

# OBECNÍ ÚŘAD ŽDÁR

## Vyhláška č. 1/99 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Žďár.

Starosta obce Žďár vydává podle § 44 odst. 2 písm. d) a § 45 písm. 1) zákona č. 367/1990 Sb., o obecním zřízení (o obcích), ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zákona č. 410/1992 Sb.) a § 26 odst. 2) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obecně závaznou vyhlášku o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Žďár. Územní plán sídelního útvaru Žďár schválilo Obecní zastupitelstvo obce Žďár usnesením č.4 ze dne 15.12.1999.

### Část I. Úvodní ustanovení

#### Článek 1 Účel vyhlášky

Vyhláška vymezuje závazné části schválených změn a doplňků územního plánu sídelního útvaru Žďár.

#### Článek 2 Rozsah platnosti

- 1) Územní rozsah platnosti  
Sídelním útwarem Žďár s místními částmi Břehy, Doubrava, Příhrazy, Skokovy a Žehrov se rozumí katastrální území Žďár a katastrální území Žehrov.
- 2) Časový rozsah platnosti  
Platnost závazné části územního plánu sídelního útvaru Žďár končí dnem 31.12.2015.

### Část II. Závazné části územního plánu

#### Článek 1 Zásady uspořádání území

Návrh prostorového uspořádání vymezuje funkční využití území v návaznosti na místní územní systém ekologické stability a s ohledem na lokality nezastavitelných území přírodního charakteru. Stabilizuje dosavadní osídlení obce s doplněním volných parcel rodinnou zástavbou odpovídajícího charakteru. Prostorové uspořádání respektuje tradiční osídlení tvořené několika místními částmi. V každé části obce vytváří rezervy, které umožní dovýbavení veřejnými službami formou podnikatelských aktivit. Respektuje stávající komunikační síť, která je po místních úpravách dostatečná pro vnitřní vztahy v obci.

Pro větší konkretizaci regulačních opatření a pro optimálnější řízení a usměrňování rozvoje území pomocí územně plánovací dokumentace bylo celé správní území Žďáru rozděleno do jednotlivých zón. Zónování území respektuje hranici katastrálních území a člení území na menší prostorové celky, pro něž je charakteristické určité funkční využívání. Pro každou zónu jsou pak vyhodnoceny hlavní problémy a možnosti, limity a podmínky rozvoje.

#### **Zóna č. 1: Doubrava**

Zahrnuje zastavěné území obce včetně ploch navržených k využití v územním plánu. Zóna představuje největší rozvojové možnosti řešeného území jak pro obytné tak i ostatní funkce. Limity rozvoje zóny tvoří ochranné pásmo železniční trati na severu území, regionální biokoridor v povodí Žehrovky a kvalitní půdní fond v západní části území.

#### **Zóna č. 2: Žďár**

Zahrnuje zastavěné území obce včetně ploch navržených v ÚP k dalšímu rozvoji. Z hlediska optimalizace provozních vztahů je nepříznivý protáhlý tvar intravilánu podél průtahu silnice II. Třídy, který však není možné revidovat. Hlavním limitem rozvoje je regionální biokoridor Žehrovky, dotýkající se jižního okraje zastavěného území.

#### **Zóna č. 3: Příhrazy**

Zahrnuje zastavěné území sídla včetně areálu autokempinku a záchytného parkoviště. Území leží v CHKO Český ráj a vyžaduje zásadní revitalizaci přírodního prostředí a části stavebního fondu.

#### **Zóna č. 4: Břehy**

Zahrnuje souvisle zastavěné území sídelní lokality. Zóna nemá předpoklady výrazného rozvoje a vyžaduje celkovou rehabilitaci prostředí. V dlouhodobém výhledu bude tvořit limit území trasa nové železniční tratě Loukov – Turnov.

#### **Zóna č. 5: Skokovy**

Zahrnuje zastavěné území sídla včetně ploch navržených k výstavbě RD a rekreačních domků. Vazby na CHKO a kvalitní krajinné prostředí limitují výraznější rozvoj sídla a vyžadují pečlivé posouzení architektonického ztvárnění objektu.

#### **Zóna č. 6: Žehrov**

Zahrnuje zastavěné území sídla včetně ploch navržených pro rozvoj obytných funkcí. Limity území vytváří ochrana přírody a krajiny, regionální biokoridor Žehrovky a ochranná pásma zdrojů pitné vody.

