

BLAŽIM

TEXTOVÁ ČÁST ÚP

Úplné znění po Změně č.1

Úplné znění Územního plánu Blažim po změně č.1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Blažim

Pořadové číslo poslední změny: 1

Datum nabytí účinnosti poslední změny.....

Pořizovatel: Městský úřad Žatec, Úřad územního plánování

Odpovědná osoba: Bc. Martina Ooppelová

Podpis a razítko

OBJEDNATEL:

Obec Blažim

zastoupená starostou Oldřichem Sodomkou

Blažim 107, 439 42 Blažim

pověřený zastupitel Oldřich Sodomka

POŘIZOVATEL:

MěÚ Žatec – Stavební úřad a životní prostředí

Úřad územního plánování

náměstí Svobody 1, 438 01

zastoupený Bc. Martinou Ooppelovou

ZPRACOVATEL:

Ing. Arch. Pavel Čermák

autorizovaný architekt - ČKA 00346

Obora 145, 440 01 Louny

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

a) Vymezení zastavěného území	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce	5
b.1. Zásady celkové koncepce obce	5
b.2. Ochrana hodnot území	6
c) Urbanistická koncepce.....	7
d) Koncepce veřejné infrastruktury.....	9
d.1. Doprava	9
d.2. Návrh koncepce technického vybavení a nakládání s odpady	10
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	11
f) -Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	13
f.1. Společná ustanovení	14
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	27
h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	29
i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené části.	30

a) Vymezení zastavěného území

V území je vymezena hranice zastavěného území (dále ZÚ) dle definice v ČÁSTI TŘETÍ, HLAVA III, Díl 5 nového stavebního zákona.

Zastavěné území bylo stanoveno k 10. 06. 2024. Zastavěné území tvoří kompaktní celek obytné zástavby se třemi vodními plochami v podélné ose obce.

Plocha zastavěného území má výměru celkem 24,7 ha. Zastavěné území je zobrazeno ve všech výkresech územního plánu a v odůvodnění územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b.1. Zásady celkové koncepce obce

CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Návrh sleduje ve shodě se schváleným zadáním územního plánu tyto zásady:

- **Neměnit venkovský charakter prostředí sídel v obci** – návrh podporuje integritu venkovského prostředí, které sídlo vykazuje.

- **Plošný extenzivní rozvoj obce je doplněn konverzí ploch uvnitř zastavěného území** – návrh předkládá omezené dokomponování okrajů sídla především v zájmu ucelení celkového zastavěného území. Pro plochy pro konverzi uvnitř zastavěného území jsou využity především území po dřívějších demolicích a po již zrušených objektech zemědělské výroby.
- **Zajištění logického rozvoje na hranicích zastavěného území** – je průběžně zajišťován přechodem venkovského prostředí do krajiny přes pás zahrad a navržených biotopů.
- **Nadřazený stávající dopravní koncept v návaznosti na místní dopravní obsluhu** – zůstane zachován. Návaznost na stávající komunikace II. a III. třídy zůstává stabilizovaná. Systém místních komunikací bude doplněn o nová potřebná napojení. Systém svozových zemědělských cest zůstává beze změn. Je založena síť cyklistické dopravy a posílena udržitelnost důležitých pěších propojení.
- **Zásadní stabilizace a rozvoj zelených ploch sídelních i krajinných** - ÚP podporuje a doplňuje systém sídelní zeleně rozšířením stávajících ploch o nové biotopy na plochách zemědělských výrobních ploch (na severním a jižním okraji obce). ÚP podporuje a doplňuje zeď krajinnou, především v rámci rekultivace původních odkališť.
- **Stabilizace stávajících veřejných prostranství** – v územním plánu se vymezují stávající veřejná prostranství k zvýraznění nejčinnějších veřejných prostorů.
- **Výrobní plochy jsou podporovány ve využití i rozvoji** - velká výroba příp. skladování je zajištěna v průmyslové zóně Triangle příp. Joseph (mimo řešené území, ale v přímé návaznosti). Ostatní menší plochy, které jsou v přímém kontaktu s bydlením, budou zajišťovat pracovní příležitosti v místě, není žádoucí zvýšení objemu obslužné dopravy.
- **Využití stávající technické infrastruktury** – stáv. technická infrastruktura je bez podstatných závad, realizovány budou napojení na rozvojové plochy. S plynofikací obce se neuvažuje.
- **Dobré životní prostředí** – vysoká obytná hodnota obce.
- **Zemědělství** – vysoce kvalitní zemědělská půda.

CELKOVÁ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- **Podpora vazby krajinné a sídelní zeleně** – ÚP podporuje a doplňuje spojitost sídelní a krajinné zeleně navrženými biotopy.
- ÚP navrhuje doplnění doprovodné liniové zeleně komunikací v produkční krajině.

- **Ostatní zásady** – doplnění ÚSES propojením lokálních biocenter.
- ÚP nepřipouští rozvoj nových zastavitelných území v izolovaných lokalitách v krajině.

b.2. Ochrana hodnot území

Specifikace hodnot území je podrobně uvedena v Odůvodnění ÚP, ÚP tyto hodnoty uvádí rovněž v koordinačním výkresu.

