

ÚZEMNÍ PLÁN MARŠOV U ÚPICE

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU



O B J E D N A T E L
O B E C M A R Š O V U Ú P I C E
M A R Š O V U Ú P I C E Č . P . 3 4
5 4 2 3 2 M A R Š O V U Ú P I C E

MĚŘÍTKO

-

PŘÍLOHA ČÍSLO

A

ZAKÁZKA ČÍSLO

13 023 1

ROTA S
OPERA
TENET
AREPO
SATOR

Z P R A C O V A T E L
TENET, SPOL. S R. O., ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
H O R S K Á 6 4
5 4 1 0 1 T R U T N O V

PROJEKTANT: ING. ARCH. VLADIMÍR SMILNICKÝ, AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 00 503

Obsah textové části územního plánu

1.	Vymezení zastavěného území	3
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
2.1	Zásady celkové koncepce rozvoje obce	3
2.2	Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území	3
3.	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
3.1	Urbanistická koncepce	4
3.2	Vymezení zastavitelných ploch	5
3.3	Vymezení ploch přestavby	9
3.4	Vymezení systému sídelní zeleně	9
4.	Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování	9
4.1	Koncepce dopravní infrastruktury	9
4.2	Koncepce technické infrastruktury	10
4.3	Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury	11
4.4	Koncepce veřejných prostranství	11
5.	Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně	12
5.1	Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití	12
5.2	Územní systém ekologické stability	12
5.3	Prostupnost krajiny	13
5.4	Protierozní opatření	13
5.5	Opatření proti povodním	13
5.6	Rekreace	13
5.7	Dobývání nerostů	13
6.	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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)	14
6.1	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání	14
6.2	Základní podmínky ochrany krajinného rázu	20
6.3	Obecné podmínky prostorového a hmotového uspořádání u všech ploch s rozdílným způsobem využití	20
6.4	Základní podmínky ochrany zdraví před hlukem	20
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	21

- | | | |
|-----|--|----|
| 8. | Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo | 21 |
| 9. | Stanovení pořadí změn v území (etapizaci) | 21 |
| 10. | Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části | 22 |

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území v Územním plánu Maršov u Úpice (dále jen „ÚP Maršov u Úpice“) bylo vymezeno dle stavu k 1. 9. 2014. Zastavěné území vymezené v ÚP Maršov u Úpice má celkovou výměru 31,6050 ha.

Zastavěné území je vymezeno v těchto grafických částech ÚP Maršov u Úpice:

B.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

B.2 HLAVNÍ VÝKRES

B.3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2.1 Zásady celkové koncepce rozvoje území obce

Základními zásadami celkové koncepce rozvoje obce Maršov u Úpice jsou:

- zachování stávající urbanistické struktury obce,
- rozvoj bydlení v rodinných domech - vymezení zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů,
- zachování a rozvoj ploch občanského vybavení,
- ochrana přírodních hodnot řešeného území,
- ochrana historických, kulturních, urbanistických hodnot území, ochrana souborů staveb i staveb samotných,
- zachování a ochrana stávající dopravní a technické infrastruktury a její další možný rozvoj,
- ochrana území s archeologickými nálezy,
- ochrana krajiny a jejího rázu.

2.2 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území

ÚP Maršov u Úpice naplňuje požadavky a podmínky pro harmonický rozvoj obce především v oblasti bydlení, výroby a skladování, občanské vybavenosti a cestovního ruchu a zohledňuje hodnoty jeho území a to historické, kulturní, urbanistické a přírodní.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území obce Maršov u Úpice jsou:

z hlediska ochrany přírodních hodnot:

- respektovat stávající ochranu přírody a krajiny v celém řešeném území, především památný strom „Buk u Maršova“,
- vytvářet podmínky pro ochranu stávajících i navržených skladebných prvků (biocentra, biokoridory) územního systému ekologické stability,