## Zóna č. 8: Žehrov k.ú.

Zahrnuje zbývající část k.ú. Žehrov s výjimkou zóny č. 5 a 6. Rozvoj zóny je nezbytné podřídit ochraně přírodovědných a krajinných hodnot území.

### Článek 2 Vymezení regulativů

Jako závazné regulativy podle § 29 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších novel. Regulativy jsou závazné pro budoucí stavební vývoj, tj. pro novou výstavbu, přestavbu, nástavby a přístavby, pokud stavba vyžaduje vydání územního rozhodnutí.

Regulativy se nevztahují na současné využití území a stavby při zachování současného stavu před schválením ÚP, pokud v závazné části schválené dokumentace není u konkrétních pozemků a staveb uvedeno jinak.

Regulativy neřeší majetkoprávní vztahy s výjimkou veřejně prospěšných staveb.

### Článek 3 Regulativy funkčního uspořádání území sídelního útvaru

Pro zachování současného harmonického vztahu zástavby s krajinným a přírodním prostředím, je pro všechny zóny řešeného území stanoven jednotný regulativ výškového zónování území, to je připouštět novou výstavbu s maximální výškou do 2 nadzemních podlaží. Stejně tak hmotová kompozice výstavby musí být přizpůsobena měřítku stávající zástavby - členění větších ploch.

Pro novou výstavbu je nezbytné požadovat zastřešení sedlovou nebo stanovou střechou s vikýři.

Garážování osobních automobilů u nové výstavby povolovat pouze ve vestavěných garážích. Stávající hospodářská příslušenství, mající charakter provizorií, asanovat nebo přestavět do přijatelné podoby. Podíl zastavěných ploch na stavební parcele by se měl pohybovat do 40 % rozlohy pozemku.

Při rozvoji výrobních zařízení a placených služeb nepřipouštět ty činnosti, které mohou negativně ovlivňovat kvalitu ovzduší, nebo produkovat nebezpečné odpady.

Návrh zásad na využití území – regulační opatření, je zpracován pro všechny vymezené zóny ~~správního~~ území obce Žďár a funkční využití zón je hodnoceno v tomto členění:

- a) dominantní funkce
- b) přípustné nebo vhodné funkce
- c) nepřípustné funkce

## **Zóna č. 1: Doubrava**

### **a) dominantní funkce**

obytná v izolovaných objektech, řadových nebo nájemných domech s povinností přidružených zahrad,

### **b) přípustné funkce**

obchodní činnost všeho druhu v samostatných objektech nebo obytných domech,

neplacené služby obyvatelstvu v samostatných objektech nebo obytných domech,

placené služby obyvatelstvu a drobné podnikání v hospodářských příslušenství nebo obytných domech,

drobné a střední podnikání na plochách vymezených územním plánem,

sportovní v rozsahu stávajících zařízení a na plochách navržených územním plánem,

zemědělské obhospodařování pozemků do doby zaplnění navržených a rezervních stavebních ploch,

rekreační v rozsahu stávajících objektů eventuelně využitím stávajícího stavebního fondu v jižní části zastavěného území,

### **c) nepřípustné funkce**

ostatní neuvedené funkce

## **Zóna č. 2: Žďár**

### **a) dominantní funkce**

obytná v izolovaných objektech s povinností přidružených zahrad

### **b) přípustné funkce**

obchodní činnost všeho druhu v samostatných objektech nebo obytných domech,

neplacené služby obyvatelstvu,

placené služby obyvatelstvu a drobné podnikání v činnosti, které hlukem a pachem negativně neovlivní obytné území,

zemědělská výroba v rámci stávajícího areálu farmy,

- soukromé hospodaření zemědělců s koncentrací hospodářských zvířat odsouhlasených orgány hygieny,

rekreační v rámci stávajících objektů nebo dalším využitím stávajícího stavebního fondu při zachování současného podílu trvalého obyvatelstva,

c) nepřípustné funkce

drobné a střední podnikání v činnostech, které mají vliv na obytné území hlukem, pachem a nadměrným provozem,

nová rekreační výstavba

**Zóna č. 3: Příhrazy**

a) dominantní funkce

obytná v rozsahu stávajících objektů a na doporučených potenciálních plochách,

rekreační v rozsahu stávajících objektů a na doporučených potenciálních plochách ve formě rekreačních domků