Urbanistické a přírodní hodnoty

Územní plán podporuje stávající jedinečné urbanistické uspořádání obce s třemi rybníky v podélné ose zástavby, včetně objektů zapsaných na seznamu kulturních památek ČR. Dominantním objektem je kostel sv. Prokopa, významnou subdominantou je objekt sýpky v areálu dvora. Další památky - socha Jana Nepomuckého, fara. Významnou kulturní hodnotou je jižní uliční fronta původních objektů a usedlostí charakteristická ohradními zdmi s vjezdy do dvorů.

Přírodní hodnoty řešeného území charakterizují vodní nádrže a vodoteč Blažimského potoka s doprovodnou zelení. Návrhem ÚP dochází k záboru zemědělské půdy I. třídy ochrany, navrhované plochy jsou ale logickým řešením uzavírajícím zastavěné území obce a doplňujícím urbanistickou strukturu sídla. Návrh předkládá omezený rozsah rozvoje šetrný k stávající urbanistické struktuře a životnímu prostředí.

c.) Urbanistická koncepce

Řešené území

Řešené území obce Blažim je dáno jejím správním územím a zahrnuje její katastrální území (605549). Hranice řešeného území je zakreslena ve všech výkresech územního plánu a odůvodnění.

Koncepce územního plánu

Smyslem návrhu územního plánu je vytvoření komplexního urbanistického celku provázaného vazbami kompozičními, komunikačními (vč. pěších a cyklistických tras), veřejnou infrastrukturou a zelení. Územní rozvoj je navržen převážně formou individuálního bydlení, částečně rozvojem zelených ploch (biotopů) na územích zrušené živočišné výroby. Zároveň zůstává prioritou stabilizace stávajících ploch v rámci rekonstrukcí jednotlivých objektů preferovaných ploch.

Urbanistická koncepce, prostorové a funkční uspořádání

Urbanistická koncepce je založena na vytvoření kompaktního urbanistického celku obce Blažim s částečným rozšířením obytné výstavby s respektováním limitů a hodnot daného území. Rozvojové plochy jsou navrženy jednak v rámci zastavěného území a jednak na přilehlých plochách v zájmu ucelení obvodu

zastavěného území obce. Plochy transformace zaujímají území původní zemědělské výroby.

Vymezení zastavitelných ploch a ploch transformace

Vymezení zastavitelných ploch a ploch transformace jsou součástí výkresu základního členění.

Předmětem změny č.1 jsou tyto body :

- Změna regulativu u p.p.č. 323/30 a části p.p.č. 323/11 (Z7)
- Změna využití pozemků p.p.č. 958 a 968 (T6b)
- Změna využití pozemků st.p.č. 1/2, 1/3, 151/1 a p.p.č. 6, 76/10 (T6a, Z6a)
- Změna parametrů části lokálního biocentra zasahující do pozemku p.p.č.74/3
- Změna využití pozemku p.p.č. 74/1 (Z1)
- Zpracování v Jednotném standardu 2024

PŘEHLED PLOCH ZASTAVITELNÝCH A PLOCH TRANSFORMAČNÍCH

plocha	využití	výměra ha	předpokládané využití	orientační kapacita
T1	BI	0,118	bydlení individuální	1 RD
T2	BI	0,038	bydlení individuální	1 RD
T3	BI	0,176	bydlení individuální	4 RD
T4	BI	0,050	bydlení individuální	1 RD
Z5	BI	0,162	bydlení individuální	1 RD
Z6a,T6a	BI	0,568	bydlení individuální	8 RD
T6b	BI	0,081	bydlení individuální	1 RD
Z7	BI	0.249	bydlení individuální	2 RD
K1	ZP	1,299	plochy veřejných prostranství - biotop	
K2	ZP	1,100	plochy veřejných prostranství – biotop	
Z1	VD	0,271	plochy drobné výroby a služeb	sběrný dvůr

Uvedené výměry v ha jsou orientační (zaokrouhlené), zvolené dimenzování kapacity se řídí okolní zástavbou, údaje jsou doporučené.

Návrh systému sídelní zeleně

ÚP podporuje systém sídelní zeleně a navrhuje:

- Stabilizaci systému veřejné parkové zeleně v zastavěném území a návaznost na zeleň krajinnou, stávající zeleň nebude zastavována.
- Stabilizaci ploch zeleně pro každodenní rekreaci na přírodních plochách – nezastavitelných krajinných plochách vč. navržených biotopů.
- Doplnění doprovodné liniové zeleně podél účelových zemědělských cest.
- Respektování požadavků ochrany přírody v podobě ÚSES a stabilizaci VKP a jejich začlenění do systému zeleně.