- respektovat a chránit jedinečnost řešeného území, jeho částí i celkový krajinný ráz,
- intenzitu a formy zemědělské výroby koordinovat se zájmy ochrany přírody, krajiny a vodního hospodářství,
- živočišnou výrobu a další aktivity zemědělců rozvíjet především ve stávajících zemědělských areálech a v zemědělských plochách,
- nepřipouštět takové úpravy pozemků a provádění meliorací v rozsahu, kterým se sníží akumulace vod, biodiverzita a ekologická stabilita,
- v lesním hospodářství se řídit platnými lesními hospodářskými plány (LHP), které jsou zpracovávány ve spolupráci s orgány ochrany přírody,
- vynětí pozemků z ploch určených pro plnění funkcí lesa a trvalé odlesnění se připouští pouze v případě, že bude tento záměr v souladu s řešením v územně plánovací dokumentaci a opatřen souhlasem příslušného dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa.

z hlediska ochrany civilizačních hodnot:

- využít a chránit zachovalou a funkční dopravní a technickou infrastrukturu včetně technických a technologických zařízení této infrastruktury,
- vytvořit podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, především:
 - plochy pro vybudování sportoviště,
 - plochy pro přemístění památkově chráněné zvoničky.

z hlediska ochrany kulturních, urbanistických a architektonických hodnot:

- zachovávat stávající historickou urbanistickou strukturu a kompozici zastavěného území, stávající měřítko zástavby a nepřekročit stávající výškovou hladinu zástavby,
- ochrana historických, kulturních, urbanistických hodnot území, ochrana souborů staveb i staveb samotných,
- chránit nemovité kulturní památky zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek,
- novou výstavbou nenarušit stávající dominanty a ráz sídla.

3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1 Urbanistická koncepce

Základní koncepce rozvoje území obce

Z hlediska rozvoje stávajícího nebo požadovaného způsobu využití území (ploch) je rozvoj území obce Maršov u Úpice prioritně zaměřen na:

- rozvoj rodinného bydlení v domech venkovského typu,
- rozvoj občanské vybavenosti,

V řešeném území je nežádoucí a vyloučeno:

- vymezovat zastavitelné plochy se způsobem využití zahrádkaření a chatovou zástavbou,
- vymezovat plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny,
- vymezovat plochy skládek.

Ochrana hodnot území

Při uplatňování ÚP Maršov u Úpice a rozhodování budou:

- respektovány a naplňovány:
 - podmínky ochrany přírody,
 - podmínky ochrany území,
 - podmínky ochrany území vodních zdrojů a jejich ochranných pásem.
- chráněny:
 - vymezené biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability,
 - nemovitě kulturní památky,
 - soubory staveb i staveb samotných,
 - vzrostlé stromy a solitéry v zastavěném území,
 - významné kompozice nelesní zeleně v nezastavěném území.

Při uplatňování ÚP Maršov u Úpice a rozhodování bude celé řešené území chráněno jako území s výskytem archeologického dědictví (území s archeologickými nálezy).

Plošné a prostorové uspořádání

ÚP Maršov u Úpice v oblasti plošného a prostorového uspořádání stanovuje tyto základní koncepční podmínky:

- zachovat stávající urbanistickou strukturu, výškové, plošné a prostorové uspořádání v zastavitelném území,
- pozemky jednotlivých objektů v zastavitelných plochách bydlení vymezovat o přiměřené výměře a tvaru s ohledem na stávající zástavbu,
- v ostatním nezastavěném území respektovat stávající plošné a prostorové uspořádání krajiny, zachovávat a případně zvyšovat její průchodnost.

3.2 Vymezení zastavitelných ploch

ÚP Maršov u Úpice vymezuje 11 zastavitelných ploch o celkové výměře 10,8677 ha z toho 9,8716 ha mimo zastavěné území.

