

Obecně závazná vyhláška obce PYŠELY č. 1/2002

kteřou se vyhlašuje závazná část územního plánu obce PYŠELY

Zastupitelstvo obce v Pyšelích schválilo svým usnesením dne 22.7.2002 územní plán obce Pyšely a vymezilo jeho závaznou část.

Zastupitelstvo obce Pyšely vydává v souladu s §12 odst.1-3 zákona č.128/2000 Sb o obcích a dle § 29 odst.3 zákona č.50/1976 Sb .o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů tuto obecně závaznou vyhlášku:

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel vyhlášky

- (1) Vyhláškou se vymezuje závazná část územního plánu obce Pyšely, schváleného zastupitelstvem obce v Pyšelích dne
- (2) Závazná část je dle § 29 odst.3 zákona č.50/1976Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění podkladem pro územní rozhodování a pro zpracování návazné územně plánovací dokumentace.
- (3) Vyhláška stanovuje zásady uspořádání jednotlivých funkčních ploch, závazné regulativy pro využití území a limity jeho využívání.
- (4) Vyhláška vymezuje jako závazné plochy pro veřejně prospěšné stavby a územní systém ekologické stability.

Článek 2

Územní rozsah platnosti

Vyhláška platí pro celé správní území obce Pyšely , které tvoří katastrální území Pyšely , Zaječice a Kovářovice.

Článek 3

Lhůty aktualizace

- (1)
 - a) Aktualizací je ve smyslu stavebního zákona chápáno posouzení, zda se nezměnily podmínky, za kterých byl územní plán schválen.
 - b) Pokud se podmínky schválení územního plánu nezměnily, bude tato skutečnost konstatována pouze zápisem.
 - c) Pokud se budou změněné podmínky týkat směrné části, rozhodne o nich pořizovatel.
 - d) V případě, kdy se změny týkají závazné části, dá pořizovatel podnět zastupitelstvu obce ke zpracování změny územního plánu.
 - e) Pokud si změněné podmínky vyžádají zásadní změnu urbanistické koncepce , bude dán podnět ke zpracování nového územního plánu.
- (2) První aktualizace bude provedena nejpozději do 22.7.2006 další aktualizace budou prováděny vždy do 4 let od předchozí.

II. ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Článek 4

Závazné regulativy

- (1) Funkční uspořádání území vymezuje grafická příloha územního plánu, kterou je Hlavní výkres v měřítku 1: 5 000 pro celé řešené území.
- (2) Vymezení a uspořádání základních funkčních ploch v území vytváří předpoklady pro využívání území a jeho rozvoj a je určující pro závaznou urbanistickou koncepci. Stanovená hranice zastavitelného území definuje rozvojové nároky na urbanizaci území - zásadně odlišuje území na zastavitelné a nezastavitelné.
- (3) Pro jednotlivé plochy funkčního využití území vymezené v grafické části územního plánu se stanovují závazné regulativy funkčního využívání a prostorového uspořádání, jejichž pomocí je usměrňován rozvoj a způsob využívání.
- (4) Závazné regulativy určují v navržených plochách způsob využívání jako hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití a zásady prostorového uspořádání.
- (5) Hlavní využití je prioritním využitím, kterému musí být ostatní funkce přizpůsobeny. Přípustné využití určuje doplňující funkce a nepřípustné využití funkce, které kolidují s hlavním využíváním, nebo snižují jeho kvalitu.
- (6) Závazné regulativy uplatňuje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona a návazných prováděcích předpisů.
- (7) Regulativy jsou závazné jak pro změny stávajícího stavu – území stabilizované, tak pro nově navrhované využití území – území rozvojové.
- (8) Na území obce Pyšely je možno umísťovat a povolovat stavby, povolovat jejich změny a změny jejich využívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu se schválenými regulativy.
- (9) Dosavadní využívání území a staveb, které neodpovídá navrženému využití a regulativům, je nadále přípustné, pokud se netýká činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí.
- (10) Závazné zásady prostorové regulace staveb jsou stanoveny pouze tam, kde je to účelné a v míře odpovídající podrobnosti dokumentace

Na území obce jsou vymezeny funkční plochy a území:

území zastavitelné

- 1 - centrální bydlení
- 2 - hromadné bydlení
- 3 - venkovské bydlení
- 4 - smíšené bydlení
- 5 - veřejné služby s označením
- 6 - specifické služby
- 7 - komerční služby
- 8 - výrobně komerční zařízení
- 9 - zemědělská usedlost
- 10- rekreační zástavba
- 11 - sportovní plochy
- 18 - dopravní plochy a zařízení
- 19- zařízení technické vybavenosti

území nezastavitelné

- 12 – rekreačně sportovní plochy
s převažujícím podílem zeleně
- 13 - soukromá zeleň v sídle:
 - zahrady, sady
 - lesopark
- 13a - veřejná zeleň
- 14 - přírodní krajinná zóna: .
 - louky, pastviny
 - lesy a kompaktní porosty
 - rozptýlená a doprovodná zeleň
- 15 - územní systém ekologické stability
- 16 - vodní plochy a toky
- 17 - krajinná zóna produkční

Článek 5

I. území zastavitelné

1 - centrální bydlení

(1) hlavní využití

- a) převážně pro rodinné bydlení v soustředěných formách zástavby
- b) obchodní a stravovací zařízení, nevýrobní služby, sloužící pro potřeby obsluhy daného území jako součást obytných staveb
- c) občanská vybavenost nekomerčního charakteru

(2) přípustné využití

- a) bydlení venkovského typu v izolovaných domech
- b) dočasné ubytování , malá ubytovací zařízení se zajištěným parkováním
- c) dětské hřiště
- d) veřejná zeleň, zahradnictví
- e) parkování pro potřeby komerční vybavenosti zajistit v rámci pozemků nebo na vyhrazených parkovištích a v souladu s §9 odst.3 vyhlášky č137/1998-
prostor pro vykládání a nakládání

(3) nepřípustné využívání

- a) výrobní činnosti, zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy nebo s provozy, vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy
- b) odstavování nákladních a hospodářských vozidel
- c) provizorní stavby a stavby narušující objemově , měřítkově a architektonicky charakter historické zástavby
- d) skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- e) individuální rekreace

(4) zásady prostorové regulace

- a) max. intenzita zastavění pozemku - 40%
- b) přípustná je max. výšková hladina 2np+podkroví v prostoru náměstí a 1np.+podkroví v Husově ul.
- c) novostavby v rámci zastavěného území - max. podlažnost 1np.+ podkroví,
- d) střechy sedlové nebo valbové s úhlem sklonu 35 - 45°, podélný hřeben
- e) nové rodinné domy musí splňovat zejména požadavky vyhlášky č 137/1998 §4 odst. 2 - možnost napojení na komunikace.
- f) stavby pro podnikání musí odpovídat požadavkům §50 odst.8 vyhlášky 137/1998 - prostor pro nakládání a vykládání
- g) při přestavbách a modernizacích obytných domů respektovat charakter a architektonický výraz původní historické zástavby, to znamená dodržení uliční čáry se zachováním půdorysné stopy, historické parcelace a původního charakteru zástavby
- h) stavební zásahy do objektů památkově chráněných musí být odsouhlaseny orgány památkové péče, zprísněný dohled je třeba u objektů navržených k památkové ochraně nebo k památkovému zájmu určené k zachování
- i) u ostatních objektů se míra stavebního zásahu posuzuje v kontextu okolní zástavby se zřetelem na zachování historické struktury a veřejného prostoru