DRUHOVÁ SKLADBA

V parkové veřejné zeleni bude používán širší sortiment druhů odpovídající dané lokalitě. Osvědčené neinvazivní druhy nepůvodních dřevin mohou být použity v izolační zeleni. V krajinné zeleni a ve skladebných částech ÚSES budou používány výhradně domácí dřeviny z původních společenstev.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1. Doprava

Dopravní koncepce je v souladu s nadřazenou dokumentací ÚPD. Koncepce dopravní obsluhy obce vychází z předpokladu zachování stávajícího konceptu a v souladu s navrženou koncepcí rozvoje sídla. Prvky dopravní infrastruktury doplňují urbanistické řešení rozvojových lokalit tak, aby každá lokalita byla dopravně napojena na stávající komunikační síť. Návrh dopravní sítě zohledňuje požadavky na bezpečný a bezkonfliktní provoz všech druhů doprav a zajišťuje prostupnost území pro cyklistickou a pěší dopravu.

Silniční síť

Silniční síť je na řešeném území zastoupena komunikacemi kategorie II. a III. třídy. ÚP navrhuje stabilizaci nejvýznamnějšího dopravního prvku - komunikace II. třídy – II/251. Tato komunikace umožňuje kontakt s územím měst Loun a Žatce a s Mosteckou aglomerací.

Silnice III. třídy doplňují propojení obce Blažim s okolními obcemi (Výškov, Nehasice) a ÚP navrhuje jejich stabilizaci.

Místní a účelové komunikace

Územní plán navrhuje stabilizaci místních a účelových komunikací především na severním okraji a částečně na jihozápadním okraji obce.

Napojení nových rozvojových ploch bez zvláštní potřeby nových úseků místních komunikací.

Doprava v klidu

ÚP navrhuje řešit nároky na dopravu v klidu pro nové objekty všeho druhu pouze v rámci samotných pozemků.

Obsluha hromadnou dopravou

ÚP navrhuje stabilizaci linek stávající regionální hromadné dopravy do všech zájmových území.

Pěší a cyklistická doprava

ÚP navrhuje:

- Stabilizaci stávajících pěších propojení v pěších či zklidněných profilech.
- Založit síť místních cyklostezek na katastrálně vymezených profilech dle koordinačního výkresu.

Železniční doprava

Na řešeném území se nevyskytuje.

d.2. Návrh koncepce technického vybavení a nakládání s odpady

Koncepce technické infrastruktury je zobrazena v koordinačním výkresu odůvodnění ÚP.

Současný stav technické infrastruktury nevyžaduje pro návrhové období zásadní změny, je stabilizován a pouze doplněn. Územní plán respektuje ochranná pásma sítí, zařízení a staveb technické infrastruktury.

d.2.1. Energetika

Energetická koncepce území je založena na dostupnosti energetických médií. Stávající elektrorozvodné sítě napěťové hladiny 22 kV jsou dostatečné pro stávající i rozvojové lokality v obci. Kabelové rozvody NN jsou dostatečně dimenzovány pro zásobování stávajících a rozvojových lokalit.

Zásobování plynem – v současné době není uvažováno.

Obnovitelné zdroje energií – využití sluneční energie slunečními kolektory pro ohřev TUV případně přitápění v objektech s nízkoteplotním vytápěcím systémem je v rozptýlené nízkopodlažní zástavbě umožněn. Vzniká tak prostor pro úsporu elektrické energie.

Fotovoltaické panely (FV) je možno umisťovat pouze na střechy domů. Instalace panelů mimo střechy objektů ÚP neumožňuje.

d.2.2. Zásobování vodou

Pro zásobování stávajících a rozvojových lokalit pitnou vodou jsou stávající vodovodní řady dostatečně kapacitní. Pro všechny lokality je zdrojem pitné vody stávající veřejný vodovodní systém. Požární voda je zajištěna třemi rybníky v centru obce.

Nárůst počtu obyvatel připojených na obecní vodovodní systém nevyvolá nutnost rozšíření kapacity stávajících vodních zdrojů. Další rozvoj vodovodní sítě bude v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje (PRVKÚK) a zákonem č. 274/ 2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

d.2.3. Odkanalizování

Pro odvádění splaškových odpadních vod ze stávajících a rozvojových lokalit jsou stávající sběrače dostatečně kapacitní. Splaškové odpadní vody ze všech zájmových lokalit bude možné odvádět napojením na stávající sběrače, které ústí do obecní čistírny odpadních vod. Odpadní vody nekomunálního charakteru nemohou být do této kanalizace zaústěny. Nárůst počtu obyvatel připojených na stávající kanalizační systém nevyvolá nutnost rozšíření kapacity stávající ČOV.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch musí být zasakovány na pozemcích příslušných k jednotlivým objektům.

d.2.4. Odpadové hospodářství

V současné době je svoz komunálního a separovaného odpadu smluvně zajištěn. Nádoby na separovaný odpad jsou rozmístěny a jsou volně přístupné. ÚP navrhuje ponechání stávajícího stavu.

e) Koncepce uspořádání krajiny

Funkční a prostorové uspořádání

Návrh ÚP Blažim klade v řešení krajiny důraz na symbiózu přírodních a civilizačních prvků. Vně zastavěného území převažuje zemědělské využívání a rekultivační činnosti původního odkaliště. Území obce je zahrnuto v krajinném celku Severočeské nížiny a pánve.