Označení plochy	Druh plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra v ha	
		mimo zastavěné území	celkem
Z1	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	1,4646	1,4646
Z2	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	1,4018	1,4018
Z3	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	0,7940	0,7940
Z4	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	-	0,4428
Z5	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	0,9181	0,9181
Z6	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	0,1266	0,1266
Z7	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	0,3472	0,3472
Z8	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	1,5749	1,7495
Z9	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	1,7854	1,9838
Z10	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	1,1127	1,2930
Z11	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské	0,3463	0,3463
Celkem		9,8716	10,8677

Základní charakteristika zastavitelných ploch a specifické koncepční podmínky jejich využití

Označení plochy:	Z1
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	1,4646 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- výstavba maximálně šesti izolovaných rodinných domů venkovského typu - nezastavitelnost ploch do 25m od hranice lesa - umístění objektů při jižní hranici zastavitelné plochy
Označení plochy:	Z2
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech

Rozloha:	1,4018 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- výstavba maximálně šesti izolovaných rodinných domů venkovského typu - nezastavitelnost ploch do 25m od hranice lesa - umístění objektů při severní hranici zastavitelné plochy
Označení plochy:	Z3
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,7940 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- výstavba maximálně pěti izolovaných rodinných domů venkovského typu - nezastavitelnost ploch do 25m od hranice lesa
Označení plochy:	Z4
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,4428 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- výstavba maximálně dvou izolovaných rodinných domů venkovského typu - nezastavitelnost ploch do 25m od hranice lesa
Označení plochy:	Z5
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,9181 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- výstavba maximálně dvou izolovaných rodinných domů venkovského typu - nezastavitelnost ploch do 25m od hranice lesa
Označení plochy:	Z6
Základní využití plochy:	- plocha pro přemístění památkově chráněné zvoničky
Rozloha:	0,1266 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- specifické koncepční podmínky nejsou stanoveny

Označení plochy:	Z7
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,3472 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- výstavba jednoho izolovaného rodinného domu venkovského typu - výstavba staveb občanského vybavení - klubovny apod.
Označení plochy:	Z8
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	1,7495 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- výstavba maximálně osmi izolovaných rodinných domů venkovského typu - nezastavitelnost ploch do 25m od hranice lesa
Označení plochy:	Z9
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	1,9838 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- výstavba maximálně osmi izolovaných rodinných domů venkovského typu - nezastavitelnost ploch do 25m od hranice lesa
Označení plochy:	Z10
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech - sportovní plochy a zařízení - multifunkční hřiště
Rozloha:	1,2930 ha
Specifické koncepční podmínky využití:	- výstavba maximálně třech izolovaných rodinných domů venkovského typu - při návrhu staveb (umístění, vzhled...) je nutné respektovat navazující nemovitou památku „venkovská usedlost“ - nezastavitelnost ploch do 25m od hranice lesa
Označení plochy:	Z11
Základní využití plochy:	- bydlení v rodinných domech
Rozloha:	0,3463 ha

Specifické koncepční podmínky využití: - výstavba maximálně dvou izolovaných rodinných domů venkovského typu

3.3 Vymezení ploch přestavby

ÚP Maršov u Úpice nevymezuje žádné plochy přestavby.

3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je v ÚP Maršov u Úpice vymezen plochami zeleně soukromé a vyhrazené a jako součást ploch pro bydlení, ploch občanského vybavení a ploch výroby a skladování. Systém sídelní zeleně nesmí být narušen umístováním staveb, změnou využití území, změnou vlivů užívání stavby na území, dělením nebo scelováním pozemků ani stanovením ochranného pásma.

Zeleň, která se stane součástí systému sídelní zeleně, je možné vysázet a udržovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití.

4. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování

ÚP Maršov u Úpice respektuje stávající dopravní, občanskou a technickou infrastrukturu v řešeném území.

4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Stávající koncepce dopravní infrastruktury v území obce Maršov u Úpice, která je tvořena silnicí III. třídy č. 4090 a místními komunikacemi (cestami) ÚP Maršov u Úpice nemění.

