

R. SROVNÁVACÍ TEXT

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU MRAČ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Změna č. 3 ÚPSÚ Mrač je vyznačena tučně, pokud se nějaké ustanovení ruší, je vyznačeno přeškrtnutím textu. Opatření obecné povahy po změně č. 3 ÚPSÚ Mrač navazuje a obsahuje:

Vyhláška č. 1/98 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Mrač, schváleného Obecním zastupitelstvem dne 10. 6. 1998, která nabyla účinnosti dne 26. 6. 1998,

a

Opatření obecné povahy o vydání změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač, vydané Zastupitelstvem obce Mrač dne 17. 9. 2008, nabytí účinnosti dne 3. 10. 2008,

a

Opatření obecné povahy o vydání změny č. 2A územního plánu sídelního útvaru Mrač, vydané Zastupitelstvem obce Mrač dne 27.11.2013, nabytí účinnosti dne 13.11.2013

ČÁST PRVNÍ Úvodní ustanovení

Článek 1 Účel vyhlášky

1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Mrač, schváleného obecním zastupitelstvem dne 10. 6. 1998, které určují zásady (koncepti) stabilizace a územního rozvoje obce, funkční a prostorové uspořádání území a stanoví základní podmínky pro umístování staveb. Závazné jsou všechny regulativy obsažené v této vyhlášce, pokud není u jednotlivých ustanovení výslovně uvedeno, že se jedná o část směrnou. Ostatní části územního plánu neuvedené v této vyhlášce jsou směrné.

2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území obce Mrač, vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit, nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit, a vymezuje územní systém ekologické stability.

3) Podle této vyhlášky se postupuje především při územních, stavebních a jiných správních řízeních a rozhodnutích, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle stavebního zákona (např. podle § 87, 88 a 96 a pod.).

Článek 2 Rozsah platnosti

1) Vyhláška platí pro správní území obce Mrač, vymezené hranicemi katastru Mrač.

Článek 3 Vymezení pojmů

1) Na území obce Mrač jsou rozlišovány:

a) plochy zastavěné a zastavitelné (dříve "urbanizované") - plochy zastavěné nebo určené k zastavění

b) plochy nezastavěné (dříve "neurbanizované") - tvořené nezastavěnými pozemky, které nejsou určeny tímto územním plánem k zastavění. Nelze na nich umísťovat (ani dodatečným povolením) žádné stavby ani oplocení mimo ohradníky. Výjimku tvoří stavby pozemních komunikací, stavby technické infrastruktury, přístřešky sloužící veřejné dopravě a letní přístřešek pro dobytek, stavby zemědělské a lesní meliorace, stavby určené k plnění funkce lesa a stavby na tocích.

Změny kultur lze provádět pouze s ohledem na posílení prvků ekologické stability (pole na louky, pastviny, sady, příp. na pozemky určené k plnění funkce lesa). Zemědělské využívání krajiny musí být v souladu s ochranou vodních zdrojů."

2) Plochy urbanizované jsou tvořeny především zastavěným územím obce a jsou rozlišeny na:

a) obytná území - definovaná jako plochy pro bydlení a smíšené venkovské bydlení, občanské vybavení a rekreaci, přípustné jsou objekty s funkcí obytnou, případně rekreační a umístění živností komerčního a řemeslného charakteru. Objekty pro provozování živností dílenského charakteru jsou přípustné jen tehdy, pokud negativně neovlivňují okolí a budou umísťovány ve dvorních traktech,

b) výrobní území - (území zemědělské výroby). Umístění objektů tohoto druhu bude vždy podléhat projednání v obecním zastupitelstvu,

c) území rekreace a sportu - připouští se zřizování otevřených sportovišť a nezbytných zařízení a vybavení pro jejich obsluhu,

d) plochy pro technickou infrastrukturu - plochy technického vybavení,

e) zahrady v zastavěném území,

f) plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

ČÁST DRUHÁ Závazné regulativy

Článek 4 Hlavní úkoly

Podmínkou rozvoje obce a udržení kvalitního životního prostředí v jejím okolí jsou zejména:

a) Vytvoření podmínek pro zastavení odlivu obyvatel umožněním výstavby rodinných domů a zřizováním živností.

b) Vymezení nové podnikatelské zóny, která umožní příliv nových podnikatelských subjektů a vytvoří i nové pracovní příležitosti.

c) Vybudování nové splaškové kanalizace pro celou obec včetně ČOV.

d) Posílení sítě NN včetně přezbrojení TS a části vedení elektrorozvodného zařízení v kabelech (v centru obce).

e) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(1) Obec Mrač s uvažovanou výhledovou velikostí do cca 750 obyvatel je funkčně rozmanitým sídlem s dobrou a zajímavou geografickou polohou, dobrou dopravní dostupností, kvalitními přírodními podmínkami a dochovanými znaky kulturního dědictví. Z toho důvodu:

(a) budou podporovány veškeré záměry, týkající se respektování a zvyšování kulturnosti a přívětivosti stávajícího prostředí, vhodné obnovy staveb a zvyšování hodnoty umělých i přírodních součástí prostředí obce;

(b) z hlediska nového bydlení budou upřednostněny takové záměry, které budou v zájmu bohatě strukturované nabídky přinášet příležitosti pro uplatnění co nejširšího spektra věkových, sociálních a profesních skupin občanů v různých formách uspořádání bydlení;

(c) budou podporovány podnikatelské záměry, jejichž realizací bude moci dojít současně se vznikem pracovních příležitostí k pozitivnímu obohacení obrazu obce, aniž by tím bylo nevhodně dotčeno okolní prostředí.

(2) V případě zřejmého vztahu záměru k památkově chráněným objektům, jakož i stavbám a prostorům pro obec Mrač významných z hlediska kulturního dědictví, budou posuzovány charakteristické znaky tvarové a estetické, stav jejich zachování a kvalita, znaky materiálové, vhodnost pro navrhované využití, popřípadě průnik takto vymezených skupin charakteristických znaků.

(3) Při prosazování zájmů péče o kulturní dědictví bude dále dbáno na vztahy mezi různými prostory obce (zastavěnými, volnými a osázenými), a na formu a vzhled budov jak jsou definovány svou strukturou, objemem, stylem, měřítkem, materiály, barvou a výzdobou.

f) Urbanistická koncepce

(1) Celková prostorová forma obce Mrač se nebude zásadně měnit zejména ve způsobech vymezení zástavby vůči volné krajině. Krajinná zeleň včetně zeleně lesních masivů musí být v místech, kde dosud nedošlo k jejímu splynutí a prolnutí se zástavbou, zachována a zvýrazněna.