Článek 6

2 - hromadné bydlení

(1) hlavní využití

- a) bydlení ve stávajících bytových domech se společným hospodářským a rekreačním zázemím a parkováním na vyhrazených parkovištích

(2) přípustné využití

- a) veřejná zeleň, společně řešené užitkové zahrádky, plochy pro sport
- b) parkování na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací, řešení garáží společným objektem
- c) využití nebytových prostor pro provozovny maloobchodu a nevýrobních služeb sloužících pro potřeby místních obyvatel
- d) možnosti využití podkroví pro bydlení – půdní vestavby a nástavby

(3) nepřípustné využití

- a) výrobní činnost, zvyšující neúměrně hlučnost, prašnost, zápach apod.
- b) provizoria hospodářského zázemí, plechové garáže
- c) individuální rekreace

(4) zásady uspořádání území

- a) zachovat stávající intenzitu zástavby hlavními objekty
- b) max. podlažnost stávající + podkroví
- c) společné řešení hospodářského zázemí – jednotně řešené objekty
- d) vyhrazené pozemky mohou být oploceny
- e) provozovny se zajištěným parkováním - nesmí zvyšovat běžný provoz v bytovém domě

Článek 7

3 - venkovské bydlení

(1) hlavní využití

- a) bydlení v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

(2) přípustné využití

- a) maloobchod, stravování, a nevýrobní služby pro obsluhu území, zahradnictví
- b) ubytovací zařízení /2-3ubytovací jednotky/ jako součást staveb pro bydlení
- c) parkování v rámci vlastních pozemků a v odstavných pružích komunikací
- d) garáže do počtu 2 stání
- e) drobné stavby s hospodářskou funkcí do 16m² /u izolované zástavby RD/
- f) individuální rekreace ve stávajících objektech - chatách, domcích a chalupách, přípustná je rekonstrukce nebo změna využití na rodinný dům – min. velikost pozemku 800 m², max. zastavěnost 20%, min. zastavěná plocha domu 100m²

(3) nepřípustné využití

- a) řemeslné provozy a služby narušující kvalitu obytného prostředí nad přípustnou mez
- b) stavby s činnostmi, vyvolávající zvýšení dopravní intenzity nad úroveň obvyklou v rodinné zástavbě
- c) skládkování a odstavování hospodářských strojů na veřejných prostranstvích
- d) parkování nákladové dopravy

(4) zásady uspořádání území

- a) max. zastavěnost pozemku 20% - izolovaná zástavba, 40%- řadová zástavba
- b) min. velikost parcel 1200 m² izolovaná zástavba, 600 m² řadová zástavba
- c) max. podlažnost 2np. včetně podkroví , výška hřebene max. 8m
- d) střechy sedlové nebo valbové se stejným úhlem sklonu 35 - 45°, podélný hřeben
- e) objekty budou na pozemku situovány tak, aby umožňovaly bezproblémové připojení na inženýrské sítě
- f) při přestavbách respektovat místně typický charakter okolních staveb, vyvážený trojúhelníkový štít /nástavby, přístavby/, obdélníkový půdorys
- g) zástavbu nových obytných ploch s více než 10RD řešit jednotným prostorovým uspořádáním - společné přístupové cesty, odstup od komunikací, orientaci štítů, prověření parcelace zastavovací nebo regulační studií , postup výstavby směrem od zastavěného území do volné krajiny
- h) nové rodinné domy musí mít zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace - *požadavky vyhlášky č.137/1998 §4 odst. 2 - možnost napojení na komunikace* ,
- i) pozemky pro komunikaci si zajistí stavebník po dohodě s vlastníkem pozemku, komunikace budou na základě dohody s obcí realizovány před vlastní stavbou a budou jako veřejně přístupné převedeny na místní komunikace

Článek 8

4 - smíšené bydlení

(1) hlavní využití

- a) bydlení v rodinných domech spojené s podnikatelskou provozovnou služeb

(2) přípustné využití

- a) maloobchod , stravování sloužící obsluze území
- b) bydlení venkovského typu výjimečně
- c) ubytovací zařízení /2-3ubytovací jednotky/ jako součást staveb pro bydlení
- d) provozování výrobních služeb v rámci samostatných staveb pro podnikatelskou činnost
- e) provozovny řemeslné výroby a služeb nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru, stanovenou obecně závaznými předpisy
- f) drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, s PHO nepřesahující vlastní pozemek
- g) individuální rekreace ve stávajících objektech, přípustná je rekonstrukce na stavbu obytnou
- h) parkování pro potřeby komerční vybavenosti i malovýroby zajistit v rámci vlastních pozemků a v souladu s §9 odst.3 vyhlášky č137/1998- prostor pro vykládání a nakládání
- i) zemědělská malovýroba s rostlinnou výrobou nebo chovem drobného domácího zvířectva samozásobitelského charakteru - v rozsahu hygienického pásma, které nesmí přesahovat pozemek provozovatele

(3) nepřípustné využívání

- a) zákaz výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- b) zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- c) odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

(4) zásady prostorové regulace

- a) zastavěná plocha menší než 30% - při dostavbách musí pozemky umožňovat zachování max. přípustné hustoty zástavby
- b) max. podlažnost 2np.včetně podkroví, výška hřebene max. 8m
- c) střechy sedlové se stejným úhlem sklonu 35 - 45°, hřeben podélně
- d) při přestavbách a nástavbách respektovat původní charakter stavby, zejména vyvážený trojúhelníkový štít, nové obytné stavby budou přizpůsobeny tradičnímu tvarosloví venkovských domů s protáhlým obdélníkovým půdorysem
- e) provozovny služeb jako součást obytné stavby nebo samostatné jako přízemní , přizpůsobené stavbě hlavní
- f) stavby pro podnikání musí odpovídat požadavkům §50odst. 8 vyhlášky 137/1998
- g) pozemky pro komunikaci si zajistí stavebník po dohodě s vlastníkem pozemku, komunikace budou na základě dohody s obcí realizovány před vlastní stavbou a budou jako veřejně přístupné převedeny na místní komunikace

Článek 9

5 – veřejné služby

- (1) hlavní využití
 - a) zařízení obslužné sféry převážně nekomerčního charakteru - sloužící pro potřeby administrativně správní, pro školství , sport, zdravotnictví, kulturu , sociální a církevní potřeby
 - b) stabilizovaná zařízení komerčního charakteru - maloobchod , stravování
- (2) přípustné využití
 - a) veřejná a vyhrazená zeleň
 - b) pohotovostní a služební byty v rámci hlavních objektů, bydlení majitele
 - c) dočasné ubytování se zajištěným parkováním
 - d) u komerčních objektů možná změna pro bydlení
 - e) nevýrobní služby a podnikatelská činnost
 - f) parkování na vyhrazených parkovištích a pro potřeby komerční vybavenosti v souladu s §9 odst. 3 vyhl.137/1998 - prostor pro vykládání a nakládání
- (3) nepřipustné využívání
 - a) výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
 - b) odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vyhrazená parkoviště
 - c) zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz
 - d) individuální rekreace
- (4) zásady prostorové regulace
 - a) zastavěnost pozemku do 40%, s vyšším podílem zeleně na pozemku
 - b) max. podlažnost 2np + podkroví
 - c) při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko okolní zástavby a její architektonický výraz včetně sedlové střechy, zákaz staveb s rovnou střechou nebo nerovnoměrným sklonem sedlové střechy
 - d) pro novou výstavbu musí být součástí projektu vyhrazené parkování