Pro umístění dopravní infrastruktury v území obce Maršov u Úpice se stanovují tyto podmínky:

- zastavitelné plochy budou přednostně dopravně napojeny na stávající dopravní síť a bude minimalizován počet vjezdů na silnici III. třídy,
- bude zachována případně zvýšena prostupnost krajiny,
- v zastavitelných plochách se vybudované komunikace stanou součástí veřejných prostranství,
- součástí nových komunikací a ostatních objektů dopravní infrastruktury v nezastavěném území budou i plochy pro výsadbu zeleně jako ochranného prvku,

- účelové komunikace v nezastavěném území nenaruší charakter území, interakční prvky ani krajinný ráz,
- umístěním komunikací nebude narušen systém sídelní zeleně,
- umístěním komunikací nebudou přerušeny vymezené lokální biokoridory územního systému ekologické stability na větší vzdálenost než 15 m,
- nové komunikace v zastavitelných plochách budou dopravně napojeny na stávající místní komunikační síť obce a navrženy převážně jako obousměrné dvoupruhové v kategorii MO 7/50 (alt. 7/30) s oboustrannými bezpečnostními odstupy, které budou využity pro nové inženýrské sítě, nebo jako obousměrné dvoupruhové v modifikované úpravě se šířkou vozovky 4,50 m s bezpečnostními odstupy, přičemž míjení protijedoucích vozidel bude umožněno buď v prostoru tzv. výhyben, nebo u zpevněných vjezdů k jednotlivým objektům,
- stávající nezpevněné parkovací plochy, postupně opatřovat bezprašným povrchem a vybudovat jejich odvodnění,
- pro rozvoj cykloturistiky je možné v území zřizovat cyklistické trasy a stezky,
- pro pěší dopravu je možné budovat chodníky v zastavěném území i zastavitelných plochách, výjimečně pokud je to účelné i v území nezastavěném.

4.2 Koncepce technické infrastruktury

Stávající koncepce technické infrastruktury v řešeném území ÚP Maršov u Úpice nemění. ÚP Maršov u Úpice nevymezuje plochy technické infrastruktury, ale umožňuje umístění zařízení a staveb technické infrastruktury v jiných plochách s rozdílným způsobem využití.

Zásobování vodou

Stávající systém zásobování pitnou vodou v obci se ÚP Maršov u Úpice nemění. Veškeré nově navrhované a rekonstruované objekty pro bydlení v dosahu vodovodní sítě musí být do této sítě napojeny.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Likvidace odpadních vod ze stávajících i navrhovaných objektů je možná bezodtokými jímkami s pravidelným vyvážáním, případně domovními čistírnami odpadních vod s vyústěním do vhodného recipientu (místního toku - potoka Maršovky). V případě realizace veřejné kanalizace budou všechny objekty pro bydlení a objekty občanského vybavení a objekty pro rekreaci přiměřeně na tuto kanalizaci napojeny.

ÚP Maršov u Úpice umožňuje vybudování zařízení a objektů technické infrastruktury a tedy i objektů a zařízení systému pro čištění odpadních vod v celém území obce Maršov u Úpice.

Zásobování elektrickou energií

Způsob zásobování elektrickou energií ze stávající distribuční soustavy tvořené vedením VN, stávající trafostanicí a rozvodnou sítí NN se ÚP Maršov u Úpice nemění. Současný stav provozovaných rozvodných sítí VN a NN je v celém řešeném území pro zajištění stávajících nároků i nároků plynoucích z předpokládaného rozvoje řešeného území vyhovující.

Veřejná telekomunikační síť

ÚP Maršov u Úpice zachovává stávající veřejnou komunikační síť.

Nakládání s odpady

Současný způsob zneškodňování tuhého domovního odpadu, který je zajišťován pravidelným odvozem specializovanou společností, bude i nadále zachován.