b) přípustné funkce

obchodní činnost a rozvoj zařízení cestovního ruchu,

placené služby obyvatelstvu v rámci stávajícího stavebního fondu,

soukromé hospodaření s minimální koncentrací hospodářských zvířat,

parkování vozidel na vymezeném parkovišti

c) nepřípustné funkce

drobné a střední podnikání

další výstavba chat

**Zóna č. 4: Břehy**

a) dominantní funkce

obytná ve stávajícím stavebním fondu nebo na plochách v rámci zastavěného území,

b) přípustné funkce

obchodní činnost a placené služby obyvatelstvu v rámci stávajícího stavebního fondu,

soukromé hospodaření s koncentrací hospodářských zvířat odsouhlasených orgány hygieny,

rekreační v rozsahu stávajících zařízení

c) nepřipustné funkce

nová rekreační výstavba

**Zóna č. 5: Skokovy**

a) dominantní funkce

obytná v rozsahu stávajících objektů a na plochách navržených nebo doporučených územním plánem,

rekreační v rozsahu stávajících zařízení a na plochách navržených územním plánem ve formě rekreačních domků,

b) přípustné funkce

obchodní činnost a placené služby obyvatelstvu v rámci stávajícího stavebního fondu,

soukromé hospodaření s koncentrací hospodářských zvířat, odsouhlasených orgány hygieny,

drobné podnikání, které svou činností neovlivní negativně své okolí pachem, hlukem a nadměrným provozem,

c) nepřipustné funkce

ostatní neuvedené činnosti.

**Zóna č. 6: Žehrov**

a) dominantní funkce

obytná v izolovaných objektech v rámci stávajícího stavebního fondu a na plochách navržených územním plánem,

b) přípustné funkce

obchodní činnost všeho druhu v obytných domech nebo hospodářských příslušenstvích,

zařízení cestovního ruchu v rámci stávajícího stavebního fondu,

placené služby obyvatelstvu a drobné podnikání v rámci stávajícího stavebního fondu,

soukromé hospodaření s koncentrací hospodářských zvířat odsouhlasených orgány hygieny,

rekreační v rozsahu stávajících zařízení nebo dalším využitím stávajícího stavebního fondu při zachování současného podílu trvalého obyvatelstva,

sportovní v rozsahu stávajících zařízení,

parkování automobilů na navrženém parkovišti,

c) nepřipustné funkce

ostatní neuvedené činnosti

**Zóna č. 7: Žďár k.ú.**

a) dominantní funkce

zemědělství  
ochrana přírody na území CHKO Český ráj  
lesnictví

b) přípustné funkce

obytná v rozsahu stávajících objektů  
čištění odpadních vod v navržené ČOV  
pohřbívání  
doprava

c) nepřipustné funkce

jakákoliv investiční činnost s výjimkou nezbytných liniových staveb technické infrastruktury,

**Zóna č. 8: Žehrov k.ú.**

a) dominantní funkce

ochrana přírody a krajiny  
vodohospodářské

b) přípustné funkce

rekreační a cestovního ruchu v rozsahu stávajících zařízení a v rámci upraveného areálu hájovny Arnoštice,  
zemědělství a zemědělská výroba v areálu Arnoštice s nezbytností revitalizace areálu farmy,  
rybářství a myslivosti v areálu obory,  
dopravní s realizací nové silnice Příhrazy – Žehrov  
lesnictví

### c) nepřipustné funkce

jakákoliv investiční činnost s výjimkou liniových staveb technické infrastruktury.

## **Článek 4 Základní koncepce**

1. Respektovat při řízení územního rozvoje základní principy urbanistické koncepce vyjádřené ve výkresech urbanistického schváleného návrhu a v textové dokumentaci.
2. Zabezpečovat územní rozvoj podle zásad stanovených pro jednotlivé část území:

zóna č. 1: Doubrava

zóna č. 2: Žďár

zóna č. 3: Příhrazy

zóna č. 4: Břehy

zóna č. 5: Skokovy

zóna č. 6: Žehrov

zóna č. 7: Žďár k.ú.

zóna č. 8: Žehrov

3. Respektovat při funkčním využívání území stanovená regulační opatření a vzájemné vazby jednotlivých funkcí, zejména:

obytné, výrobní, vybavenosti a zeleně včetně vymezených nových ploch a územních rezerv,

koridory dopravy a základních systémů technické infrastruktury,

území specifických zájmů ochrany přírody a krajiny, zdrojů pitné vody, územních systémů ekologické stability a stromy chráněné státem.