Charakter stavu krajiny – krajina nížin, širokých niv velkých toků a severočeských pánví, lokálně s kužely třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot. Zčásti krajina v závislosti na probíhajících rekultivačních a revitalizačních opatřeních postupně začleňovaná do krajinného celku.

ÚP respektuje cílové charakteristiky krajiny:

- Krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami.
- Krajina venkovská.
- Krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství.
- Krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

Návrh uspořádání krajiny

ÚP Blažim respektuje prvky ochrany přírody, významné krajinné prvky (VKP). Významnými krajinnými prvky ze zákona jsou lesní porosty a vodní toky a jejich nivy – soustava rybníků, Blažimský potok vč. jeho nivy před zatrubněním a následně Počeradský potok

V řešeném území nejsou registrované VKP.

NATURA 2000, Evropsky významná lokalita – na řešeném území se nevyskytuje.

Územní systém ekologické stability

Na řešeném území – katastrální území Blažim – se nevyskytují žádné prvky nadregionálního nebo regionálního systému ekologické stability.

Návrh ÚP stabilizuje a doplňuje lokální síť ÚSES. Přítomny jsou dvě lokální biocentra (LBC), které jsou v rámci návrhu ÚP propojeny lokálními biokoridory (LBK) navzájem a s navazujícími prvky ÚSES na sousedních k.ú. (Moravěves, Velemyšleves).

Výčet prvků ÚSES na řešeném území – stávající (ÚAP).

LBC 1 – Obec Blažim – lokální biocentrum vymezené - vodní tok Blažimského potoka, hráz suchého poldru, soustava rybníků, mokřad Blažimského potoka před zatrubněním

LBC 2 – Okraj výsypky – lokální biocentrum vymezené – lada s dřevinami, smíšený les.

Návrh

LBK 1 - Propojení LBC 1 a LBC 2 – lokální biokoridor vymezený – polní cesta s doprovodem stromů, pastvina, smíšený hájek, plocha odpovídá minimální šířce LBK – tj. 20m.

LBK 2 - Propojení LBC 2 a biokoridoru k.ú. Moravěves – lokální biokoridor vymezený – polní cesta s doprovodem stromů, pastvina, smíšený hájek, plocha odpovídá navazujícímu biokoridoru k.ú. Moravěves v šířce 20 m.

LBK 3 - Propojení LBC 1 a biokoridoru k.ú. Velemyšleves – lokální biokoridor vymezený – hráz poldru, polní cesta s doprovodem stromů, smíšený hájek, plocha odpovídá navazujícímu biokoridoru k.ú. Velemyšleves v šířce 20 m.

Lokalizaci prvků ÚSES udávají grafické přílohy. Nárok na vyvlastnění (§ 170 SZ) ve prospěch obce se týká všech prvků ÚSES. Na založení prvků ÚSES se nevztahují ustanovení o ochraně ZPF a PUPFL, proto nejsou uvedeny v příloze dle zvláštních předpisů („zemědělská příloha“).

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je průměrná. Stávající polní cesty budou respektovány s možností doplnění. Účelové komunikace nebudou stanoveny jako plochy dopravní infrastruktury.

Návrh

Vzhledem k vysoké kvalitě zemědělského půdního fondu nebudou dále rozšiřovány polní cesty v produkční krajině ale pouze na území rekultivovaného odkaliště.

Protierozní opatření

Jsou shodné se stávajícími travními porosty a prvky ÚSES, částečně může tuto funkci plnit doprovodná a liniová zeleň komunikací a účelových cest.

Opatření proti povodním

Jsou zajištěny realizací stávajícího suchého poldru na západním okraji obce, který má za účel zachytit případné přívalové vody z polních intenzívně obhospodařovaných ploch západně od obce. Zastavěné území je chráněno soustavou rybníků a především otevřeným korytem Blažimského potoka. Před zatrubněním se nachází mokřad s retenční schopností zachytit vody. Po vyústění zatrubnění pokračuje otevřené koryto Počeradského potoka.

Další samostatná opatření nejsou navrhována.

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Jsou reprezentována systémem ÚSES a navrhovanou ochrannou zelení silnic, která zajišťuje orientaci v krajině a kterou je nutné průběžně doplňovat náhradou za přestárlé či poškozené stromy.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Stávající rekreační využívání je akceptováno, podporováno je vybudování dvou biotopů přestavbou zrušených zemědělských výrobních závodů.

Dobývání nerostů

V území jsou evidovány zdroje nerostných surovin a poddolované území. V návrhovém období ÚP není předpoklad zahájení těžby jakýchkoli nerostných surovin.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

f.1. Společná ustanovení

Územní plán určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a jednotném standardu, v platném znění.

Základní pojmy

Funkční plocha – je spojitá plocha téže funkce. Její ohraničení je funkcí s rozdílným způsobem využití nebo komunikačními předěly vyznačenými v hlavním výkresu ÚP.

Plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci.

Hlavní využití – převažující účel využití ve funkční ploše.

Přípustné využití – funkce, které lze ve funkční ploše obecně připustit.