ÚP Maršov u Úpice nevymezuje plochy pro skládku, spalovnu, sběrný dvůr, kompostárnu apod. Případná výstavba kompostárny a sběrného dvora může být realizována v plochách výroby a skladování – zemědělské výroby pod podmínkou, že jejich činnost nebude mít negativní vliv na okolí. Stavba skládky ani spalovny není v území žádoucí a je tedy zcela vyloučena.

ÚP Maršov u Úpice se koncepce likvidace komunálního odpadu nemění.

4.3 Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

Stávající občanské vybavení veřejné infrastruktury je v řešeném území ÚP Maršov u Úpice zachováno. Objekty a stavby občanského vybavení je možné umístit do ploch občanské vybavenosti a ploch bydlení.

4.4 Koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství v ÚP Maršov u Úpice vychází z respektování a zachování stávajícího stavu veřejných prostranství. Tuto koncepci veřejných prostranství ÚP Maršov u Úpice nemění. ÚP Maršov u Úpice nevymezuje plochy veřejných prostranství, ale umožňuje je umísťovat v jiných plochách s rozdílným způsobem využití.

5. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.

5.1 Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Koncepce uspořádání krajiny v nezastavěném území je vytvořena vymezením a uspořádáním stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití a to především plochami zemědělskými (NZ), plochami lesními (NL), plochami přírodními (NP) a plochami vodními a vodohospodářskými (W). Neoddělitelnou součástí koncepce uspořádání krajiny je územní systém ekologické stability.

V nezastavěném území lze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu, za předpokladu že jejich umístění je v souladu s charakterem území a nebude narušen krajinný ráz ani hladina zástavby a panoramata sídla. V nezastavěném území je vyloučeno pěstování rychle rostoucích zemědělských plodin (geograficky nepůvodních a energetických dřevin). V řešeném území nelze umístit fotovoltaické a větrné elektrárny.

5.2 Územní systém ekologické stability

ÚP Maršov u Úpice vymezuje tyto prvky ÚSES:

- lokální ÚSES:
 - lokální biocentrum LC 23
 - lokální biokoridor z LC 23 do RC H005
 - lokální biokoridor z LBC 8 (Úpice) do LC 8 U Buku (Proruby, Mezilečí) - (zčásti navrhované)
- regionální ÚSES:
 - regionální biocentrum RC H005
- nadregionální ÚSES:
 - nadregionální biokoridor NK K 36 MB

Do vymezených koridorů územního systému ekologické stability (biokoridorů) nelze umisťovat stavby, zařízení a opatření kromě staveb vodních a vodohospodářských, staveb dopravní infrastruktury, staveb a zařízení technické

infrastruktury, staveb a zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, pro odstraňování jejich důsledků, které nesníží funkčnost územního systému ekologické stability.

5.3 Prostupnost krajiny

Stávající koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklotras se ÚP Maršov u Úpice nemění. Realizace zástavby nesmí snížit stávající dostupnost volné krajiny ze zastavěného území ani průchodnost krajiny.

5.4 Protierozní opatření

ÚP Maršov u Úpice nevymezuje žádné samostatné plochy pro návrh protierozních opatření. Realizace protierozních opatření je možná v plochách zemědělských, vodních a vodohospodářských a lesních s tím, že nedojde k urychlení odtoku srážkových vod z území a nebude výrazně narušena akumulární schopnost krajiny.

5.5 Opatření proti povodním

ÚP Maršov u Úpice nevymezuje žádné plochy pro opatření proti povodním.

5.6 Rekreace

ÚP Maršov u Úpice nevymezuje samostatné plochy pro rekreaci, ale umožňuje umístit stavby pro rodinnou rekreaci v plochách pro bydlení. Dále ÚP Maršov u Úpice vymezuje zastavitelnou plochu pro realizaci sportovního areálu.

Koncepce stávajícího rekreačního a sportovního (turistika, cykloturistika) využití krajiny ÚP Maršov u Úpice se nemění. ÚP Maršov u Úpice umožňuje ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití umísťovat stavby a zařízení pro účely cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - např. turistické a cyklistické stezky, informační systémy, odpočívadla apod..