(2) V prostorově stabilizované oblasti jádrového území s převažujícím vesnickým charakterem, kde se předpokládají převážně změny staveb a využití, a spíše doplňkové stavby nové jako náhrada staveb stávajících, budou záměry posuzovány zejména z hlediska umocnění a podpoření vesnického charakteru, jakož i jeho případného obohacení a posílení celkové kulturnosti; v souladu s tím nebudou v této oblasti přípustné takové záměry, jimiž by byl charakter prostředí oslaben nebo podstatně změněn.

(3) V těch částech jádrového území, které si dosud uchovaly charakter malého venkovského sídla, nejsou u staveb pro bydlení dokončených před rokem 1939 a dosud si v hrubých rysech zachovávajících znaky odpovídající tomuto období přípustné takové změny, jimiž by se podstatně změnil celkové proporce objektu a jeho nejpodstatnější vizuální charakteristiky. V případě změny takové stavby se bude respektovat její dosavadní poziční vztah k veřejnému prostranství; obdobně to platí v případě umístování stavby nové.

(4) Převažujícím typem staveb pro bydlení v plochách, které dosud nebyly zastavěny, je samostatně stojící rodinný dům objemově, výškově a celkovým hmotově prostorovým uspořádáním odpovídající podmínkám místa.

(5) Předpokládá se, že intenzita využití území bude narůstat směrem do přirozeného těžiště obce, kde nejvyšší intenzity jsou přípustné s ohledem na charakter a význam centra obce. To v jednotlivých výjimečných případech nevylučuje koncepčně kvalitní a nekonvenční záměry.

(6) Zastavěné území obce, aktualizované ~~v roce 2007~~ **k 1.7.2017**, je graficky vyznačeno ve výkrese "Komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití" **nebo v jeho výřezu**.

(7) Na území obce Mrač se změnou č. 1 vymezují nově lokality:

- (a) lokalita č. 1 s názvem Centrum jako plocha zahrad;
- (b) lokalita č. 2 s názvem Dětské hřiště jako plocha smíšená obytná;
- (c) lokalita č. 3 s názvem U zóny Na stráni jako plocha smíšená obytná;
- (d) lokalita č. 4 s názvem U farmy jako plocha smíšená obytná;
- (e) lokalita č. 6 s názvem U silnice jako plocha výroby a skladování;
- (f) lokalita č. 7 s názvem Za silnicí jako plocha výroby a skladování a plocha nelesní zeleně;
- (g) lokalita č. 8 s názvem U tvrze jako plocha občanského vybavení a plocha nelesní zeleně;
- (h) lokalita č. 9 s názvem Pod tvrzí jako plocha smíšená obytná;
- (i) lokalita č. 10 s názvem Horní Podmračí jako plocha smíšená obytná;
- (j) lokalita č. 12 s názvem Chatová osada u trati - B jako plocha rekreace;
- (k) lokalita č. 14 s názvem Chatová osada Na Babě - B jako plocha rekreace;
- (l) lokalita č. 15 s názvem Cesta - C jako plocha pro cestu;
- (m) lokalita č. 16 s názvem Chatová osada U potoka jako plocha rekreace;
- (n) lokalita č. 18 s názvem U továrny jako plocha výroby a skladování.

(8) Zastavitelné plochy řešené změnou č. 1 jsou vymezeny ve výkrese komplexní urbanistický návrh plán funkčního využití a zahrnují pozemky nebo jejich části, které jsou začleněny do některého z těchto druhů funkčních ploch:

- (a) plochy smíšené obytné, označené ve výkresech kódem B
- (b) plochy občanského vybavení, označené ve výkresech kódem OV
- (c) plochy rekreace, označené ve výkresech kódem R
- (d) plochy výroby, skladování a technické infrastruktury, označené ve výkresech kódem V;

(9) V ostatních plochách řešených změnou č. 1 nejsou přípustné stavby nebo jejich změny s výjimkou staveb technické infrastruktury. Tyto plochy jsou vymezeny ve výkrese s názvem komplexní urbanistický návrh plán funkčního využití a zahrnují pozemky nebo jejich části, které jsou začleněny do některého z těchto druhů funkčních ploch:

plochy nelesní zeleně, bez kódového označení ve výkresech změny č. 1
plochy zahrad, označené ve výkresech kódem Z změny č. 1

(10) V plochách nelesní zeleně a v plochách zastavitelného území se pro výsadby použijí přednostně dřeviny náležející mezi místní přirozená společenstva, jimiž jsou zejména duby, buky, habry a lípy.

(11) V plochách nelesní zeleně s výjimkou biocenter a biokoridorů jsou pro nakládání s dešťovými vodami přípustné vodní plochy přírodního charakteru, přírodě blízké terénní úpravy sloužící retardaci a podzemní vsakovací zařízení.

(12) Nově navrhované stavby nesloužící bydlení, jako například stavby pro výrobu a skladování nebo jiné stavby a zařízení, jakož i venkovní prostranství a manipulační plochy, budou od stávající obytné zástavby odděleny dostatečně širokým územím s vegetačními úpravami, doplněnými popřípadě vhodnými terénními úpravami.

g) Koncepce veřejné infrastruktury

1) Pozemní komunikace s výjimkou průjezdních úseků silnic jsou zařazeny do funkční skupiny C a D. Komunikace funkční skupiny C budou řešeny jako dvoupruhové a jednopruhé, s chodníkem a odděleným pruhem pro pěší. Komunikace funkční podskupiny D1 se smíšeným provozem (obytné zóny) budou zřizovány se zpevněnými povrchy přednostně v jedné úrovni. Slepé komunikace jsou přípustné; v takovém případě budou ukončeny okružními obratišti.

h) Na území obce Mrač se změnou č. 2A vymezují lokality:

Z2A-1 jako nová zastavitelná plocha území venkovské zástavby a zahrady v zastavěném území;

Z2A-2 jako plocha změny využití území, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň,

Z2A-3 jako plocha změny využití území, plochy pro občanskou vybavenost - sportovní hřiště,

Z2A-4 jako plocha změny využití území, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

i) Na území obce Mrač se změnou č. 3 vymezují lokality a regulativy:

Z3/3-1 jako úprava regulativů podmínek využití území funkčních a prostorových

Z3/3 - VZ1 jako plocha změny využití území – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň,

Z3/3 - VZ2 jako plocha změny využití území - plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

Článek 5

Obytná území

1) Funkční využití dominantní:

- území slouží pro bydlení a rekreaci v rodinných domech, dvojdomcích a ~~bytových~~ **řadových rodinných** domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím
- **občanská vybavenost veřejné infrastruktury nebo komerční, živnostenská podnikatelská činnost, služby nevýrobního charakteru a veřejné stravování jako součást RD nebo samostatné objekty**

2) Vhodné funkční využití:

- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, nenarušující trvalé bydlení
- živnostenská podnikatelská činnost a drobná výroba nenarušující trvalé bydlení
- **veřejná prostranství a dětská hřiště**
- **sportovní plochy a zařízení**
- **maloobchod a služby nevýrobního charakteru**
- **veřejné stravování**
- **občanská vybavenost veřejné infrastruktury (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a správu území)**
- **komunikace pěší, cyklistické a pro motorová vozidla**
- **technické vybavení**
- **zeleň liniová a plošná**

3) Nepřípustné funkční využití:

- výrobní činnost narušující kvalitu životního prostředí, stavby náročné na dopravní obsluhu a skládky
- **stavby pro velkoobchod, výrobu a skladování**

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustná výška zástavby je u rodinných domů a dvojdomů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, u ~~bytových domů~~ max. 3 nadzemní podlaží nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví

- minimální velikost oddělené parcely pro soliterní RD v zastavěném území je 800 m²
- minimální velikost oddělené parcely pro soliterní RD v zastavitelném území je 900 m²
- minimální velikost oddělené parcely pro dvojdom je 1 200 m²
- minimální velikost oddělené parcely pro řadový rodinný dům je 350 m², pro koncový řadový RD je 450 m²
- minimální velikost oddělené parcely v zastavěném i zastavitelném území je pro objekty samostatné občanské vybavenosti 1 000 m²
- maximální zastavěná plocha je pro obytnou zástavbu 30 % plochy pozemku, pro samostatné objekty občanské vybavenosti a podnikatelské objekty je 40 % plochy pozemku
- minimální plocha zeleně je pro obytnou zástavbu 60 % plochy pozemku u soliterních RD, u dvojdomů a řadových domů 50 %, u občanské výstavby a samostatných objektů občanské vybavenosti je 40 % plochy pozemku
- dvojdomy a řadové rodinné domy nesmí být umístovány na parcelách sousedících s volnou krajinou
- stávající obytné domy a řadové rodinné domy nesmí být žádným způsobem zkapacitňovány ani zvyšovány přístavbami, nástavbami, dostavbami a stavebními úpravami
- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem

Nová obytná zástavba bude prováděna pouze na plochách vymezených územním plánem, a to jednak dostavbou na volných plochách v dnešním zastavěném území, jednak výstavbou na nových rozvojových plochách.

Článek 6

Regulativy území venkovské zástavby

1) Funkční využití dominantní:

- území slouží pro bydlení s možností umístění vybraných komerčních aktivit **v rodinných soliterních domech nebo v samostatných objektech**, dominantní jsou rodinné domy

2) Vhodné funkční využití:

- **veřejná prostranství a dětská hřiště**,
- obytné budovy s drobnými zařízeními vedlejší zemědělské výroby,
- ~~ostatní obytné budovy~~ **občanská vybavenost veřejné infrastruktury (vzdělávání a výchova, sociální služby, zdravotnictví, kultura a správa území)**,
- obchodní zařízení,
- veřejné stravování,
- nerušící služby nevýrobního charakteru a drobné provozovny,
- ~~ubytovací zařízení~~ **živnostenská a podnikatelská činnost nenarušující trvalé bydlení**
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě vhodných funkcí této zóny,
- technické vybavení,
- komunikace pěší, cyklistické a pro motorová vozidla,
- zeleň liniová a plošná.

3) Podmíněně přípustné využití:

- v lokalitě Z2A-1, řešené změnou č. 2A ÚPSÚ, lze umístit stavby pro bydlení až na základě prokázání, že nedojde k překročení maximálních hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru.

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- hmotové uspořádání umístovaných staveb bude odpovídat charakteru a výškové hladině stávající zástavby v navazujícím území, **výška nejvyššího bodu nových střech nesmí přesahovat okolní hřebeny střech stávajících objektů**,
- zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch je max. 25%,

- parkování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku,
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku,
- **stávající zástavba musí být zachována včetně zastavěné plochy, tvaru objektů a podlažnosti,**
- **minimální velikost oddělené parcely je 800 m²,**
- **nové objekty na volných nebo oddělených parcelách mohou být koncipovány jen jako soliterní RD,**
- **jsou zakázány přestavby, nástavby a dostavby stávajících objektů na bytové domy a ubytovací zařízení,**
- **stávající zástavba na stávajících pozemcích nesmí být zahušťována novými objekty nebo přístavbami, musí být zachovány podmínky zastavěnosti a velikosti parcel dle podmínek prostorového uspořádání,**
- **stávající veřejná prostranství a prostory musí být plně zachovány včetně řešení výškového uspořádání a veřejné zeleně,**
- **v území musí být veškerá nová nebo měněná infrastruktura uložena do země,**

Článek 6a

Plochy smíšené obytné
označené kódem B

Plochy smíšené obytné, označené v grafické části změny č. 1 písmenem B, slouží zejména pro bydlení a dalším způsobům využití, které nesnižují obytnou kvalitu místa. Přípustné jsou stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 25 lůžek, stavby a zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel území s tím, že velikost maloobchodního zařízení je limitována celkovým počtem parkovacích míst nejvýše 10, dále zařízení služeb, zařízení veřejného stravování, zařízení kulturní a předškolská zařízení. Podmínečně přípustná jsou ubytovací zařízení o kapacitě od 25 do 50 lůžek, provozovny pro výrobní a související činnosti neprůmyslového charakteru o celkové zastavěné ploše do ~~1000~~ **500** m². Zastavět dosud nezastavěnou parcelu lze nejvýše do ~~30~~ **35** procent její plošné výměry. Nedílnou součástí ploch smíšených obytných, popřípadě navazujících území zeleně, jsou tělovýchovné plochy a venkovní rekreační plochy včetně dětských hřišť. Zastavění ploch smíšených obytných mohou být koncipována poměrně volně s upřednostněním kvality obytného prostředí a zohledněním charakteru navazujícího prostředí. Strukturou zástavby se nesmí výrazně změnit měřítko okolí. Vzájemné pozice domů a jejich pozice vůči veřejnému prostoru umožní vymezení dostatečně velkých ploch pro osázení dřevinami. **Maximální výška zástavby je 2 NP a využité podkroví. Minimální plocha zeleně musí být u rodinných domů 50% plochy pozemku, u ostatních druhů zástavby minimálně 40% plochy pozemku.**

Stanovení podmínek pro využití ploch:

1) Z důvodu zajištění odpovídajících akustických podmínek ve stavbách pro bydlení bude v lokalitě č. 3 změny č. 1 a v dalších oblastech a místech vlivu hluku z provozu na dráze nebo na silnici I. třídy umístění staveb s obytnými nebo pobytovými místnostmi řešeno tak, aby tyto vlivy byly eliminovány. Tomu bude přizpůsobeno i jejich vnitřní dispoziční řešení a parametry obvodového pláště.

2) Z důvodu zajištění odpovídajících podmínek bydlení v lokalitě č. 10 změny č. 1, která náleží do vymezeného chráněného ložiskového území, bude řešení zástavby, vnitřní dispoziční uspořádání a parametry obvodového pláště přizpůsobeny zvláštním požadavkům.