Podmínečně přípustné využití – funkce, jež lze ve funkční ploše připustit s podmínkou, že jejich umístění nebude na újmu hlavnímu využití ani přípustnému využití funkční plochy. Podmíněnost konkrétních případů musí být stanovena taxativním způsobem, nikoli nepředvídatelnými procesy.

Nepřípustné využití – ve všech jednotlivých plochách jsou nepřípustné veškeré funkce, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Obecné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití (platí pro všechny plochy)

- Všechny případné střety s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů musí být vyhodnoceny stanoviskem příslušného orgánu ochrany přírody.
- Podmínky pro využití ploch v ochranném pásmu hřbitova 100 m – ochranné pásmo má především pietní charakter, vylučují se stavby a provozy, které by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a obráceně se vylučují stavby, které by mohly být narušeny provozem veřejného pohřebiště.
- Podmínkou pro umístování nových fotovoltaických panelů je jejich umístění na střeších objektů.
- Všechny záměry na pozemcích s možností výskytu archeologického naleziště musí být posouzeny orgánem památkové péče.
- Všechny záměry na pozemcích s výskytem ekologických zátěží musí být podmíněny jejich likvidací či sanací.
- Podél zatrubněné části Počeradského potoka je koridor v šířce cca 100m, ve kterém nelze umísťovat žádné stavby, které by znemožňovaly případné rozšíření koryta potoka.

Přehledový seznam všech ploch

f.2.1. BI – Bydlení individuální

f.2.2. BH – Bydlení hromadné

f.2.3. OV – Občanské vybavení veřejné

f.2.4. OS – Občanské vybavení sport

- f.2.5. OH – Občanské vybavení hřbitovy
- f.2.6. PU – Veřejná prostranství všeobecná
- f.2.7. ZP – Zeleň-parková a parkově upravená
- f.2.8. ZZ – Zeleň zahradní a sadová
- f.2.9. ZS – Zeleň sídelní ostatní
- f.2.10. ZK – Zeleň krajinná
- f.2.11. SV – Smíšená obytné venkovské
- f.2.12. DS – Doprava silniční
- f.2.13. TU – Technická infrastruktura všeobecná
- f.2.14. VZ – Výroba zemědělská a lesnická
- f.2.15. VD – Výroba drobná a služby
- f.2.16. VX – Výroba jiná
- f.2.17. WT – Vodní a vodních toků
- f.2.18. AP – Orná půda
- f.2.19. AL – Trvalé travní porosty
- f.2.20. LU – Plochy lesní všeobecné

f.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

f.2.1. Plochy bydlení BI – Bydlení individuální

a) Hlavní využití

Plochy s funkcí rodinného bydlení s odpovídajícím zázemím zahrad s omezeným chovem drobného domácího zvířectva, které tvoří hlavně stavby a zařízení pro rodinné bydlení městského nebo příměstského charakteru, s odstavením a garážováním vozidel na vlastním pozemku.

b) Přípustné

Stavby pro veřejnou a komerční vybavenost, drobné podnikání sloužící zejména obyvatelům v dané lokalitě, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené lokalitě a jsou slučitelné s bydlením. Přípustný je chov drobných zvířat nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Součástí lokalit je související dopravní a technická infrastruktura.

c) Nepřípustné

Stavby obchodní s výměrou větší než 500 m². Průjezdná základní doprava. Stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním účelem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

V zastavěném území nelze zastavovat plochy veřejné a sídlištní zeleně.

d) Podmínečně přípustné

Za podmínky, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity pro plochy hygienické ochrany:

stavby sloužící i potřebě ostatních území, zejména stavby pro sociální péči, administrativu, veřejnou správu.

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška – 1 NP + podkroví. Minimální výměra zeleně – 45%. U pozemků s třídou ochrany I. a II. je nutné dodržet rozlohu stavebního pozemku do 0,12 ha podle metodického pokynu MŽP ze dne 1.10.1996.

f.2.2. Plochy bydlení BH – Bydlení hromadné

a) Hlavní využití

Plochy s funkcí hromadného bydlení v bytových domech s odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou, zelení a veřejným prostranstvím.

b) Přípustné

Nebytové využití ve vstupním podlaží pro umístění služeb, drobných obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, stravovací zařízení s denním provozem. Součástí jsou zařízení a činnosti slučitelné s bydlením – veřejná zeleň, dětská hřiště, sportovní a zájmové plochy. Garážovací plochy pro rezidenty.

c) Nepřípustné

Veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a stavby neuvedené v hlavním způsobu využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

V zastavěném území nelze zastavovat plochy veřejné a sídlištní zeleně.

d) Podmínečně přípustné

Za podmínky, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity pro plochy hygienické ochrany:

stavby sloužící i potřebě ostatních území, zejména stavby pro sociální a zdravotní péči, školství, kulturu a administrativu, stavby a zařízení pro nerušící výrobu.

