto požadavku prokázat v dokumentaci předkládané k územnímu resp. sloučenému územnímu a stavebnímu řízení.

Článek 9

Zásady pro řešení dopravy

- (1) Vedení všech frekventovaných pěších tras je navrhováno po samostatných chodnicích. Všechny nově budované nebo rekonstruované pěší trasy v uličním profilu budou zásadně řešeny jako bezbariérové.
- (2) Stávající skelet silničních komunikací bude zachován. Před nepřehlednými a jinak nebezpečnými místy hrozcícími kolizí mezi pěšími a projíždějícími vozidly budou zřízeny na vozovce zařízení pro zpomalení dopravy: retardéry nebo optická úprava vozovky pro zpomalení. Stavební zásahy mimo vlastní veřejný komunikační prostor se neuvažují.
- (3) Parkování a garážování aut uživatelů (bydlicích, zákazníků a dodavatelů) u nově budovaných staveb a u komerčních zařízení (stávajících i nově zřizovaných) je třeba především zajistit na vlastním pozemku, mimo veřejnou komunikaci. Pokud to není možné, může se zřídit právo užívat vyhrazené místo na veřejném pozemku majiteli za úplatu.
- (4) Klíčové dopravní stavby sloužící obyvatelům a návštěvníkům obce, včetně veřejných parkovišť, a jejich ochranná pásma jsou předmětem veřejného zájmu.
- (5) Areál skanzenu bude pro návštěvníky dostupný pouze pěšky z parkoviště za tkalcovnou, k tomu účelu zřízeného. Výjimkou jsou vozidla osob s omezenou schopností pohybu.

Článek 10

Zásady pro řešení technické infrastruktury

- (1) Pro zásobování nových rozvojových území a lokalit vodou bude využita stávající soustava: budou posíleny stávající vodní zdroje a rozšířeny stávající rozvody. Pro zásobování skanzenu bude zřízena přečerpávací stanice.
- (2) Odvodnění sídelního útvaru bude řešeno jednotnou větvnou kanalizační soustavou s odlehčovacími komorami pro vypouštění přívalových vod do Mlýneckého potoka a novou biologicko - mechanickou čistírnou odpadních vod, kapacitně umožňující výhledové napojení i pro obec Díly.
- (3) Pro zpomalení průtoku přívalových vod v Mlýneckém potoce bude obnovena funkce retenčních nádrží, budou provedeny terénní a vegetační úpravy v krajině (extravilánu). Rozšiřování průtočného profilu ani další vodohospodářské zásahy se neuvažují.
- (4) Pro hospodaření s odpady bude dále realizován platný Plán odpadového hospodářství (1992). Pro sběr druhotných surovin budou v obci zřízena pevná stanoviště.
- (5) Územní plán předpokládá napojení Postřekova na plynovod. Dostupnost zemního plynu umožní převést stávající kotelny na tuhá paliva na toto médium a napojit i individuální spotřebitele. Územní plán sleduje z existujících variant přivedení zemního plynu do obce variantu jižní (od Klenčí pod Čerchovem).
- (6) Počítá se se zřízením satelitní digitální ústředny v obci.

Část třetí

Veřejně prospěšné stavby

Článek 11

- (1) Veřejně prospěšnými stavbami pro dopravu podle územního plánu jsou:

- a) (D1) napojení ČOV
 - b) (D2) obslužná komunikace Novokramolínská - Pod kapličkou-západ
 - c) (D3.1) obslužná komunikace Pod kapličkou-východ - Mlýnecký potok
 - d) (D3.2) obslužná komunikace Pod kapličkou-východ - Ke mlýnu
 - e) (D4) propojení přejezd - Ke mlýnu (u trati)
 - f) (D5) napojení skanzenu od parkoviště
 - g) (D6) komunikační propojení Dílská silnice (III/19525) - parkoviště za tkalcovnou - tkalcovna
 - h) (D7) parkoviště za tkalcovnou
 - i) (D8) obslužná komunikace a "náves" U salaše
 - j) (D9) pěší komunikace a sjízdné chodníky U salaše
 - k) (D10) obnova poutní cesty do Klenčí pod Čerchovem
 - l) (D11) sjízdný chodník přejezd - čtyřdomek
 - m) (D12) pěší spojka - zpřístupnění podnikatelské výrobní zóny
 - n) (D13) napojení sportovně rekreačního areálu
 - o) (D14) obslužná komunikace a obratiště v lokalitě Za trati
 - p) (D15) pěší cesty v lokalitě Za trati
 - q) (D16) pěší průchod a most přes Mlýnecký potok za dřevopodnikem
- (2) Veřejně prospěšnými stavbami pro technické vybavení podle územního plánu jsou:
- a) (T1) čistírna odpadních vod
 - b) (T3) vysokotlaký plynovod
 - c) (T4) regulační stanice VTL - STL + ochranné pásmo
 - d) (T5) rozvody plynu v sídle
 - e) (T6) nová retenční nádrž
 - f) (T8) přečerpávací stanice vody pro skanzen
 - g) (T9) stanoviště pro sběr TKO (4 stanoviště)
 - h) (T10) trafostanice TN 1 (sloupová) - u skanzenu
 - i) (T11) trafostanice TN 2 (zděná) - v areálu školy.
- (3) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je součástí dokumentace územního plánu.
- (4) Pro hygienickou ochrany I. stupně vodního zdroje Stroužek budou vymezena pásma hygienické ochrany (PHO). PHO I. stupně je v dokumentaci územního plánu označeno (T2).

Článek 12

- (1) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle §108 odstavec 2a) stavebního zákona u staveb uvedených v článku 11 odst.1 pod označením D1 až D9, D11, D13, D15 až D16; v článku 11 odst.2 pod označením T1, T3 až T11; u stavby pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem. Plochu uvedenou v článku 11 odst.4 jako (T2) lze za týchž podmínek vyvlastnit podle § 108 odstavec 2b) stavebního zákona.
- (2) Plochy a pozemky uvedené v článku 11 pod označením D10, D12 a D14, nepodléhají vyvlastnění.
- (3) Pro plochy určené pro veřejně prospěšné stavby nemůže být v době platnosti územního plánu povoleno trvalé využití odlišné od využití uvedeného v příslušné části článku 11.

Část čtvrtá
Územní systém ekologické stability

Článek 13

- (1) V územním obvodu obce Postřekov jsou vymezeny:
 - a) osa nadregionálního biokoridoru hřebene Českého Lesa s regionálním biocentrem Sádek a s vloženými lokálními biocentry Sádková skála, Haltrava, Tyrolka, Škarmanka a Velká skála
 - b) ochranná zóna nadregionálního biokoridoru hřebene Českého Lesa
 - c) regionální biokoridor Černého potoka s regionálním biocentrem Postřekovské rybníky (V rybnících)
 - d) místní systém ekologické stability: biokoridor Klenečského potoka a biokoridor Mlýneckého potoka s biocentry Smovatka a Mlýnecký potok.
- (2) Plochy určené pro realizaci systému ekologické stability lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekologicky stabilizační funkce. K jakýmkoliv změnám na těchto plochách kromě úprav v souladu s územním plánem je nutno opatřit si závazné stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody.

Část pátá
Závěrečná ustanovení

Článek 14

- (1) Dokumentace územního plánu je uložena u Obecního úřadu Postřekov a na Referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu v Domažlicích.
- (2) Změny a doplňky v závazné části dokumentace územního plánu schvaluje Zastupitelstvo obce Postřekova.

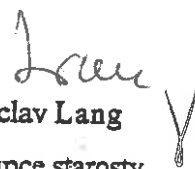
Článek 15

Tato vyhláška byla vyhlášena vyvěšením na úřední desce Obecního úřadu v Postřekově dne 17.července 1998 a účinnosti nabyla patnáctým dnem po vyhlášení t.j.1.srpna 1998.

Tímto se ruší vyhláška schválená obecním zastupitelstvem ze dne 11.6.1998.


Rudolf Reininger
starosta obce




Václav Lang
zástupce starosty