Článek 10

6 – specifické služby

- 1) hlavní využití
 - a) speciální zařízení obslužné sféry, zaměřené na potřeby sociální péče a rehabilitace - komerčně nebo nekomerčně využíváné
- 2) přípustné využití
 - a) doplňková zařízení veřejného charakteru
 - b) služební byty, bydlení majitele, výjimečně bydlení pro zaměstnance - v rámci hlavních objektů jako součást uzavřeného areálu
 - c) parková zeleň intenzivně udržovaná

- d) krajinná zeleň extenzivní – rozptýlená a doprovodná , luční a lesní porosty
 - e) pěší vycházkové a odpočinkové cesty, odpočívadla
 - f) nezbytné obslužné a přístupové komunikace jako sjízdné chodníky
 - g) drobná architektura s vazbou na hlavní využití – altán, bazén
 - h) sportovní a rekreační plochy s doplňkovou funkcí- hřiště pro účely rehabilitace
 - i) parkování na vyhrazených parkovištích a pro potřeby komerční vybavenosti v souladu s §9 odst. 3 vyhl.137/1998 - prostor pro vykládání a nakládání
- 3) nepřipustné využívání
- a) rodinné bydlení s výjimkou přípustného využití
 - b) podnikatelské činnosti narušující životní prostředí pro hlavní využití
 - c) odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vyhrazená parkoviště
 - d) zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz
 - e) individuální rekreace ve všech formách zástavby , zahrádkářská a chovatelské činnosti
- 4) zásady prostorové regulace
- a) zastavění pozemku do 10% formou pavilonové zástavby, s vyšším podílem vzrostlé zeleně na pozemku
 - b) max. podlažnost 2np. s podkrovím, šikmé zastřešení
 - c) možné je oplocení pozemku s vyhrazenou zelení, nesmí být přerušeny veřejné cesty
 - d) architektonické zásady budou určeny na základě konkrétního záměru, nezbytné posouzení z hlediska krajinného rázu, součástí projektu bude krajinařské řešení a parkové úpravy celého areálu

Článek 11

7 – komerční služby

- 1) hlavní využití
- a) zařízení obslužné sféry komerčního charakteru pro potřeby nevýrobních a výrobních služeb, administrativa, rekreační a rehabilitační služby, podnikatelské činnosti a občanské vybavení je určené obsluze a potřebám místních obyvatel.
- 2) přípustné využití
- a) trvalé bydlení správce nebo majitele v rámci účelových objektů
 - b) zařízení maloobchodu a stravování jako doplňkové zařízení
 - c) dočasné ubytování pro potřeby širšího území se zajištěným parkováním
 - d) parkování na vyhrazených parkovištích a v souladu s §9 odst. 3 vyhl.137/1998 - prostor pro vykládání a nakládání
 - e) zásobování vozidly do 3,5 t
- 3) nepřipustné využívání
- a) výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy, podnikatelská činnost s účelovými objekty nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné objekty ani území

- b) výroba továrního nebo průmyslového charakteru
 - c) bydlení s výjimkou přípustného využití
 - d) individuální rekreace pobytová
 - e) chovatelská a pěstitelská činnost , živočišná výroba
 - f) odstavování nákladních vozidel mimo vlastní pozemek
 - g) zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz /garáže, velkosklady, čerpací stanice PhM/
- 4) zásady prostorové regulace
- a) zastavění pozemku do 30%, s podílem zeleně na pozemku
 - b) zástavba na okraji Pyšel ve směru na Zaječice bude posouzena z hlediska krajinného rázu
 - c) max. podlažnost 1np., výjimečně 2np. v centrální části obce
 - d) ochranná a isolační zeleň jako odclonění obytné zástavby
 - e) při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko okolní zástavby a její architektonický výraz
 - f) pro novou výstavbu budou stanoveny zásady dle konkrétního záměru včetně regulace obslužných komunikací
 - g) zákaz staveb halového charakteru např. celomontované a provizorní objekty
 - h) stavby pro podnikání musí odpovídat požadavkům §50 odst.8 vyhlášky 137/1998
 - i) objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod po jejich realizaci, v projektu bude dokladováno nakládání s odpady a vliv stavby na životní prostředí

Článek 12

8 - výrobně komerční zařízení

- 1) hlavní využití
- a) výrobní činnost a stavební výroba v samostatných účelových objektech, kterou nelze situovat v sousedství obytné zástavby
 - b) výrobní služby, řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků
- 2) přípustné využití
- a) zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
 - b) zařízení maloobchodu a stravování jako doplňkové zařízení
 - c) sklady, bez větších nároků na intenzitu dopravní obsluhy
 - d) lokální parkování zajištěné na pozemku provozovatele
- 3) nepřípustné využití
- a) dočasné ubytování a bydlení, kromě služebních a pohotovostních bytů
 - b) rekreační a sportovní zařízení , školská, kulturní , zdravotní a sociální zařízení
 - c) provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na životní prostředí /negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech - §13 odst. 1 vyhlášky 137/1998/
- 4) zásady prostorové regulace
- a) zastavěnost pozemku max. 30%, s min. 30% podílem zeleně

- b) přízemní objekty halového typu - výška max. 10m
- c) výsadba isolační zeleně po obvodu areálu, uzavření areálu pevným oplocením
- d) stavby pro podnikání musí odpovídat požadavkům §50 odst.8 vyhlášky 137/1998
- e) objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektro a plynovod po jejich realizaci, v projektu bude dokladováno nakládání s odpady a vliv stavby na životní prostředí
- f) architektonické zásady budou posuzovány individuálně na základě konkrétního záměru

Článek 13

9 - zemědělská usedlost

- 1) hlavní využití
 - a) bydlení spojené s chovatelskou činností zaměřenou na chov koní
 - b) zemědělská malovýroba - rostlinná a živočišná výroba /drobná hosp. zvířata/ ve vazbě na pastevní plochy
- 2) přípustné využití
 - a) hospodářské stavby sloužící k ustájení hospodářských zvířat
 - b) sklady zemědělské produkce
 - c) kapacitně dostatečné pastevní plochy zajištěné pevným ohrazením
- 3) nepřípustné využití
 - a) provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na životní prostředí /negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech - §13 odst. 1 vyhlášky 137/1998/
- 4) zásady prostorové regulace
 - a) přízemní stavby, sedlové střechy min.35° s výškou hřebene do 10m , při více objektech zachovat charakter uzavřeného dvora, zastavěnost pozemku do10%
 - b) respektovat objemové proporce venkovské zástavby, zástavba pohledově odcloněná - nezbytné posouzení z hlediska krajinného rázu
 - c) zajištěné nakládání s odpady a vyhovující přístupová komunikace

Článek 14

10 – rekreační zástavba

- 1) hlavní využití:
 - a) chatová zástavba - rekreační bydlení rodinného typu v rámci stávající chatové zástavby v objektech o max. rozloze 80m² s rekreačním a užitkovým využitím zahrad
- 2) přípustné využití:
 - b) rekreační a sportovní zařízení sloužící jako vybavení zóny
 - c) sezónní maloobchod, stravování, rekreační služby pro obsluhu území
 - d) veřejná zeleň , rekreační a užitkové využití zahrad
 - e) parkování na vlastním pozemku nebo na vyhrazeném parkovišti
 - f) drobné stavby odpovídající funkčnímu využití /bazén, skleník, altán/
- 3) nepřípustné využití:

- a) výrobní a chovatelská činnost
- b) doplňkové a provizorní stavby, garáže
- 4) zásady prostorové regulace:
 - a) u individuální rekreace v chatách na celém území je uplatněna stavební uzávěra pro novou výstavbu ve volné krajině
 - b) přípustná je dostavba volných proluk, při dodržení zastavěné plochy pozemku do 10% , min. plocha pozemku 600m²
 - c) dostavba proluk nesmí přerušit veřejné komunikace a pěší trasy
 - d) chatové objekty přízemní do plochy 80m², s podkrovím a sedlovou střechou , max . výška hřebene 8m
 - e) při nezbytné přestavbě nebo modernizaci zachovat stávající plošné a objemové vymezení, jako objekty přízemní s podkrovím a sedlovou střechou, umožněny jsou pouze otevřené přístřešky jako přístavby ke stavbě hlavní
 - f) zajištěné zneškodňování komunálního odpadu, zákaz pálení odpadu na pozemku

Článek 15

11 – sportovní plochy

- 1) hlavní využití
 - a) rekreační a sportovní zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch
 - b) sportovní areál , hřiště, dětské hřiště
- 2) přípustné využití
 - a) doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené - sociální zařízení, šatny
 - b) vyšší podíl zpevněných ploch s přirozeným nebo umělým povrchem hřišť, vyřešené odvodnění
 - c) veřejná zeleň
 - d) malá sportovní a klubová zařízení
 - e) dočasné ubytování jako doplňkové zařízení
 - f) zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
 - g) podnikatelská a klubová zařízení nesmí negativně ovlivňovat sousední obytnou zástavbu
 - h) parkování na vyhrazených parkovištích
- 3) nepřípustné využití
 - a) výrobní činnost , sklady
 - b) bydlení
 - c) provizorní stavby
 - d) rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky
- 4) zásady prostorové regulace
 - a) zastavování ploch pouze doplňkovými a účelovými stavbami
 - b) zákaz necitlivých terénních úprav
 - c) ohrazení pozemku
 - d) po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně – isolační zeleň

Článek 16

18 - dopravní plochy a zařízení

- 1) hlavní využití: vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích č.13/1997
 - a) silnice I/3 určená pro požadovanou rychlost, s omezením přímé obsluhy
 - b) silnice III. třídy umožňuje spojení jednotlivých obcí nebo jejich napojení na ostatní komunikace
 - c) místní komunikace III. třídy obslužná - veřejně přístupná , slouží převážně místní dopravě na území obce , zajišťuje přístup k jednotlivým pozemkům v zastavěném území
 - d) místní komunikace IV. třídy obslužná - pro pěší nebo smíšený provoz
 - e) účelová komunikace - slouží k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a ke spojení nebo připojení jednotlivých nemovitostí, veřejný přístup může být dle §7 zákona č.13/1997 o pozemních komunikacích omezen pouze v nezbytně nutných případech
- 2) přípustné využití:
 - a) parkoviště , odstavné plochy a garáže jsou přípustné ve všech funkčních plochách zastavěného území pouze pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
 - b) zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
 - c) doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí, parkové náměstí
 - d) pěší a cyklistický provoz na silnicích III. třídy a místních komunikacích, oddělené pěší chodníky
- 3) nepřípustné využití:
 - a) parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy v plochách bydlení a smíšených
 - b) provizorní a doplňkové stavby s výjimkou zastávek hromadné dopravy
- 4) zásady prostorové regulace:
 - a) silnice III. třídy - výhledová kategorie S7,5/60
 - (1) drobné směrové a šířkové úpravy a zálivy zastávek bus mohou být realizovány i se zásahem do jiných funkčních ploch
 - (2) omezení přímé obsluhy objektů u průjezdních silnic – řešení soustředěných lokalit zástavby s jedním společným vjezdem na silniční síť
 - (3) realizace chodníků v zástavbě podél hlavní průjezdní silnice /Čtyřkolská/
 - (4) uložení inženýrských sítí v chodnících
 - b) hlavní místní komunikace - obslužná , základní kategorie MO8/40
 - (1) jako průjezdné dvoupruhové, obousměrné, umožňující svoz komunálního odpadu a průjezd hasičské techniky
 - (2) šířka vozovky 2x3m + jedno nebo oboustranný chodník 1,5-2m
 - (3) návrhová rychlost 40km/hod, zpevněný povrch - asfalt, dlažba
 - (4) kolmé připojení na hlavní silniční síť – poloměr oblouku min.8m
 - (5) musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,
 - (6) v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení
 - (7) doporučena jsou jednostranná uliční stromořadí – šířka uličního profilu 10m

- c) místní komunikace obytné – přístupové, sloužící pro obsluhu max 10RD kategorie MO4/20, jako sjízdný chodník
 - (1) šířka jízdního pruhu vozovky min. 3,5m, s jednostranným chodníkem 1,5m nebo parkovacím stáním š 2,5m – střídání s uliční výsadbou stromů
 - (2) obousměrné, dvou i jednopruhové, návrhová rychlost 20km/hod,
 - (3) průjezdné nebo slepě ukončené – nad délku 50m s obratištěm, v nepřehledných úsecích s výhybnou š-3m, d -10m
 - (4) nové komunikace budou trasovány tak, aby umožňovaly gravitační odkanalizování přilehlé zástavby, technicky zajištěn odvod dešťové vody
- d) účelové komunikace - pro provoz speciální hospodářské techniky, přístupové cesty k chatovým lokalitám
 - (1) min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0 m
 - (2) veřejný pěší nebo cyklistický provoz
 - (3) se zpevněným podložím a povrchovou úpravou z drobného válcovaného kameniva
 - (4) doporučeno je jednostranné stromořadí podél polní cesty

Článek 17

19 - zařízení pro technickou vybavenost

- 1) Hlavní využití
 - a) plochy pro vodárenská zařízení - vodní zdroje, vodojem
 - b) plochy pro čistírnu odpadních vod a přečerpávací stanice splašků
 - c) plochy pro trafostanice
 - d) plochy pro telekomunikace - ATÚ
- 2) Přípustné využití
 - a) specifické technické vybavení určené pro konkrétní využití , jejichž provozem nesmí docházet k narušování přilehlé obytné zástavby, pokud je stanoveno PHO , nesmí tyto plochy zasahovat
 - b) přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
 - c) parkování v rámci vymezeného pozemku případně v odstavném pruhu místních komunikací
 - d) nové stavby jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby
- 3) Nepřípustné využití
 - a) jiný než stanovený účel využití není přípustný s výjimkou aktivit souvisejících s provozem konkrétního zařízení /např. využití areálu ČOV k třídění a sběru odpadu/
- 4) Zásady prostorové regulace:
 - a) stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení
 - b) zařízení vyžadující zvláštní ochranu /vodní zdroje/ je nutno v rámci ochranného pásma oplotit
 - c) ochranu okolních staveb před negativními účinky zařízení je možno snížit isolační zelení