3) V území musí být veškerá nová nebo měněná infrastruktura uložena do země.

4) Likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem

Článek 7

Regulativy ploch pro občanskou vybavenost

1) Funkční využití dominantní:

- zařízení občanské vybavenosti převážně nekomerčního charakteru.

2) Vhodné funkční využití:

- služební pohotovostní byt, specifické stravovací zařízení, objekt služeb pro veřejnost s přednostním využitím pro nekomerční sféru.
- **komunikace pěší, cyklistické a pro motorová vozidla,**
- **technické vybavení,**
- **zeleň liniová a plošná.**

3) Nepřípustné funkční využití:

- výrobní činnost a služby narušující kvalitu životního prostředí,
- stavby pro velkoobchod, výrobu a skladování.

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost pozemku je 500 m²,
- maximální výška zástavby je 2 NP a využití podkroví,
- minimální plocha zeleně je 30 % plochy pozemku,
- musí být zajištěna parkovací stání dle platných předpisů pro zákazníky i pracovníky,
- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem.

Architektonické zásady budou posuzovány individuálně.

Článek 7a

Občanské vybavení označené kódem OV

Plochy občanského vybavení, označené ve výkresech změny č. 1 kódem OV, slouží stavbám a zařízením občanské vybavenosti, zejména charakteru veřejné služby. Lokalita č. 8, náležející do této plochy, je přednostně určena pro venkovní sportovní hřiště, Přípustné jsou doplňující stavby a zařízení provozního zázemí, významu plochy přiměřené stavby pro obchod a služby, klubovny a podobně. Největší počet míst pro odstavování a parkování osobních automobilů jednoho zařízení je 25.

Článek 7b

Plochy pro občanskou vybavenost - sportovní hřiště

Hlavní využití:

- zařízení tělovýchovy a sportu - otevřená sportoviště s nezbytným příslušenstvím.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně pěších cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, mobiliář,
- dětská hřiště,
- související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Článek 8

Regulativy území rekreace a sportu

1) Funkční využití dominantní:

- území slouží převážně rekreaci, dominantní jsou plošná rekreační zařízení nenarušující podstatně přírodní charakter daného území.

2) Vhodné funkční využití:

- zařízení sloužící rekreaci a oddechu,
- odstavná místa sloužící potřebě vhodných ploch této zóny,
- technické vybavení,
- komunikace pěší a cyklistické,
- zeleň liniová a plošná.

3) Výjimečně přípustné funkční využití:

- zařízení pro obsluhu tohoto území (obchodní, veřejného stravování a kulturní)
- obytné objekty.

4) Nepřípustné funkční využití:

- **veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s dominantním, vhodným a výjimečně přípustným využitím.**

5) Podmínky prostorového uspořádání:

- **maximální výška zástavby 1 NP a využití podkroví nebo maximální výška krytého prostoru dle druhu sportu a příslušných platných předpisů,**
- **maximální velikost jednoho objektu je 1 200 m²,**
- **jednotlivé objekty mohou být spojovány přízemními zakrytými koridory,**
- **minimální plocha zeleně je 40 % plochy lokality,**
- **likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem,**
- **parkování vozidel musí být zajištěno na vlastním pozemku dle platných předpisů.**

Článek 9

Regulativy ploch rekreačních chat

1) Funkční využití dominantní:

- pouze rekreační bydlení v objektech pro individuální rekreaci.

2) Vhodné funkční využití:

- zařízení sloužící rekreaci a oddechu,
- odstavná místa sloužící potřebě vhodných funkcí této zóny,
- komunikace pěší a pro motorová vozidla,
- technické vybavení,
- zeleň liniová a plošná.

3) Nepřípustné funkční využití:

- **veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s dominantním a vhodným funkčním využitím.**

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- **stávající pozemky nesmí být dále děleny,**
- **stávající objekty nesmí být zvyšovány nástavbami,**
- **zastavěná plocha nesmí být zvětšována dostavbami,**
- **minimální plocha zeleně je 60 % plochy pozemku, nesmí být snižována žádnými objekty, zpevněnými a vodními plochami,**
- **likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem**

Článek 9a
Rekreace
označená kódem R

Plochy rekreace, označené v grafické části písmenem R změny č. 1, slouží rodinné rekreaci. Přípustné jsou stavby pro rodinnou rekreaci a jejich změny, a dále stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací nebo jsou s ní slučitelné, jako jsou například veřejná prostranství a plochy přírodě blízkého charakteru. Přístavbou ke stávající dokončené stavbě lze celkovou zastavěnou plochu pozemku zvětšit nejvýše o jednu polovinu. V území rekreace je přípustné zastavět nejvýše 20 procent plochy parcely.

Článek 10
Regulativy ploch pro chaty na lesní půdě

1) Funkční využití dominantní:

- pouze rekreační bydlení v objektech individuální rekreace.

2) Vhodné funkční využití:

- celková plocha pro rekreační využití max. 80 m² na každý objekt pro rekreační bydlení.

3) Nepřípustné funkční využití:

- **veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s dominantním a vhodným funkčním využitím území,**
- **jakákoliv nová rekreační zástavba na lesních pozemcích.**

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- **stávající objekty nesmí být zvyšovány nástavbami,**
- **stávající objekty nesmí být rozšiřovány nad povolenou zastavěnou plochu,**
- **lesní pozemky nesmí být využívány pro zpevněné plochy, vodní plochy, doprovodné objekty ani skladování a parkování.**

Článek 11
Regulativy výrobního území

1) Funkční využití dominantní:

- území sloužící převážně pro umístění zařízení zemědělské výroby, drobné průmyslové výroby a služeb neobtěžujících své okolí, ~~dominantní jsou provozny zemědělské výroby,~~ sklady a skladovací plochy.

2) Vhodné funkční využití území:

- nerušící provoz zemědělské výroby,
- drobná průmyslová výroba,
- obchodní a kancelářské budovy,
- sklady a skladovací plochy,
- technické vybavení,
- komunikace,
- zeleň liniiová a plošná.

3) Výjimečně přípustné funkční využití:

- byty správců a majitelů zařízení,
- zařízení pro separaci sběru.

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- **maximální výška zástavby je 9,5 m v nejvyšším bodě střechy,**
- **minimální plocha zeleně je 30 % plochy pozemku,**
- **maximální zastavěná plocha jednoho objektu je 1 500 m²,**
- **objekty lze spojovat přízemními krytými koridory,**

- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem.

Článek 11a

Plochy výroby a skladování označené kódem V

V plochách výroby a skladování, označených ve výkresech změny č. 1 kódem V, jsou přípustné stavby a zařízení pro výrobu a skladování, dále jsou přípustné obchodní a kancelářské budovy a stavby pro činnosti neprůmyslového charakteru a stavby a zařízení technické infrastruktury významem přesahující příslušnou lokalitu.