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 2 NP + podkroví. Minimální výměra zeleně – 40%.

f.2.3. Plochy občanského vybavení OV – Občanské vybavení veřejné

a) Hlavní využití

Plochy s funkcí občanského vybavení, které tvoří převážně stavby a zařízení pro zařízení kulturní, školské, tělovýchovné, sociální, zdravotní, stravovací, ubytovací, služby, veřejnou správu a plochy a objekty spojené s poskytováním turistických služeb.

b) Přípustné

Stavby a zařízení s převažující funkcí občanského vybavení, garážová a odstavná stání, veřejné plochy a zeleň, přímo související technická a dopravní infrastruktura.

c) Nepřípustné

Veškeré stavby snižující kvalitu prostředí ve vymezené ploše, stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním účelem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

d) Podmínečně přípustné

Za podmínky, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity pro plochy hygienické ochrany:

stavby obchodní s výměrou větší než 500 m², zařízení pro nerušící výrobu sloužící jako součást výukových programů (školní dílny)

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby - 2 NP + podkroví. Minimální výměra zeleně – 25%.

f) Specifické regulativy

V pietním ochranném pásmu hřbitovů nepovolovat stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí s ohledem na pietní význam hřbitova, zvláště stavby dopravní, výrobní, hromadné bydlení.

f.2.4. Plochy občanského vybavení OS – Občanské vybavení sport

a) Hlavní využití

Plochy se sportovně rekreační funkcí, které tvoří převážně stavby a zařízení pro sportovní činnost s plochami pro parkování, občerstvení a hygienické zázemí na vlastním pozemku.

b) Přípustné

Veřejné plochy a zeleň.

c) Nepřípustné

Stavby obchodní s výměrou větší než 500 m², veškeré stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu ve vymezené ploše a stavby a zařízení nesloužící uživatelům takto vymezené plochy. Nepřípustná je průjezdná nákladní doprava. Stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním účelem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

d) Podmínečně přípustné

Za podmínky, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity pro plochy hygienické ochrany:

stavby sloužící pro nerušící výrobu spojenou se sportovní činností, pokud neohrožuje bezpečnost hlavního využití.

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 1 NP + podkroví. Minimální výměra zeleně – 15%.

f.2.5. Plochy občanského vybavení OH – Občanské vybavení hřbitovy

a) Hlavní využití

Plochy pro pohřbívání, urnové háje, rozptylové louky, vč. účelových staveb (hrobky, márnice, obř. síně, pohřební kaple apod).

b) Přípustné

Drobné vodní plochy, související dopravní a technická infrastruktura, zeleň.

c) Nepřípustné

Stavby a zařízení, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

f.2.6. Plochy veřejných prostranství PU – Veřejná prostranství všeobecná

a) Hlavní využití

Veřejné prostranství – plochy a objekty s převažující funkcí ulice, chodníků, obytné ulice, veřejné zeleně, veřejná pohřebiště a související služby a další prostory přístupné každému bez omezení.

b) Přípustné

Území veřejné zeleně mohou být doplněna drobnými stavbami – altány, mobiliář, dětská hřiště apod., vodními prvky a zpevněnými plochami.

c) Nepřípustné

Jsou stavby obchodní a výrobní. Stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním způsobem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

d) Podmínečně přípustné

Stavby a zařízení propagační a reklamní, cyklostezky za podmínky, že nedojde k omezení hospodářské obsluhy území.

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 4m. Minimální výměra zeleně 20%.

f.2.7. Plochy zeleně ZP – Zeleň parková a parkově upravená

a) Hlavní využití

Veřejně přístupné plochy zeleně (parks, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.), Součástí ploch mohou být doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky apod.).

b) Přípustné

Vodní plochy, veřejně přístupné sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy, dětská hřiště, stanoviště sběrných nádob pro sběr odpadu (kontejnerová stání). Stavby protihlukových opatření, dopravní a technická infrastruktura vč. pěších, cyklistických a účelových komunikací

c) Nepřípustné

Stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím

d) Podmínečně přípustné

Stavby a zařízení propagační a reklamní. Podmínkou je, že nebudou narušeny kulturní hodnoty území a nebude narušena bezpečnost provozu.

f.2.8. Plochy zeleně ZZ – Zeleň zahradní a sadová

a) Hlavní využití

Plochy zahrad a sadů, které nejsou určeny ke změně využití.

b) Přípustné

Trvalé travní porosty, plochy nelesní zeleně, protierozní opatření, liniová dopravní a technická infrastruktura, v zastavěném území: stavby pro zemědělství, v území

nezastavěném: stavby přípustné v nezastavěném území nejsou vyloučeny s výjimkou ploch pro ÚSES.

c) Nepřípustné

Stavby, zařízení a činnosti které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

f.2.9. Plochy zeleně ZS – Zeleň sídelní ostatní

a) Hlavní využití

Plochy s funkcí sídelní zeleně, parků, veřejná pohřebiště a související služby a další prostory přístupné každému bez omezení (veřejná prostranství).

b) Přípustné

Drobné stavby pro funkci zóny – altány, dětská hřiště apod., vodní prvky a zpevněné plochy.

c) Nepřípustné

Vše ostatní.

d) Podmínečně přípustné

Podmínečně přípustné jsou stavby a zařízení propagační, reklamní, cyklostezky, pokud neomezí hospodářskou obsluhu území. Nezbytná zařízení technické infrastruktury za podmínky neohrožení bezpečnosti dopravy.