Článek 18

II. území nezastavitelné

12 – rekreačně sportovní plochy s převažujícím podílem zeleně

- 1) hlavní využití
 - a) rekreační pobyt v krajinném prostředí, odpočinkový charakter, rekreace nepobytová
 - b) pěší turistika, cykloturistika, relaxace
- 2) přípustné využití
 - a) rekreační a sportovní aktivity v přírodním prostředí - dětská hřiště, plochy pro rekreační sport, areály zdraví
 - b) drobné stavby a zařízení, která svým charakterem odpovídají způsobu využívání rekreačních ploch a mají doplňkovou funkci – drobná architektura, veřejná WC, přístřešky, altány, vyhlídky, mobiliář, lavičky, odpadkové koše
 - c) převažující plochy rozptýlené zeleně - parkově upravená zeleň
 - d) plochy volně přístupné veřejnosti, k odpočinku a relaxaci
 - e) pěší a cyklistické cesty včetně odpočívadel
- 3) nepřípustné využití
 - a) realizace staveb s výjimkou doplňkových staveb charakteru drobné architektury a nezbytných staveb pro údržbu zeleně
 - b) zahrádkářská činnost, pobytová rekreace
 - c) zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace a sportovní plochy
 - d) skládky a skládkování materiálu
 - e) zákaz vjezdu motorovými vozidly do krajinných partií rekreační zóny s výjimkou nezbytné dopravní obsluhy a techniky v souvislosti s údržbou ploch
- 4) zásady prostorové regulace
 - a) využití území na základě podrobné regulační studie
 - b) přípustné ohrazení pozemků tak, aby byla zachována prostupnost rekreačního území a propojení jednotlivých rekreačních ploch
 - c) výsadby vzrostlé zeleně po obvodu areálu a podél vycházkových cest

Článek 19

13 – soukromá zeleň v sídle - zahrady, sady, lesopark

- 1) hlavní využití
 - a) soukromé zahrady s okrasnou nebo užitkovou zelení na oplocených pozemcích, pokud nejsou součástí zastavitelných ploch bydlení
 - b) lesopark – parkově upravený lesní porost jako součást soukromé zahrady
- 2) přípustné využití
 - a) zahrady s kvalitní vzrostlou zelení, parkově upravené
 - b) sady a zahrady svažitých pozemků s protierosní funkcí s výsadbami ovocných stromů nebo keřů
 - c) zahrady s funkcí isolační a ochranné zeleně
 - d) sady a zahrady s ekologickou a krajinnotvornou funkcí

- 3) nepřípustné využití
- a) realizace staveb, s výjimkou drobné zahradní architektury jako přístřešky – pergoly, altány, bazény, skleníky, zídky, schodiště, krby,
 - b) zahrádkářská činnost s výstavbou účelových staveb –zahradních domků
 - c) rekreační objekty nebo provizorní stavby, vrakoviště
 - d) oplocování soukromých zahrad mimo zastavěné území sídel
 - e) zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace
 - f) kácení dřevin s protierosní funkcí na svažitých pozemcích
 - g) změna kultury celoplošně na ornou, zachovat vyšší podíl drnového fondu

Článek 20

13a – veřejná zeleň

- 1) hlavní využití
- a) veřejná zeleň parkového charakteru
 - b) zámecký park
 - c) hřbitov
 - d) uliční stromořadí
 - e) isolační zeleň mezi plochami bydlení a výrobními zařízeními
- 2) přípustné využití
- a) parkově upravená okrasná zeleň s biologickým a estetickým účinkem
 - b) plochy volně přístupné veřejnosti, k odpočinku a relaxaci
 - c) pěší cesty
 - d) dětská hřiště, výjimečně plochy pro rekreační sport
 - e) rozmístění mobiliáře - lavičky, odpadkové koše, poutače, telefonní budky
- 3) nepřípustné využití
- a) realizace staveb s výjimkou doplňkových staveb charakteru drobné architektury
 - b) zahrádkářská činnost
 - c) zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace
 - d) kácení vzrostlé zeleně zejména zeleně kompoziční, s výjimkou zdravotních probírek
 - e) skládky a skládkování materiálu
- 4) zásady prostorové regulace
- a) plochy intenzivně udržované
 - b) nové výsadby veřejné zeleně přednostně z domácích listnatých dřevin
 - c) isolační zeleň - souvislý pás, smíšený porost se zapojeným keřovým patrem

Článek 21

14 - krajinná zóna přírodní

- 1) hlavní využití
 - a) krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél cest a vodních toků
 - b) lesy a kompaktní porosty - přírodní funkce lesů, lesy produkční - hospodářské
 - c) louky, pastviny
- 2) přípustné využití
 - a) rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku , relaxaci
 - b) účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické
 - c) plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch , lesních školek a PHO vodních zdrojů 1. stupně
 - d) ochrana a údržba stávajících přírodních prvků - obnova extenzivních pastvin a luk s přirozenou druhovou skladbou zejména podél vodních toků a na plochách ÚSES , realizace prvků ÚSES s vyhovující skladbou porostů
 - e) změna kultury luk a pastvin na lesy , sady, zeleň ostatní – protierosní meze
 - f) rekultivace zdevastovaného území , spojená s terénními úpravami
 - g) vodní plochy a toky, suché poldry jako protipovodňová opatření
 - h) revitalizace vodních toků a ploch, zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch
 - i) realizace nadřazených tras a zařízení technické infrastruktury , lesními porosty výjimečně
 - j) oplocování je umožněno pouze pro účely - pastevní areál , plochy lesních školek, výjimečně pěstební plochy zahrad a sadů a zelinářské plochy mimo území sídel jako dočasné stavby
 - k) právo volného průchodu lze dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny
 - l) drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření v zóně /přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky, krmelce/
- 3) nepřípustné využití
 - a) výstavba nových objektů výjimečně lze připustit drobné stavby s doplňkovou funkcí určené jako přípustné individuálně posouzené
 - b) zřizování zahrádek s doplňkovými objekty
 - c) kácení zeleně rostoucí volně mimo les pouze na základě povolení s kompenzací náhradních výsadeb
 - d) změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu
 - e) zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
 - f) změny vodního režimu /odvodňování/,
 - g) těžba nerostných surovin
 - h) náročné terénní úpravy s výjimkou rekultivace území

Článek 22

15 – územní systém ekologické stability

- 1) hlavní využití
 - a) plochy významné k zajištění ekologické stability území vymezené jako biokoridory a biocentra ÚSES
- 2) přípustné využití
 - a) ochrana hodnotných přírodních prvků ekologické kostry krajiny
 - b) přeměna orné půdy na drnový fond s extenzivním obhospodařováním
 - c) zalesňování orné půdy, luk a pastvin na plochách ÚSES druhově vhodnými dřevinami
 - d) výsadby krajinné zeleně rozptýlené a doprovodné zejména podél vodních ploch a toků
 - e) zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace vodních toků
 - f) změna vymezených ploch je možná jen při návrhu souhrnných pozemkových úprav a se souhlasem orgánů ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany pozemků plnících funkce lesa
 - g) realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
 - h) realizace protierosních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
 - i) trasy a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu napříč biokoridory, vodohospodářské stavby
- 3) nepřípustné využití
 - a) veškerá činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň, s výjimkou zdravotních probírek
 - b) změny vodního režimu
 - c) jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
 - d) skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

Článek 23

16 – vodní plochy a toky

- 1) hlavní využití
 - a) rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky
 - b) malé vodní toky s hlavní funkcí krajinotvornou a ekologickou
- 2) přípustné využití
 - a) zakládání nových nebo obnova stávajících vodních ploch
 - b) související vodohospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
 - c) nepobyťová rekreace
 - d) výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 6m manipulačního pásma po jedné straně toku, umožňující údržbu toků
 - e) drobné stavby a zařízení pro chov ryb

- f) u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami
 - g) účelové cesty hospodářské a rekreační
 - h) trasy a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu napříč biokoridory , vodohospodářské stavby
- 3) nepřípustné využití
- a) veškerá činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň, s výjimkou zdravotních probírek
 - b) změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny
 - c) vodoteče ve volné nezastavěné krajině , nebo vodní toky , které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány ani nepřirozeně zpevňovány - regulace břehů
 - d) jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
 - e) skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