Stanovení podmínek pro využití plochy v lokalitě č. 18 změny č. 1

Podmínečné využití: nová výstavba a jakákoliv stavební činnost nesmí ztížit údržbu a rekonstrukci drážních staveb a zařízení, nesmí být omezeny rozhledové poměry, musí být zajištěn volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil. Novou stavební činností musí být zajištěna bezpečnost železničního provozu a provozuschopnost staveb a zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby je 9,5 m v nejvyšším bodě střechy,
- minimální plocha zeleně je 30 % plochy pozemku,
- maximální zastavěná plocha jednoho objektu je 1 500 m²,
- objekty lze spojovat přízemními krytými koridory,
- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem.

Článek 12

Zahrady v zastavěném území

1) Hlavní využití:

- zahrady a sady s výsadbou okrasné nebo užitkové zeleně

2) Přípustné využití:

- ochranná a izolační zeleň sloužící k vytvoření ochrany části lokality Z2A-1 začleněné do území venkovské zástavby,
- drobné stavby zahradní architektury (např. altán, pergola apod.),
- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m²,
- oplocení,
- technická infrastruktura.

3) Nepřípustné využití:

- vše mimo hlavní a přípustné využití.

Článek 13

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

1) Hlavní využití:

- veřejná a parková zeleň

2) Přípustné využití:

- rekreační a estetické doplnění veřejného prostoru,
- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace,
- pěší nezpevněné pískové cesty,
- mobiliář veřejného prostoru (lavičky, odpadkové koše, mapy, pítka a pod.),
- travnaté přírodní hřiště, dětské hřiště,

- drobné vodní plochy a toky.
- 3) Podmíněně přípustné využití:
- zařízení a trasy technické infrastruktury v nezbytném rozsahu.
- 4) Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Článek 14

Regulativy ploch technického vybavení

Tyto plochy slouží pro umístění zařízení technického vybavení, především ČOV. Za přípustné se považuje i umístění zařízení pro separaci sběru.

Článek 15

Komunikace

- 1) Základní systém komunikací zůstane zachován. Místní komunikace budou doplněny o nové úseky, umožňující obsluhu nových rozvojových ploch.
- 2) Parkování a garážování vozidel u nově budovaných staveb bude stavebníkem zajištěno pokud možno v hlavním objektu, vždy však na vlastním pozemku.
- 3) Ve všech zastavitelných plochách jsou kromě staveb a jejich změn a způsobů využití a jejich změn podle následujících dále přípustné stavby pozemních komunikací funkční skupiny C (obslužné s funkcí obslužnou) a funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem a komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel), odstavné a parkovací plochy, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby, včetně zařízení technické infrastruktury a nezastavěné a nezpevněné části se ozelení.

Článek 16

Podmínky pro využití ploch

- 1) V zájmu zachování obrazu obce je přípustná výška zástavby u rodinných domů a dvojdomů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. ~~u bytových domů max. 3 nadzemní podlaží nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví.~~
- 2) V ploše zahrad označené kódem Z v lokalitě č. 1 řešené změnou č. 1 lze vymezit jednotlivé samostatné zahrady o výměře větší než 950 m². V ploše nejsou přípustné stavby pozemních objektů, stavby oplocení, stavby pozemních komunikací a stavby a zařízení technické infrastruktury.

V tomto území nelze provádět terénní úpravy, které by vedly ke zrušení stávajících mezí a remízků včetně kácení rozptýlené zeleně na nich rostoucí.

- 3) ~~Změna č. 1 ÚPSÚ vymezila lokalitu č. 7 jako plochu, kde je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití.~~

~~Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 31. prosince 2010.~~

~~*Specifické podmínky na obsah územní studie:*~~

- ~~• sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz~~
- ~~• maximální výška staveb, % zastavěnosti~~
- ~~• zajistit napojení lokality na komunikační síť a dopravní infrastrukturu~~
- ~~• zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu~~

- *zajistit vybudování technické infrastruktury (odkanalizování a odvedení dešťových vod, pitnou vodu, napojení na elektrickou energii včetně umístění trafostanice)*
 - *vyřešit vnější požární vodu*
 - *zajistit vhodné ozelenění*
- Plochu je možné řešit ve dvou etapách.
Doporučuje se vymezit plochy pro obvodovou a krycí zeleň včetně posílení krajinné zeleně i na plochách navazujících.*

Článek 17

Ochrana kulturního dědictví

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození kulturní památky - areálů tvrze a tvrziště č. 121 a 150, je nepřípustná.

Podmínečně přípustné využití:

Lokality: - **Historická zástavba návsi a okolí**

- **Areál bývalého mlýna v nivě Benešovského potoka**

Podmínkou je nenarušení stavbu území či krajiny nevhodnými zásady do zeleně, staveb a charakteru území a maximální zachování stávajícího stavu.

V lokalitě č. 8 změny č. 1 je přípustné umístit stavby přízemní, hmotově nepředimenzované a rozptýlené v zeleni.

Článek 18

Koncepte uspořádání krajiny

1) Krajina na území obce Mrač je stabilizovaná a tvoří ji plochy lesů, plochy nelesní zeleně, plochy zemědělského půdního fondu, zahrnující pole, louky a pastviny, a dále plochy zahrad, vodní toky a plochy.

2) Místní územní systém ekologické stability v obci Mrač zahrnuje lokální biocentrum vložené A17 "Bažantnice", koridor lesů D "Konopiště", lokální biokoridor 7 "Benešovský potok", lokální biocentrum vložené D1 "U Podelhotského mlýna", lokální biocentrum vložené D4 "Tužinka", lokální biocentrum vložené D6 "Na vrchách", lokální biocentrum vložené D7 "Údolí Medunského potoka" a lokální biocentrum vložené D8 "Čerčanský chlum".

3) Významné přírodní hodnoty – lokality, kde nesmí být narušena stávající zeleň a vodní toky:

- **niva Benešovského potoka**

- **východní partie svahů Konopištského potoka**

- **jihovýchodní partie území s vrchy Roudný, Muřetín a údolím V koutech**

- **údolní partie lesních masivů nad Měsíčním údolím**

V těchto lokalitách nesmí být realizována žádná ani dočasná nová zástavba nebo trasy a zařízení technické tranzitní infrastruktury.

V plochách vymezených pro územní systém ekologické stability je možné povolit dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu.

Článek 18a

Plochy nelesní zeleně

Plochy nelesní zeleně jsou plochami neparkového charakteru. V těchto plochách, pokud navazují na zastavitelná území, se pro výsadby použijí přednostně dřeviny náležící mezi místní přirozená společenstva. Rozsah pěších komunikací bude minimalizován.