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 4m. Minimální výměra zeleně 85%.

f.2.10. Plochy zeleně ZK – Zeleň krajinná

Hlavní využití

Plochy sloužící ke stabilizaci územních podmínek pro vegetaci, která charakterem a skladbou odpovídá blízkému společenstvím.

a) Přípustné

Trvalé travní porosty, plochy nelesní zeleně, protierozní opatření, liniová dopravní a technická infrastruktura, v zastavěném území: stavby pro sport

b) Nepřípustné

Stavby, zařízení a činnosti které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a způsobily by využitelnosti příp. zhoršení podmínek pro existenci vegetace.

f.2.11. Plochy smíšené obytné SV – Smíšené obytné venkovské

a) Hlavní využití

Plochy s funkcí rodinného bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovem drobného zvířectva, neobtěžující své okolí, které tvoří hlavně stavby a zařízení pro rodinné nebo nájemné bydlení venkovského charakteru, stavby rekreační, vzniklé převážně změnou využití původních zemědělských usedlostí.

b) Přípustné

Drobná zařízení obchodu, služeb, sociální péče a zdravotnictví, provozy na zpracování a sběr zemědělských plodin, jiné nerušící služby a zařízení drobné výroby. Mezi vhodná zařízení je možné dále počítat drobné sportovní plochy, zahradnictví, plochy klidové dopravy sloužící potřebě funkčního využití, nezbytné plochy technického vybavení, příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové a dále zeleň plošná a liniová.

c) Nepřípustné

Stavby obchodní s výměrou nad 500 m², veškeré stavby a zařízení rušící a omezující hlavní funkci nad míru obvyklou, snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a stavby a zařízení nesloužící obyvatelům takto vymezené plochy.

V zastavěném území nelze zastavovat plochy veřejné a sídlištní zeleně.

d) Podmínečně přípustné

Za podmínky, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity pro plochy hygienické ochrany:

stavby pro komerční činnost, administrativu a veřejnou správu a stavby a zařízení pro nerušící výrobu, stavby hromadného bydlení.

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 2 NP + podkroví. Minimální výměra zeleně – 40%.

f.2.12 Plochy dopravní infrastruktury DS – Dopravní infrastruktura silniční

a) Hlavní využití

Pozemky silnic II. a III. třídy a místních a zemědělských účelových komunikací.

b) Přípustné

Cyklostezky a cyklotrasy, pěší a polní cesty, stavby které jsou součástí komunikace, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně a dále pak pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.

b) Nepřípustné

Stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě, stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním účelem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

c) Podmínečně přípustné

Jsou stavby protihlukové ochrany, technická infrastruktura, reklamní zařízení, pokud nedojde k omezení hospodářské obsluhy a bezpečnosti provozu

d) Podmínky prostorového uspořádání Maximální výška zástavby - -. Minimální výměra zeleně - -.

f.2.13 Plochy technické infrastruktury TU – Technická infrastruktura všeobecná

a) Hlavní využití

Stavby a zařízení technické infrastruktury (plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, technická zařízení na tocích, sběrné dvory apod.).

b) Přípustné

Stavby provozních budov pro funkci a obsluhu nezbytné, zejména pracoviště dozoru, kontroly, údržby a zajištění provozu a ochrany včetně služebního bydlení nebo ubytování.

c) Nepřípustné

Stavby a zařízení nesloužící technické infrastruktuře. Plochy pro výrobu energie.

d) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 6m. Minimální výměra zeleně – 10%.

f.2.14. Plochy výroby a skladování VZ – Výroba zemědělská a lesnická

a) Hlavní využití

Stavby a zařízení pro výrobu a skladování.

b) Přípustné

Stavby pro komerční činnost, administrativu a správu, obchod a příslušná dopravní a technická vybavenost.

c) Nepřípustné

Plochy a stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost. Stavby pro větrné a fotovoltaické elektrárny na volných plochách. Stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním účelem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

d) Podmínečně přípustné

Za podmínky, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity pro plochy hygienické ochrany: pozemky staveb pro komerční vybavenost související s hlavním využitím – zařízení pro služby a stravování, služební byty a ubytování (pouze jako přechodné).

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 2 NP. Minimální výměra zeleně – 20%.

f.2.15. Plochy výroby a skladování VD – Výroba drobná a služby

a) Hlavní

Stavby a zařízení pro drobnou výrobu a služby

b) Přípustné

Zařízení pro nerušící výrobu, stavby a zařízení sloužící potřebě území, zejména obchodní plochy, stavby pro komerční činnost, administrativu a správu, zahradnictví a příslušná dopravní a technická vybavenost.

c) Nepřípustné

Výrobní činnosti rušící, obtěžující své okolí nad míru obvyklou a fotovoltaické elektrárny mimo střechy objektů. Stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním účelem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

d) Podmínečně přípustné

Za podmínky, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity pro plochy hygienické ochrany:

pozemky staveb pro bydlení pro funkci zóny (byt majitele, správce objektu nebo pohotovostní byt), provozy motoristických služeb, potravinářské provozovny a zařízení služeb neobtěžující své okolí, stavby a zařízení komerční, pokud souvisí s hlavním účelem využití.