Článek 24

17 - krajinná zóna produkční

- 1) hlavní využití
- a) intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu
 - b) hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
 - c) ochrana nejvyšších zemědělských půd
- 2) přípustné využití
- a) záhumenkové hospodaření v zájmovém území sídla a na stávajících pozemcích orné půdy /maloplošné půdní celky /
 - b) ladem ležící orná půda s min. údržbou ploch dočasně neobhospodařovaných /sečení, pasení/,
 - c) přeměna méně kvalitních půd zejména na svažitých pozemcích na kulturu luk a pastvin – protierosní opatření
 - d) zalesnění méně kvalitní orné půdy , výjimečně přípustné jsou terénní úpravy spojené s odtěžením zeminy a následnou rekultivací zalesněním
 - e) zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace vodních toků
 - f) provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
 - g) realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
 - h) realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
 - i) trasy a zařízení technické infrastruktury
- 3) nepřípustné využití
- a) jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
 - b) skladování materiálu a zřizování skládek odpadů s výjimkou výkopové zeminy

III. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ochranné režimy

vyplývající z obecně právních předpisů /uplatňovaných ve stanoviscích dotčených orgánů státní správy při projednávání/ nebo navržených v ÚPO.

článek 25

Ochrana životního prostředí , ochrana ložisek nerostných surovin

- (1) Hranice výhradního ložiska a chráněných ložiskových území CHLÚ jsou zachyceny v Hlavním výkrese 1:5000
- (2) CHLÚ 228601-10 Pyšely chráněné ložisko stavebního kamene
ložisko výhradní - 16 555tis.m3 správce Geoindustria /lokalita Lipový vrch/
CHLÚ 228501-10 Mokřany chráněné ložisko stavebního kamene
ložisko se nachází mimo řešené území , v k.ú. Pyšely leží část CHLÚ
Prognózní ložisko stavebního kamene k.ú. Kovářovice - lokalita Za kotlem
evidováno mimo Bilanci zásob nerostných surovin ČR
Nebilanční ložisko stavebních písků v k.ú.Pětihosty /na hranici s k.ú. Kovářovice/
- (3) *Při zřizování staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území je nezbytné dodržet podmínky ustanovení §18 a 19 horního zákona č. 439/1992Sb. zákon o ochraně a využití nerostného bohatství v platném znění. Veškerou stavební činnost nesouvisející s dobýváním lze provádět pouze s vědomím organizace spravující CHLÚ , územního odboru Stč.kraj MŽP a ref. životního prostředí a zemědělství Stč. Krajského úřadu v Praze..*

článek 26

Ochrana přírody a krajiny

- (1) *zákresy lokalit ochrany v mapě 1:10 000*
- (2) památný strom vyhlášený – borovice Pinus ponderosa
obvod 276, výška 17-19m, Na Ohradě 210, Pyšely
- (3) ochranné pásmo lesa v šíři 50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa je nezastavitelné nadzemními stavbami /výjimku na snížení pásma může ve stavebním řízení udělit orgán ochrany přírody pouze se souhlasem vlastníka lesa
- (4) a) plochy ÚSES vymezené v grafické části 1:5000 jako nadregionální biokoridor
Sázavy , regionální biocentrum a biokoridor a lokální biocentra a biokoridory
b) *pro plochy ÚSES platí regulativy dle článku 15 vyhlášky a veškerá omezení vyplývající ze zákona o ochraně přírody číslo 114 / 1992 Sb., změna vymezených ploch je možná jen při návrhu souhrnných pozemkových úprav , za předpokladu souhlasu příslušných orgánů státní správy*
a) v hranicích ochranného pásma nadregionálního ÚSES jsou všechny krajinné prvky s vyšším stupněm ekologické stability chápány jako součást nadregionálního ÚSES, kde se uplatňuje zvýšený zájem ochrany přírody
- (5) Významné krajinné prvky – evidované okr. Praha východ a vyznačené v Hlavním výkrese 1:5000 - návrh na registraci
a) Pazdernický rybník - břehové porosty, bažinný výskyt rostlin

- b) rybník Debrný s alejí Dubů na hrázi
- c) údolí Zaječického potoka - extenzivní občas sečené louky
- d) břehové porosty - olše, vrba, dub, habr
- e) vlhké mělké údolí s porostem vrb pod Žebrovem
- f) přítok Mokřanského potoka s vlhkými údolními loukami a břehovým porostem
- g) zámecký park v Pyšelích

článek 27

Vodní hospodářství

- (1) stanoveno zátopové území Q100 Křivoveský potok /přítok Mokřanského p./ zákresy v grafické části 1:5000, ostatní vodní toky protékající územím, dosud nezpůsobily škody rozvodněním a nemají zátopové území vyhlášeno, údolní nivy potoků jsou chráněny jako nezastavitelné
- (2) vodovodní přivaděč Želivka - vnitřní O.P. 500m , vnější O.P. 2000m
- (3) prameniště Pyšely v údolí Zaječického potoka - *návrh OP je stanoven pro 3 kopané studny , v souvislosti s rekonstrukcí vodovodní sítě bude využíván pouze 1 zdroj , OP. bude přehodnoceno a dodatečně zakresleno do ÚPN*
- (4) prameniště Pětihosty O.P.II.st. – vymezeno v grafické příloze
- (5) čistírna odpadních vod v Pyšelích - navržené pásmo hygienické ochrany 100m je vymezeno v grafické části
- (6) Ze sídel Zaječice, Kovářovice a Nová Ves budou splaškové vody přečerpávány výtlačkem do čistírny v Pyšelích . Na Borové Lhotě budou splašky zachycovány v individuálních žumpách na vyvážení , výhledově možnost připojení na kanalizaci Nespeky – Městečko.

článek 28

Památková péče

- (1) Požadavky archeologického průzkum:
Celé správní území obce Pyšely je územím s archeologickými nálezy.
Při projektování staveb, jejichž realizací dojde k výrazným zásahům do stávajícího terénu (tj. inženýrské sítě s hloubkou pod 50 cm, stavby s plochou nad 100 m²), je nutno, v souladu se stavebním zákonem a zákonem 20/87Sb. o památkové péči požádat o vydání stanoviska příslušný orgán památkové péče - Ústav archeologie památkové péče Středních Čech.
- (2) Památkově chráněné objekty a areály:
Hranice památkové ochrany všech areálů s jednotlivými objekty i ostatní památkově chráněné objekty jsou zachyceny v Hlavním výkrese 1:5000
Pyšely:
 - 4144 - areál zámku Pyšely /včetně zámeckého parku/
 - 2148 - areál kostela Povýšení sv.Kříže, *návrh na rozšíření o předprostor s 3 barokními sochami na opěrné zdi*
 - 2149 - areál loretánské kaple
 - 2150 - synagoga
 - 2152 - areál fary čp. 76
 - 2153 - socha sv.Vojtěcha
 - 2154 - socha sv.J. Nepomuckého