V ploše řešené změnou č. 1 lokalitou č. 8 je přípustné řešení pěších tras a prostranství s vybavením pro krátkodobou rekreaci, například dětské hřiště, plochy pro míčové hry spočívající zejména na

principu co největšího vyloučení zpevněných ploch. Rozsah technického vybavení území například veřejným osvětlením bude minimalizován.

ČÁST TŘETÍ Veřejně prospěšné stavby

Článek 19

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1) Na území obce Mrač se vymezují tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

a) dopravní infrastruktura:

místní komunikace pro obsluhu navržených rozvojových ploch a zařízení technické infrastruktury

A2 - 105/1, 105/2, 81/1, 81/2, 84/1, 84/2

A3 - 105/1, 105/2, 190/2, 113/1, 113/2, 98, 99

A5 - 1277/1

A6 - 1427/5, 1306, 1436/1, 1436/2

A7 - místní komunikace, sloužící k přístupu do chatové osady;

b) čistírna odpadních vod C1 - 1307/5

c) trafostanice

B1 - 198/3

B2 - 1411/3

Článek 20

Dokumentace územního plánu sídelního útvaru Mrač je uložena na Obecním úřadu v Mrači, na Městském úřadu v Benešově, odboru výstavby a územního plánování a na Krajském úřadu Středočeského kraje.

ČÁST ČTVRTÁ Závěrečná ustanovení

Článek 21

1) Počet listů a seznam výkresů změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač

Textová část změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač obsahuje 11 listů a 2 grafické přílohy s názvy "Komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití" a "Veřejné zájmy obce."

2) Počet listů a seznam výkresů změny č. 2A územního plánu sídelního útvaru Mrač

Textová část změny č. 2A sídelního útvaru Mrač obsahuje 5 listů (vč. titulní strany a obsahu) a 3 výkresy grafické části:

- list 1: výkres základního členění území, měřítko 1 : 10 000

- list 2: výkres č. 2 - komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití území (hlavní výkres) - výřez lokalita Z2A-1, měřítko 1 : 2 880

- list 3: výkres č. 2 - komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití území (hlavní výkres) - výřez lokalita Z2A-2, Z2A-3, Z2A-4, měřítko 1 : 2 880

3) Počet listů a seznam výkresů změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Mrač:

Textová část odůvodnění změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Mrač obsahuje 36 listů včetně titulních stran a výroková část 8 listů včetně titulních stran.

Grafická část – 4 výkresy:

- | | |
|---|---------------|
| 1.1 Výkres základního členění území (výřez) | M 1 : 5 000 |
| 1.2. Hlavní výkres (výřez) | M 1 : 1 000 |
| 2.1. Koordinační výkres | M 1 : 5 000 |
| 2.2. Širší vztahy | M 1 : 100 000 |

R. SROVNÁVACÍ TEXT

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU MRAČ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Změna č. 3 ÚPSÚ Mrač je vyznačena tučně, pokud se nějaké ustanovení ruší, je vyznačeno přeškrtnutím textu. Opatření obecné povahy po změně č. 3 ÚPSÚ Mrač navazuje a obsahuje:

Vyhláška č. 1/98 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Mrač, schváleného Obecním zastupitelstvem dne 10. 6. 1998, která nabyla účinnosti dne 26. 6. 1998,

a

Opatření obecné povahy o vydání změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač, vydané Zastupitelstvem obce Mrač dne 17. 9. 2008, nabytí účinnosti dne 3. 10. 2008,

a

Opatření obecné povahy o vydání změny č. 2A územního plánu sídelního útvaru Mrač, vydané Zastupitelstvem obce Mrač dne 27.11.2013, nabytí účinnosti dne 13.11.2013

ČÁST PRVNÍ Úvodní ustanovení

Článek 1 Účel vyhlášky

1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Mrač, schváleného obecním zastupitelstvem dne 10. 6. 1998, které určují zásady (koncepti) stabilizace a územního rozvoje obce, funkční a prostorové uspořádání území a stanoví základní podmínky pro umístování staveb. Závazné jsou všechny regulativy obsažené v této vyhlášce, pokud není u jednotlivých ustanovení výslovně uvedeno, že se jedná o část směrnou. Ostatní části územního plánu neuvedené v této vyhlášce jsou směrné.

2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území obce Mrač, vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit, nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit, a vymezuje územní systém ekologické stability.

3) Podle této vyhlášky se postupuje především při územních, stavebních a jiných správních řízeních a rozhodnutích, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle stavebního zákona (např. podle § 87, 88 a 96 a pod.).

Článek 2 Rozsah platnosti

1) Vyhláška platí pro správní území obce Mrač, vymezené hranicemi katastru Mrač.

Článek 3 Vymezení pojmů

1) Na území obce Mrač jsou rozlišovány:

a) plochy zastavěné a zastavitelné (dříve "urbanizované") - plochy zastavěné nebo určené k zastavění

b) plochy nezastavěné (dříve "neurbanizované") - tvořené nezastavěnými pozemky, které nejsou určeny tímto územním plánem k zastavění. Nelze na nich umísťovat (ani dodatečným povolením) žádné stavby ani oplocení mimo ohradníky. Výjimku tvoří stavby pozemních komunikací, stavby technické infrastruktury, přístřešky sloužící veřejné dopravě a letní přístřešek pro dobytek, stavby zemědělské a lesní meliorace, stavby určené k plnění funkce lesa a stavby na tocích.

Změny kultur lze provádět pouze s ohledem na posílení prvků ekologické stability (pole na louky, pastviny, sady, příp. na pozemky určené k plnění funkce lesa). Zemědělské využívání krajiny musí být v souladu s ochranou vodních zdrojů."

2) Plochy urbanizované jsou tvořeny především zastavěným územím obce a jsou rozlišeny na:

a) obytná území - definovaná jako plochy pro bydlení a smíšené venkovské bydlení, občanské vybavení a rekreaci, přípustné jsou objekty s funkcí obytnou, případně rekreační a umístění živností komerčního a řemeslného charakteru. Objekty pro provozování živností dílenského charakteru jsou přípustné jen tehdy, pokud negativně neovlivňují okolí a budou umísťovány ve dvorních traktech,

b) výrobní území - (území zemědělské výroby). Umístění objektů tohoto druhu bude vždy podléhat projednání v obecním zastupitelstvu,

c) území rekreace a sportu - připouští se zřizování otevřených sportovišť a nezbytných zařízení a vybavení pro jejich obsluhu,

d) plochy pro technickou infrastrukturu - plochy technického vybavení,

e) zahrady v zastavěném území,

f) plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

ČÁST DRUHÁ Závazné regulativy

Článek 4 Hlavní úkoly

Podmínkou rozvoje obce a udržení kvalitního životního prostředí v jejím okolí jsou zejména:

a) Vytvoření podmínek pro zastavení odlivu obyvatel umožněním výstavby rodinných domů a zřizováním živností.