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 2.NP. Minimální výměra zeleně – 20%.

f.2.16. Plochy výroby a skladování VX – Výroba jiná

a) Hlavní využití

Plochy koncových zařízení technické infrastruktury průmyslové výroby.

b) Přípustné

Stavby a zařízení nezbytné pro funkci a obsluhu.

c) Nepřípustné

Veškeré stavby a činnosti nesloužící hlavnímu a přípustnému využití

d) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 4m.

f.2.17. Plochy vodní a vodohospodářské WT – Vodní a vodních toků

a) Hlavní využití

Monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

b) Přípustné

Technické vodohospodářské stavby a vodní díla, přibřežní zeleň.

c) Nepřípustné

Stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním účelem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

d) Podmínečně přípustné

Za podmínky, že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity pro plochy hygienické ochrany :činnosti spojené s regulací toků a s rekreačním využitím vodních ploch, zásadně bez doprovodných objektů pro účely rekreace.

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby - -. Minimální výměra zeleně - -.

f.2.18. Plochy zemědělské AP – Orná půda

a) Hlavní využití

Orná půda, chmelnice.

b) Přípustné

Louky a pastviny, dělicí plochy nelesní zeleně formou mezí, suché poldry a jiná protierozní opatření, stavby pro obhospodařování orných půd, eventuálně pastvin formou přístřešků, stodol, seníků, oplocení apod.

c) Nepřípustné

Stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním účelem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

d) Podmínečně přípustné

Změna orných půd na trvalé travní porosty převážně v kombinaci s pastevectvím při zachování druhovosti a minimálním zastoupením původních orných půd.

e) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 4m. Minimální výměra zeleně – 95%.

f.2.19. Plochy zemědělské AL – Trvalé travní porosty

a) Hlavní využití

Louky a pastviny, trvalé travní porosty, stavby pro obhospodařování TTP, formou přístřešků, seníků, stodol, napáječek, oplocení apod.

b) Přípustné

Dělicí plochy nelesní zeleně formou mezí, suché poldry a jiná protierozní opatření.

c) Nepřípustné

Stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním účelem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

d) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 4m. Minimální výměra zeleně – 95%.

f.2.20. Plochy lesní LU – Plochy lesní všeobecné

a) Hlavní

Pozemky určené k plnění funkce lesa.

b) Přípustné

Lesní cesty, pěší cesty, trasy a stavby TI, cyklotrasy a cyklostezky, stavby pro obhospodařování LPF.

c) Nepřípustné

Stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním účelem využití, přípustným a podmíněčně přípustným využitím.

d) Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 4m. Minimální plocha zeleně – 95%

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Veřejně prospěšné stavby (VPS)

Seznam VPS dopravních

VPS	TYP	POPIS
VD-D1	VPS doprava	Část místní komunikace
VD-D2	VPS doprava	Místní komunikace- severní okraj obce

Seznam VPS dopravních – dotčené pozemkové parcely

VPS	katastr	dotčené parcely
VD-D1	Blažim	870/5
VD-D2	Blažim	870/4, 870/7, 870/8

Veřejně prospěšné opatření (VPO)

Seznam VPO veřejné zeleně

VPO	TYP	POPIS
VA-Z1	VPO zeleň	Biotop
VA-Z2	VPO zeleň	Biotop

Seznam VPO veřejné zeleně – dotčené pozemkové parcely

VPO	katastr	dotčené parcely
VA-Z1	Blažim	198/8, 198/9, 198/10, 136
VA-Z2	Blažim	960

Seznam VPO systému ekologické stability

VPO	TYP	POPIS
VU-Z3	VPO ÚSES	Lokální biokoridor LBK1

VU-Z4	VPO ÚSES	Lokální biokoridor LBK2
VU-Z5	VPO ÚSES	Lokální biokoridor LBK3

Seznam VPO ekologické stability – dotčené pozemkové parcely

VPO	katastr	dotčené parcely
VU-Z3	Blažim	286/1, 286/2, 198/1
VU-Z4	Blažim	918/8, 918/15, 918/6, 918/10, 918/11, 90/6, 90/5, 90/4, 90/7, 90/3, 90/8, 872/2, 872/3
VU-Z5	Blažim	61/5, 107/1, 107/23, 107/29, 107/48, 107/49, 107/52, 107/53, 107/56, 107/65, 107/66, 107/69, 107/70, 107/71,850

Plochy pro asanaci s možností vyvlastnění

Územní plán plochy pro asanace neobsahuje.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování bezpečnosti státu.

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou požadována.

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

I.A. Textová část

- 25 stran textu, vč. titulní strany

I.B. Grafická část

I.1. Výkres základního členění (1:10 000)

I.2. Hlavní výkres (1:10 000)

I.3. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (1:10 000)

II.1. Koordinační výkres (1:10 000)