- (3) Kulturní památky, nacházející se v řešeném území, jsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR a jsou chráněny dle zákona č.20/1987Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- (4) Návrh památkově chráněných objektů - zahrnuje stavby většinou hospodářského charakteru, částečně i obytné stavby */bývalý hospodářský dvůr zámku, hostinec na náměstí čp.37, hospodářský dvůr fary čp.77, obytný dům zemědělského statku u náměstí čp.99, /*
- (5) Návrh objektů v památkovém zájmu, jako objektů architektonicky hodnotných – zahrnuje obytné domy, dokladujících typickou měšťanskou zástavbu, označení v grafické části v měř. 1:5000
- (6) V rámci památkově chráněných areálů nesmí být realizovány novostavby, které nesouvisejí s rekonstrukcí objektů.
- (7) V bezprostředním okolí kulturních památek nebude realizována žádná nová výstavba, nutno zachovat dostatečný odstup, aby kulturně historický objekt zůstal dominantní. V prostředí kulturní památky - areálu zámku je nutno dodržet odstup min. 50m, k výstavbě v okolí této památky je třeba požádat o stanovisko ref. kultury OkÚ Benešov.
- (8) Za městskou památkovou zónu je navrženo k prohlášení historické jádro Pyšel. Územní plán vymezuje tuto zónu v Hlavním výkrese. V zóně centrálního bydlení, která zahrnuje historické jádro s náměstím, jsou stanoveny specifické zásady prostorové regulace pro výstavbu.
- (9) *V případě vyhlášení za památkovou zónu bude na celém území při stavebních úpravách i novostavbách vyžadován souhlas orgánu památkové péče v souladu se zákonem č.20/1987Sb o památkové péči*

článek 29

Hygiena, péče o zdraví

- (1) *Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací:*
 - a) Dopravní zatížení v tomto území na silnicích III. třídy se pohybuje v hodnotách, které nevyžadují budování protihlukových opatření. Korigovaný hygienický limit hladiny hluku 60 dB ve dne a 50 dB v noci , v normové vzdálenosti 7,5m od osy krajního pruhu silnic je dodržen u všech stávajících silnic.
 - b) Varianta dálnice D3, jejíž navržená trasa prochází okrajem řešeného území, bude prověřena v samostatné dokumentaci EIA k této nadmístní stavbě.
- (2) *Pásma hygienické ochrany /pachová zóna/ nejsou v území stanovena, veškerá živočišná výroba velkovýrobního charakteru byla v území zrušena.*
- (3) *zemědělská malovýroba* - ochranná pásma se stanovují dle vyhlášky MZd ČR jako limitující prvek koncentrace hospodářských zvířat v rámci smíšené venkovské zástavby PHO musí být max. v rozsahu vlastního pozemku a tomu musí odpovídat i kapacita stájí.

článek 30

Ochranná pásma dopravní

- (1) Pásma dopravní jsou vymezena mimo zastavěné území sídel
- a) silnice I/3 50m od krajního pruhu vozovky na obě strany
 - b) komunikace III. třídy 15m od krajního pruhu vozovky na obě strany

článek 31

Ochranná pásma inženýrských sítí

- (1) Ochranná pásma energetických rozvodů
- a) VVN elektrovedení 110kv 15m od vodiče na obě strany
 - b) VVN elektrovedení 400kv 25m od vodiče na obě strany
 - c) VN 22kv elektrovedení 10m u stávajícího / 7m u nového vedení
od vodiče na obě strany
 - d) trafostanice 20m okruh od zdroje
 - e) VVTL plynovod DN700 OP/BP. 12m / 200m
 - f) VTL plynovod DN500 OP/BP. 8m / 40m
 - g) VTL plynovodní přípojka DN80, DN100 OP/BP. 4m / 15m
 - h) regulační stanice plynu OP/BP. 4m / 10m
- (2) Ochranná pásma telekomunikační
- a) dálkový telekomunikační kabel 2-3m
 - b) O.P. televizního zesilovače ČT2 30m kruhové O.P.

článek 32

Obrana státu

- (1) Na území Pyšel se nenacházejí žádné objekty, které by vyžadovaly stanovení ochranného pásma.

článek 33

Hranice současně zastavěného území

- (1) Je vymezena jako hranice intravilánu k 1.9.1966 včetně nově zastavěných území k 1.3.2002. V území, kde nebyla hranice intravilánu v předchozím období stanovena, je v ÚPN vymezena v souladu s § 139 odst. 2 a),b) stavebního zákona v platném znění.
- (2) *To znamená že , tvoří uzavřenou obalovou čáru, zahrnující soubor stavebních parcel a sousedících pozemkových parcel, které slouží účelu, pro který byly stavby kolaudovány. Výjimečně zahrnuje zemědělské pozemky, které jsou souborem stavebních parcel obklopeny.*

článek 34

Hranice zastavitelného území

- (1) Hranice vymezuje v souladu s §139 odst. 3 stavebního zákona plochy z hlediska územního plánování vhodné k zastavění v etapách návrhového a výhledového období.

článek 35

Nepřekročitelná hranice zástavby

- (1) Vymezuje území, které je určeno jako trvale nezastavitelné. Je stanoveno z důvodu ochrany nejvýznamnějších kulturních a krajinářských hodnot území
- a) Ochrana krajinné a kulturně historické dominanty – areál Lorety
 - b) Prostředí kulturní památky areálu zámku Pyšely - O.P. 50m.
 - c) Omezení zástavby směrem do údolní nivy místní vodoteče v Pyšelích v lokalitě Ohrada a rybník Prádlo.
 - d) Omezení zástavby směrem do údolí Velkopopovického přírodního parku pod Chytárnou kú.Zaječice.

IV. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

článek 36

- (1) V souladu s §29 a §108 zákona č.50/1976 v platném znění se ve správním území obce Pyšely vymezují nové plochy pro následující veřejně prospěšné stavby určené pro technickou a občanskou vybavenost , místní komunikace a úpravy silnic III. třídy. Stavby jsou navrženy ve dvou časových etapách.
- (2) K využití pozemků určených pro tyto účely je možno na základě rozhodnutí stavebního úřadu omezit vlastnická práva, případně pozemky vyvlastnit, pokud je nebude možno zajistit dohodou.
- (3) Stavby ve veřejném zájmu jsou vymezeny v mapových listech výkresu č.3 - veřejně prospěšné stavby.
- (4) Přehled staveb ve veřejném zájmu:
 - a) k.ú. Pyšely
 - 1) vodojem
 - 2) regulační stanice plynu s příjezdovou cestou
 - 3) čistírna odpadních vod
 - 4) čerpací stanice splašků 1-7
 - 5) trafostanice 1-8
 - 6) dětské hřiště
 - 7) rozšíření hřbitova
 - 8) křížení silnic III/1095 a III/1096
 - 9) křížení silnic III/1095 a III/6031
 - 10)šířková úprava silnice III/6031
 - 11)úprava oblouku u MK na příjezdu k bytovkám z Husovy ul
 - 12)příjezdové komunikace k novým lokalitám zástavby
V Ohradě, Čtyřkolská, Za Vráží, Košík, Pazdernický r., Nová ves,
příjezd k areálu služeb
 - 13)pěší propojení
V Ohradě, Košík, rekreačně sportovní areál, Pazdernický rybník
 - b) k.ú. Zaječice, Kovářovice
 - 1) vodojem
 - 2) čerpací stanice splašků 1-2
 - 3) trafostanice 1-6
 - 4) příjezdové komunikace k novým lokalitám zástavby
K Pyšelům, příjezd k hájence, propojení na Senohrabskou, Za hřištěm,
Zaječický potok, Chytárna, Pod Chytárnou, proluky v centru
 - 5) pěší propojení Zaječický potok
 - c) k.ú. Borová Lhota
 - 1) trafostanice
 - 2) rozšíření příjezdové komunikace
 - 3) obslužná komunikace v nové zástavbě
 - 4) přístupová komunikace k zástavbě
 - 5) propojení místních komunikací
 - 6) rekonstrukce příjezdové cesty pro nákladovou dopravu do 3,5 t