b) Vymezení nové podnikatelské zóny, která umožní příliv nových podnikatelských subjektů a vytvoří i nové pracovní příležitosti.

c) Vybudování nové splaškové kanalizace pro celou obec včetně ČOV.

d) Posílení sítě NN včetně přezbrojení TS a části vedení elektrorozvodného zařízení v kabelech (v centru obce).

e) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(1) Obec Mrač s uvažovanou výhledovou velikostí do cca 750 obyvatel je funkčně rozmanitým sídlem s dobrou a zajímavou geografickou polohou, dobrou dopravní dostupností, kvalitními přírodními podmínkami a dochovanými znaky kulturního dědictví. Z toho důvodu:

(a) budou podporovány veškeré záměry, týkající se respektování a zvyšování kulturnosti a přívětivosti stávajícího prostředí, vhodné obnovy staveb a zvyšování hodnoty umělých i přírodních součástí prostředí obce;

(b) z hlediska nového bydlení budou upřednostněny takové záměry, které budou v zájmu bohatě strukturované nabídky přinášet příležitosti pro uplatnění co nejširšího spektra věkových, sociálních a profesních skupin občanů v různých formách uspořádání bydlení;

(c) budou podporovány podnikatelské záměry, jejichž realizací bude moci dojít současně se vznikem pracovních příležitostí k pozitivnímu obohacení obrazu obce, aniž by tím bylo nevhodně dotčeno okolní prostředí.

(2) V případě zřejmého vztahu záměru k památkově chráněným objektům, jakož i stavbám a prostorům pro obec Mrač významných z hlediska kulturního dědictví, budou posuzovány charakteristické znaky tvarové a estetické, stav jejich zachování a kvalita, znaky materiálové, vhodnost pro navrhované využití, popřípadě průnik takto vymezených skupin charakteristických znaků.

(3) Při prosazování zájmů péče o kulturní dědictví bude dále dbáno na vztahy mezi různými prostory obce (zastavěnými, volnými a osázenými), a na formu a vzhled budov jak jsou definovány svou strukturou, objemem, stylem, měřítkem, materiály, barvou a výzdobou.

f) Urbanistická koncepce

(1) Celková prostorová forma obce Mrač se nebude zásadně měnit zejména ve způsobech vymezení zástavby vůči volné krajině. Krajinná zeleň včetně zeleně lesních masivů musí být v místech, kde dosud nedošlo k jejímu splynutí a prolnutí se zástavbou, zachována a zvýrazněna.

(2) V prostorově stabilizované oblasti jádrového území s převažujícím vesnickým charakterem, kde se předpokládají převážně změny staveb a využití, a spíše doplňkové stavby nové jako náhrada staveb stávajících, budou záměry posuzovány zejména z hlediska umocnění a podpoření vesnického charakteru, jakož i jeho případného obohacení a posílení celkové kulturnosti; v souladu s tím nebudou v této oblasti přípustné takové záměry, jimiž by byl charakter prostředí oslaben nebo podstatně změněn.

(3) V těch částech jádrového území, které si dosud uchovaly charakter malého venkovského sídla, nejsou u staveb pro bydlení dokončených před rokem 1939 a dosud si v hrubých rysech zachovávajících znaky odpovídající tomuto období přípustné takové změny, jimiž by se podstatně změnil celkové proporce objektu a jeho nejpodstatnější vizuální charakteristiky. V případě změny takové stavby se bude respektovat její dosavadní poziční vztah k veřejnému prostranství; obdobně to platí v případě umístění stavby nové.

(4) Převažujícím typem staveb pro bydlení v plochách, které dosud nebyly zastavěny, je samostatně stojící rodinný dům objemově, výškově a celkovým hmotově prostorovým uspořádáním odpovídající podmínkám místa.

(5) Předpokládá se, že intenzita využití území bude narůstat směrem do přirozeného těžiště obce, kde nejvyšší intenzity jsou přípustné s ohledem na charakter a význam centra obce. To v jednotlivých výjimečných případech nevylučuje koncepčně kvalitní a nekonvenční záměry.

(6) Zastavěné území obce, aktualizované ~~v roce 2007~~ **k 1.7.2017**, je graficky vyznačeno ve výkrese "Komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití" **nebo v jeho výřezu**.

(7) Na území obce Mrač se změnou č. 1 vymezují nově lokality:

- (a) lokalita č. 1 s názvem Centrum jako plocha zahrad;
- (b) lokalita č. 2 s názvem Dětské hřiště jako plocha smíšená obytná;
- (c) lokalita č. 3 s názvem U zóny Na stráni jako plocha smíšená obytná;
- (d) lokalita č. 4 s názvem U farmy jako plocha smíšená obytná;
- (e) lokalita č. 6 s názvem U silnice jako plocha výroby a skladování;
- (f) lokalita č. 7 s názvem Za silnicí jako plocha výroby a skladování a plocha nelesní zeleně;
- (g) lokalita č. 8 s názvem U tvrze jako plocha občanského vybavení a plocha nelesní zeleně;
- (h) lokalita č. 9 s názvem Pod tvrzí jako plocha smíšená obytná;
- (i) lokalita č. 10 s názvem Horní Podmračí jako plocha smíšená obytná;
- (j) lokalita č. 12 s názvem Chatová osada u trati - B jako plocha rekreace;
- (k) lokalita č. 14 s názvem Chatová osada Na Babě - B jako plocha rekreace;
- (l) lokalita č. 15 s názvem Cesta - C jako plocha pro cestu;
- (m) lokalita č. 16 s názvem Chatová osada U potoka jako plocha rekreace;
- (n) lokalita č. 18 s názvem U továrny jako plocha výroby a skladování.

(8) Zastavitelné plochy řešené změnou č. 1 jsou vymezeny ve výkrese komplexní urbanistický návrh plán funkčního využití a zahrnují pozemky nebo jejich části, které jsou začleněny do některého z těchto druhů funkčních ploch:

- (a) plochy smíšené obytné, označené ve výkresech kódem B
- (b) plochy občanského vybavení, označené ve výkresech kódem OV
- (c) plochy rekreace, označené ve výkresech kódem R
- (d) plochy výroby, skladování a technické infrastruktury, označené ve výkresech kódem V;

(9) V ostatních plochách řešených změnou č. 1 nejsou přípustné stavby nebo jejich změny s výjimkou staveb technické infrastruktury. Tyto plochy jsou vymezeny ve výkrese s názvem komplexní urbanistický návrh plán funkčního využití a zahrnují pozemky nebo jejich části, které jsou začleněny do některého z těchto druhů funkčních ploch:

plochy nelesní zeleně, bez kódového označení ve výkresech změny č. 1
plochy zahrad, označené ve výkresech kódem Z změny č. 1

(10) V plochách nelesní zeleně a v plochách zastavitelného území se pro výsadby použijí přednostně dřeviny náležející mezi místní přirozená společenstva, jimiž jsou zejména duby, buky, habry a lípy.