5.7 Dobývání nerostů

ÚP Maršov u Úpice nevymezuje žádné plochy přístupné pro dobývání ložisek nerostů, ani plochy pro jejich technické zázemí. V řešeném území ÚP Maršov u Úpice je těžba nerostných surovin či jejich zpracovávání nežádoucí.

6. 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu

V ÚP Maršov u Úpice jsou vymezeny plochy bydlení, občanského vybavení, dopravní infrastruktury, výroby a skladování, zeleně případně i jiné plochy a to v souladu se stávající případně navrhovanou urbanistickou koncepcí.

ÚP Maršov u Úpice vymezuje v území tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV),
- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV),
- plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS),
- plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ),
- plochy zeleně - soukromá a vyhrazená (ZS),
- plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS),
- plochy zemědělské (NZ),
- plochy lesní (NL),
- plochy přírodní (NP),
- plochy vodní a vodohospodářské (W).

Z hlediska časového horizontu využití ploch sledovaného u ploch s rozdílným způsobem využití se jedná o:

- plochy stabilizované (využití plochy se územním plánem nemění),
- plochy změn (je navržena budoucí změna využití).

6.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání

ÚP Maršov u Úpice stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání pro:

Plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské (BV)

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení souvisejících s hlavním využitím,
- stavby izolovaných rodinných domů venkovského typu,
- stavby pro chov drobných hospodářských zvířat,
- stavby pro rodinnou rekreaci,

- stavby a zařízení pro obchodní prodej, stravování, služby a ubytování,
- plochy zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště,
- veřejná prostranství,
- skladebné prvky územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a svém okolí,
- stavby a zařízení občanského vybavení slučitelné s funkcí bydlení a nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a okolí,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a svém okolí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění pozemku max. 0,4,
- výšková hladina zástavby se stanovuje 12,5 m od nejnižší úrovně okolního rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku pro rodinný dům, rekreační objekt, stavbu pro obchodní prodej, stravování, služby, ubytování a výrobu je stanovena 1500 m².

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury,
- veřejná prostranství,
- plochy zeleně s mobiliářem.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- nejsou stanoveny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění pozemku max. 0,75,
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. 15 m od nejnižší úrovně přilehlého rostlého terénu.

Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury,
- veřejná prostranství,
- výsadba zeleně.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění pozemku max. 0,75,
- výšková hladina zástavby se stanovuje 12,5 m od nejnižší úrovně okolního rostlého terénu.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení zemědělské výroby a skladování.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury,
- stavby a zařízení pro lesní hospodaření,
- plochy zeleně.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- objekty a zařízení pro separaci a likvidaci komunálního odpadu, u kterých negativní vliv nepřesáhne hranici této plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy KZP=0,75,
- výšková hladina zástavby se stanovuje 15,0 m od nejnižší úrovně okolního rostlého terénu.

Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)

Hlavní využití:

- pozemky zeleně, zahrad a sadů.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím,

- stavby pro uskladnění náradí a strojů sloužících k údržbě o jednom nadzemním podlaží a zastavěné ploše do 25 m²,
- zahradní altány,
- bazény do 40 m² zastavěné plochy,
- doplňkové stavby a zařízení k přiléhajícím plochám bydlení,
- stavby a zařízení technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury, které nesníží kvalitu prostředí v ploše a svém okolí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení dopravní infrastruktury - silniční dopravy.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení pro pěší dopravu, pro cyklistickou dopravu a odstavná a parkovací stání,
- garáže samostatně stojící a řadové,
- stavby a zařízení technické infrastruktury,
- veřejná prostranství,
- výsadba zeleně.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN)

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení kempu a autokempu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení pro pěší dopravu, pro cyklistickou dopravu a odstavná a parkovací stání,
- stavby a zařízení technické infrastruktury,
- výsadba zeleně.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy zemědělské (NZ)

Hlavní využití:

- pozemky pro zemědělské obhospodařování.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení technické infrastruktury,
- stavby a zařízení protipovodňových opatření,
- založení prvků územního systému ekologické stability,
- stavby a zařízení pro účely cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - např. turistické a cyklistické stezky, informační systémy, odpočívadla apod..