4. Podřídit celkový rozvoj sídel jejich významu ve struktuře osídlení a rozvoje cestovního ruchu.
5. Uplatňovat zásady tvorby a ochrany životního prostředí v rozvoji všech funkčních složek řešeného území. Vytvářet průběžné podmínky pro snižování negativních důsledků všech těch faktorů, které nejvíce ovlivňují celkovou kvalitu životního a přírodního prostředí.
6. Respektovat v dalším vývoji stanovené výškové zónování a měřítko nové výstavby a systémy zastřešení objektů.

## **Článek 5 Bydlení a vybavenost**

7. Realizovat bytovou výstavbu podle návrhu schváleného ÚP SÚ. Preferovat individuální formy bytové výstavby.



8. Podporovat další rozvoj obchodní sítě a zkvalitňování placených i neplacených služeb obyvatelstvu v souladu s významem jednotlivých sídel.
9. Považovat rozvoj bytové výstavby a sociální infrastruktury a trvalé zvyšování jejího standardu za významný faktor stabilizace obyvatelstva.

#### **Článek 6** **Ekonomická základna**

10. Podporovat rozvoj drobného a středního podnikání na plochách vymezených schváleným ÚP SÚ a v souladu se stanovenými regulačními opatřeními.
11. Nepřipouštět další výstavbu velkokapacitních zařízení zemědělské živočišné výroby v celém správním území. U soukromých zemědělců povolovat pouze hygienicky přípustné koncentrace hospodářských zvířat.
12. Realizovat revitalizaci farmy v Arnošticích.

#### **Článek 7** **Doprava**

13. Realizovat novou silnici III. Třídy Příhrazy – Žehrov v parametrech navržených ÚP SÚ.
14. Realizovat rozšíření uliční sítě v Doubravě a Žďáru podle potřeb rozvoje území.
15. Realizovat pěší chodník na severním okraji průtahu silnice II/279 ve Žďáru. Chodník prodloužit až do zastavěného území Doubravy.
16. Realizovat záchytná parkoviště v prostoru Příhraz a Žehrova včetně nezbytného sociálního vybavení.

#### **Článek 8** **Vodní hospodářství**

17. Dobudovat skupinový obecní vodovod podle zpracované projektové dokumentace. Vyznačit PHO 2. stupně u vodního zdroje a dodržovat v něm ochranný režim.
18. Vybudovat splaškovou kanalizaci pro Doubravu a Žďár. Zadat pro realizaci projektovou dokumentaci, ve které rovněž posoudit optimální řešení ( 2 čistírny odpadních vod nebo jedna s čerpáním či převodem splašků ze severní části Doubravy).
19. Zadat prověření provozuschopnosti ČOV Skokovy a dořešit majetkoprávní vztahy k této ČOV. Vytížit čistírnu vybudováním dalších větví splaškové kanalizace.
20. Provéřit vhodnost rekonstrukce nebo výměny technologie v ČOV Hotelu Příhrazy. ČOV zprovoznit v souvislosti s rekonstrukcí hotelu.
21. Vybudovat splaškovou kanalizaci s ČOV v Žehrově.
22. Provéřit stav individuálního zneškodňování splaškových odpadních vod v souvislosti se zprovozněním vodovodu v lokalitách, kde není kanalizace navržena ( Břehy, Příhrazy, Louka Sv. Marie, Arnoštice).
23. Dobudovat dešťovou kanalizaci v Doubravě a posoudit kapacitu koryta Doubravky pod vyústěním sběrače C1.

## **Článek 9 Energetika**

24. Posílit postupně výkony stávajících trafostanic podle potřeb rozvoje jednotlivých částí správního území. Rozšířit síť trafostanic podle schváleného ÚP SÚ.
25. Realizovat plynofikaci řešeného území podle schváleného návrhu ÚP SÚ. Pro plynofikaci zadat projektovou dokumentaci.
26. Odstraňovat postupně lokální zdroje znečištění ovzduší v souvislosti s realizací rozvodu plynu.

## **Článek 10 Životní prostředí**

27. Nepřipustit negativní zásahy do současných ekosystémů ve správním území. Zabezpečit ochranu přírodních a krajinných hodnot území, především v CHKO Český ráj.
28. Obnovovat a rozšiřovat krajinnou zeleň a posilovat ekologickou stabilitu území včetně omezení možností větrné a vodní eroze. Zabezpečit ochranu stromů chráněných státem.
29. Respektovat biokoridory a biocentra územních systémů ekologické stability, nepřipouštět v nich žádnou investiční činnost a nezbytné liniové stavby realizovat podle stanovisek orgánů ochrany přírody.