V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

článek 37

Uložení územního plánu

- (1) Úplná dokumentace územního plánu obce je uložena na:
- a) Obecním úřadě Pyšely
 - b) Stavebním úřadě Benešov
 - c) Okresním úřadě Benešov - referátu regionálního rozvoje
 - d) Krajském úřadě Střední Čechy – odbor územního plánu

článek 38

Přílohy vyhlášky

- (1) Grafická dokumentace územního plánu obce Pyšely
- 1. Hlavní výkres 1: 5000
 - 3 Veřejně prospěšné stavby 1:5000

článek 39

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 2002

Stanislav Vosický
starosta obce Pyšely

zástupce starosty

Vyvěšeno

Sejmuto

Příloha č.1

Doporučení stavebních úprav v centrální zóně

- **1 nadzemní podlaží** + podkroví s výškou hřebene max. 8m, výjimečně 2 n.p. + podkroví /náměstí/
- **obdélný půdorys** s poměrem stran 1:2 – 2:3
- **střecha** - sedlová případně valbová se stejným sklonem 35 - 45° orientace štítů dle okolní zástavby, hřeben rovnoběžný s delší stranou střecha s taškovou krytinou - typická keramická /červená, hnědá/, výjimečně z betonových tašek , plechová nebo z eternitových šablon
- **okna** obdélníková na výšku, dvojdílná , svisle členěná, možný segment rámy výplní oken a dveří orientovaných do veřejného prostoru z přírodního materiálu - dřevo lakované nebo lazurované / trojdílná okna proporčně nevhodná, sklobetonová výjimečně do dvora/
- **vnější dveře** celodřevěné, případně s nadsvětlíkem
- **zachování a obnova prvků místní identity** – vjezdová vrata a brány, architektonické článkování – římsy, šambrány kolem oken, kamenná ostění a vstupní portály , kamenné dlažby , komíny, věžičky, lucerny, štukové ozdoby fasády - zdůraznění plasticity barevným odlišením, drobná architektura – křížky, pomníky, plastiky, kamenné ohradní zdi , schody
- **zdivo** i se soklem omítané , hladké štukové , světlé odstíny např. okr + bílá, /v ploše zdi převládá plné zdivo nad okenními otvory, nepřipustná pásová okna/ /nepřipustné dekorativní plastické omítky a břízolit/
- **osvětlení podkroví** – jako vhodné řešení světlíky jednoduché nebo zdvojené, se sedlovou nebo pultovou stříškou, se svislými bočními stěnami a menšími okny, výjimečně střešní okna , přednostně orientované do dvorní části
- **hospodářské a doplňkové objekty** k obytným stavbám nesmí mít charakter provizorních staveb, ani co se týče materiálového provedení, musí být situovány tak, aby kompozičně a měřítkově doplňovaly obytnou stavbu, svým architektonickým výrazem musí odpovídat tradičnímu pojetí hospodářských staveb, jako přízemní obdélná stavba se sedlovou střechou 35-45° , zděná, případně možná kombinace zdiva s dřevěnými výplněmi
- **atypické zařízení občanské vybavenosti** musí být posouzeno na základě architektonické studie ve variantách, jako podklad pro územní řízení posouzení objemových změn objektů včetně úprav měnících charakter stavby, musí být ve stavebním řízení doloženo zákresem do fotografie se zachycením vztahu k okolní zástavbě
- **povrchy vozovek** průjezdní profil- přípustný je živičný povrch, tlumící hlučnost vhodné je zadráždění parkovacích ploch a zastávek autobusů , zlepšující jednak organizaci dopravy , jednak zaručující max. vsakování povrchových vod
- **chodníky** v historické zástavbě budou přednostně z přírodních materiálů, jako kamenná mozaiková dlažba , výjimečně dlažby betonové z drobných kostek
- **reklamní nápisy** pouze jako označení provozovny v úrovni přízemí reklamní a plakátovací plochy pouze na vyhrazených místech velkoplošné reklamy a nepřírozené světelné reklamy jsou nepřipustné

Registrační list

Územně plánovací dokumentace obce(jejích změn)

Druh ÚPD:	územní plán obce
Název ÚPD:	Územní plán obce PYŠELY
Řešené území:	kú. Pyšely, Zaječice, Kovářovice

Číslo (kód) ÚPD/ÚPP :.....

Pořizovatel: Obecní úřad Pyšely

Schvalující orgán : zastupitelstvo obce Pyšely

Zpracovatel: obchodní firma nebo název: ing. arch. Dáša Tůmová

identifikační číslo : 16171926

projektant: ing. arch. Dáša Tůmová, č.autorizace 00923

Etapy	Akce	Datum:	Pozn.
Zahájení prací (výběrové řízení)	uzavření smlouvy	13.3.1996	
Průzkumy a rozbory	odevzdání	15.7.1996	kontrolní den
Urbanistická studie jako koncept ÚPN	odevzdání včetně P+R	30.10.1996	
	veřejné projednání	17.1.1997	
Souborné stanovisko	schválení	13.8.1997	usnesení zast. obce
Návrh ÚPN SÚ	odevzdání	25.2.1998	
	zahájení projednávání		
Doplňk souborného stanoviska pro návrh územního plánu obce	schválení	21.12.2001	usnesení zast. obce
Upravený návrh ÚPO	odevzdání	7.4. 2002	
	zahájení projednávání	22.4.2002	veřejné vystavení návrhu
	vydání stanoviska nadřízeného orgánu ÚP	8.7.2002	Čj. RRR315/2002
	schválení návrhu ÚPD	22.7.2002	usnesení zast. obce
	nabytí účinnosti vyhlášky obce o závazné části ÚPD	8.2002	

Použitá technologie zpracování : klasická

Měřítko hlavního výkresu: 1: 5000

Lhůty vyhodnocení: 4 roky

ÚPD obsahuje zastavitelné území **ano**

Záznam proveden dne:

Zaznamenal:.....

tel./fax.....

e-mail:.....

Příloha k registračnímu listu územně plánovací dokumentace obce**Plochy zastavitelného území nad 0,5ha vymezené schváleným územním plánem obce**

pořadové číslo plochy	výčet katastrálních území	označení (název plochy)	výměra v ha	druh funkčního využití
1	2	3	4	5
1	Pyšely	Pod parkem	4,05	A
2		Čtyřkolská I.	4,07	A
3		V Ohradě I.	2,51	A
4		Pod zahrady I.	2,18	A
5		Za vráží I.	5,77	A
6		Pod Loretou	1,95	A
7		Košík I.	2,94	A
8		Pazdernický r.	2,16	A
9		Lipová	1,98	E
10		Zaječická	1,02	B
11		U pivovaru	4,00	A
12		Čtyřkolská II.	2,86	A
13		V Ohradě II.	3,12	A
14		Pod zahrady II.	1,57	A
15		Za vráží II.	1,63	A
16		Košík II.	2,16	A
17	Borová Lhota	Nová Ves	1,63	A
18		Na Dolích I.	2,75	A
19		Ve Vlčinách	3,16	A
20	Zaječice Kovářovice	Na Dolích II.	0,99	A
21		U hřiště	3,76	A
22		Pyšelská	5,73	A
23		Kovářovická	1,06	A
24		Střed	1,27	A
25		Pod Chytárnou	1,66	A
26		Zaječický potok I.	0,72	E
27		Senohrabská I.	2,31	D
28		Senohrabská II.	3,33	D
29		Na Chytárně	1,93	A
30		Zaječický potok II.	1,55	A
31		Zaječický potok III.	1,51	E