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- protierozní a protipovodňová opatření a stavby, nesnižující akumulaci a zadržování srážkových vod v místě,
- zalesnění pozemků do výměry 1 ha, bezprostředně navazující na plochy lesní, realizované na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu a na plochách bez třídy ochrany a v minimální vzdálenosti 50m od zastavěného území a zastavitelných ploch.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy lesní (NL)

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím,
- stavby a zařízení technické infrastruktury,
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla apod.,
- založení prvků územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- nejsou stanoveny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- v blízkosti stávající zástavby omezit lesohospodářskou činnost zaměřenou na pěstování dřevní hmoty.

Plochy přírodní (NP)

Hlavní využití:

- pozemky biocenter územního systému ekologické stability.

Přípustné využití:

- opatření související s ochranou přírody a krajiny a s ochranou skladebných prvků územního systému ekologické stability,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, nesnižující kvalitu přírodního prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a vodních toků.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření pro vodohospodářské využití,
- stavby a zařízení protipovodňových opatření,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury,
- výsadba zeleně,
- založení prvků územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- nejsou stanoveny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

6.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

ÚP Maršov u Úpice stanovuje tyto základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- v řešeném území nebudou umísťovány výškové stavby a nové dominanty,
- výšková hladina zástavby u rodinných domů nepřesáhne dvě nadzemní podlaží (včetně podkroví), u objektů občanského vybavení čtyři nadzemní podlaží,
- při navrhování nových objektů a jejich následné realizaci budou respektovány a chráněny plochy biokoridorů a biocenter,
- koeficient zástavby stavebních pozemků u zastavitelných ploch nesmí překročit stanovenou hodnotu,
- ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je možná výsadba zeleně i náhradní výsadba.

6.3 Obecné podmínky prostorového a hmotového uspořádání u všech ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP Maršov u Úpice stanovuje pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití tyto podmínky prostorového a hmotového uspořádání:

- při umísťování staveb je nutno navazovat na urbanistickou strukturu a charakter daného místa, je nutno brát zřetel na stávající okolní zástavbu, především na její výraz, hmotové a materiálové řešení a způsob zasazení do krajiny,
- při umísťování stavby na stavebním pozemku vždy v návaznosti na okolní zástavbu, respektovat převažující způsob umísťování stavby a její orientaci vzhledem ke komunikacím, hlavním pohledovým osám a světovým stranám,
- dle možnosti respektovat prostředí a vycházet z konfigurace a nivelity terénu,
- respektovat a maximálně využít stávající vzrostlé zeleně,
- v případě stavby na zbořeništi vycházet z umísťování a půdorysu původní stavby,
- doprovodné a hospodářské stavby budou respektovat hmotu, výraz a materiálové řešení hlavní stavby,
- umísťování technických staveb řešit mimo pohledová průčelí hlavního objektu,
- dodržovat nezastavitelnost ploch ve vzdálenosti do 25m od hranice lesa s výjimkou staveb určených pro lesní hospodaření.

6.4 Základní podmínky ochrany zdraví před hlukem

ÚP Maršov u Úpice stanovuje tuto základní podmínku ochrany zdraví před hlukem:

- V hlukově podezřelých plochách - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ÚP Maršov u Úpice vymezuje tyto plochy pro veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a to:

- V1 koridor - plocha pro realizaci prvku ÚSES,

ÚP Maršov u Úpice nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, stavby ani opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu ani ploch pro asanace a asanační úpravy, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

ÚP Maršov u Úpice nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

9. Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

ÚP Maršov u Úpice nestanovuje žádná kompenzační opatření.

10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části územního plánu 22

Počet výkresů grafické části územního plánu 3