## **Článek 11 Veřejně prospěšné stavby**

30. Respektovat schválený ÚP SÚ navržené veřejně prospěšné stavby a plochy, které jsou nezbytné pro další rozvoj řešeného území ( seznam veřejně prospěšných staveb je přílohou této vyhlášky).

## **Část II. Závěrečná ustanovení**

### **Článek 12 Směrná část**

31. Považovat za směrné všechny další části schváleného ÚP SÚ, které nejsou uvedeny v závazné části Regulativů územního rozvoje, a které mohou být upřesněny navazující projektovou dokumentací.
32. Změny v závazné části Regulativů územního rozvoje mohou být provedeny pouze po projednání a schválení v zastupitelstvu obce Žďár.
33. Dokumentace územního plánu Žďár je uložena na Okresním úřadu v Mladé Boleslavi, na Městském úřadu v Mnichově Hradišti a na Obecním úřadu ve Žďáru.

Článek 13  
Účinnost

Tato obecně závazná vyhláška bude vyvěšena vyvěšením na úřední desce Obecního úřadu Žďár.

Vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem následujícím po dni jejího vyvěšení podle zákona č. 367/1990 Sb. O obcích, ve znění pozdějších novel, pokud není uvedeno jinak.

Vyvěšeno dne: 16. 12. 1999

Sejmuto dne: 2. 1. 2000

 ..... V. Třebínová zástupce starosty obce		 ..... Oldřich Housa starosta obce
--	--	--

*Schváleno na nevyjímání sezení obce Žďár  
dne 15. 12. 1999*



## U s n e s e n í

obecního zastupitelstva obce Žďár ze dne 15. 12. 1999 č. 4  
o schválení územního plánu sídelního útvaru Žďár

### Obecní zastupitelstvo po projednání

#### I. schvaluje

podle § 36 odst. 1 písm. n) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích a v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Územní plán sídelního útvaru Žďár v rozsahu správního území obce Žďár, které tvoří katastrální území Žďár u Mn. Hradiště a Žehrov, s místními částmi Břehy, Doubrava, Příhrazy, Skokovy, Žehrov

Platnost územně plánovací dokumentace se stanovuje do roku 2015.

#### II. vymezuje

závaznou část územního plánu sídelního útvaru Žďár jsou :

- a) regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, které obsahují závazné zásady pro uspořádání území a limity využití území
- b) plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva omezit

#### III. konstatuje

že k návrhu řešení územního plánu sídelního útvaru Žďár nebyly vlastníky pozemků a staveb v řešeném území vzneseny námitky

#### IV. projednalo

návrh vyhlášky č. 1/1999 o závazných částech územního plánu, která má charakter obecně závazného předpisu s působností na území obce. K předloženému znění vyhlášky nebyly vzneseny připomínky. Vyhláška č. 1/1999

#### V. bere na vědomí

stanovisko nadřízeného orgánu státní správy – referátu regionálního rozvoje okresního úřadu v Mladé Boleslavi ze dne 10.12.1999 pod č.j. 1237/326/99, ve kterém schválení územního plánu sídelního útvaru doporučuje

#### VI. ukládá starostovi

- a) vydat obecně závaznou vyhlášku č. 1/1999, o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Žďár a vyhlásit ji způsobem stanoveným v § 16 odst. 2 až 5, zákona o obcích č. 367/1990 Sb.

K předloženému návrhu vyhlášky nebyly vzneseny připomínky. Návrh vyhlášky tvoří přílohu tohoto usnesení a je nedílnou součástí dokladů o schválení územního plánu

b) zabezpečit uložení úplného elaborátu územně plánovací dokumentace na Obecním úřadu ve Žďáru. Předat úřední znění územního plánu, opatřený schvalovací doložkou včetně dokladů o schválení v jednom vyhotovení na odbor výstavby a ŽP v Mnichově Hradišti a referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu v mladé Boleslavi.

Příloha : Vyhl.č. 1/1999 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Žďár

zástupce starosty



starosta

Prevedeno dne 28. 3. 2000

MĚSTSKÝ ÚŘAD MNICHOV HRADIŠTĚ  
295 21, okres MLADÁ BOLESLAV  
Odbor výstavby a životního prostředí