(11) V plochách nelesní zeleně s výjimkou biocenter a biokoridorů jsou pro nakládání s dešťovými vodami přípustné vodní plochy přírodního charakteru, přírodě blízké terénní úpravy sloužící retardaci a podzemní vsakovací zařízení.

(12) Nově navrhované stavby nesloužící bydlení, jako například stavby pro výrobu a skladování nebo jiné stavby a zařízení, jakož i venkovní prostranství a manipulační plochy, budou od stávající obytné zástavby odděleny dostatečně širokým územím s vegetačními úpravami, doplněnými popřípadě vhodnými terénními úpravami.

g) Koncepce veřejné infrastruktury

1) Pozemní komunikace s výjimkou průjezdních úseků silnic jsou zařazeny do funkční skupiny C a D. Komunikace funkční skupiny C budou řešeny jako dvoupruhové a jednopruhé, s chodníkem a odděleným pruhem pro pěší. Komunikace funkční podskupiny D1 se smíšeným provozem (obytné zóny) budou zřizovány se zpevněnými povrchy přednostně v jedné úrovni. Slepé komunikace jsou přípustné; v takovém případě budou ukončeny okružními obratišti.

h) Na území obce Mrač se změnou č. 2A vymezují lokality:

Z2A-1 jako nová zastavitelná plocha území venkovské zástavby a zahrady v zastavěném území;

Z2A-2 jako plocha změny využití území, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň,

Z2A-3 jako plocha změny využití území, plochy pro občanskou vybavenost - sportovní hřiště,

Z2A-4 jako plocha změny využití území, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

i) Na území obce Mrač se změnou č. 3 vymezují lokality a regulativy:

Z3/3-1 jako úprava regulativů podmínek využití území funkčních a prostorových

Z3/3 - VZ1 jako plocha změny využití území – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň,

Z3/3 - VZ2 jako plocha změny využití území - plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

Článek 5

Obytná území

1) Funkční využití dominantní:

- území slouží pro bydlení a rekreaci v rodinných domech, dvojdomcích a ~~bytových~~ **řadových rodinných** domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím
- **občanská vybavenost veřejné infrastruktury nebo komerční, živnostenská podnikatelská činnost, služby nevýrobního charakteru a veřejné stravování jako součást RD nebo samostatné objekty**

2) Vhodné funkční využití:

- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, nenarušující trvalé bydlení
- živnostenská podnikatelská činnost a drobná výroba nenarušující trvalé bydlení
- **veřejná prostranství a dětská hřiště**
- **sportovní plochy a zařízení**
- **maloobchod a služby nevýrobního charakteru**
- **veřejné stravování**
- **občanská vybavenost veřejné infrastruktury (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a správu území)**
- **komunikace pěší, cyklistické a pro motorová vozidla**
- **technické vybavení**
- **zeleň liniová a plošná**

3) Nepřípustné funkční využití:

- výrobní činnost narušující kvalitu životního prostředí, stavby náročné na dopravní obsluhu a skládky
- **stavby pro velkoobchod, výrobu a skladování**

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustná výška zástavby je u rodinných domů a dvojdomů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, u ~~bytových domů~~ **bytových domů max. 3 nadzemní podlaží nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví**

- minimální velikost oddělené parcely pro soliterní RD v zastavěném území je 800 m²
- minimální velikost oddělené parcely pro soliterní RD v zastavitelném území je 900 m²
- minimální velikost oddělené parcely pro dvojdom je 1 200 m²
- minimální velikost oddělené parcely pro řadový rodinný dům je 350 m², pro koncový řadový RD je 450 m²
- minimální velikost oddělené parcely v zastavěném i zastavitelném území je pro objekty samostatné občanské vybavenosti 1 000 m²
- maximální zastavěná plocha je pro obytnou zástavbu 30 % plochy pozemku, pro samostatné objekty občanské vybavenosti a podnikatelské objekty je 40 % plochy pozemku
- minimální plocha zeleně je pro obytnou zástavbu 60 % plochy pozemku u soliterních RD, u dvojdomů a řadových domů 50 %, u občanské výstavby a samostatných objektů občanské vybavenosti je 40 % plochy pozemku
- dvojdomy a řadové rodinné domy nesmí být umístovány na parcelách sousedících s volnou krajinou
- stávající obytné domy a řadové rodinné domy nesmí být žádným způsobem zkapacitňovány ani zvyšovány přístavbami, nástavbami, dostavbami a stavebními úpravami
- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem

Nová obytná zástavba bude prováděna pouze na plochách vymezených územním plánem, a to jednak dostavbou na volných plochách v dnešním zastavěném území, jednak výstavbou na nových rozvojových plochách.

Článek 6

Regulativy území venkovské zástavby

1) Funkční využití dominantní:

- území slouží pro bydlení s možností umístění vybraných komerčních aktivit **v rodinných soliterních domech nebo v samostatných objektech**, dominantní jsou rodinné domy

2) Vhodné funkční využití:

- **veřejná prostranství a dětská hřiště**,
- obytné budovy s drobnými zařízeními vedlejší zemědělské výroby,
- ~~ostatní obytné budovy~~ **občanská vybavenost veřejné infrastruktury (vzdělávání a výchova, sociální služby, zdravotnictví, kultura a správa území)**,
- obchodní zařízení,
- veřejné stravování,
- nerušící služby nevýrobního charakteru a drobné provozovny,
- ~~ubytovací zařízení~~ **živnostenská a podnikatelská činnost nenarušující trvalé bydlení**
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě vhodných funkcí této zóny,
- technické vybavení,
- komunikace pěší, cyklistické a pro motorová vozidla,
- zeleň liniová a plošná.

3) Podmíněně přípustné využití:

- v lokalitě Z2A-1, řešené změnou č. 2A ÚPSÚ, lze umístit stavby pro bydlení až na základě prokázání, že nedojde k překročení maximálních hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru.

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- hmotové uspořádání umístovaných staveb bude odpovídat charakteru a výškové hladině stávající zástavby v navazujícím území, **výška nejvyššího bodu nových střech nesmí přesahovat okolní hřebeny střech stávajících objektů**,
- zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch je max. 25%,

- parkování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku,
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku,
- **stávající zástavba musí být zachována včetně zastavěné plochy, tvaru objektů a podlažnosti,**
- **minimální velikost oddělené parcely je 800 m²,**
- **nové objekty na volných nebo oddělených parcelách mohou být koncipovány jen jako soliterní RD,**
- **jsou zakázány přestavby, nástavby a dostavby stávajících objektů na bytové domy a ubytovací zařízení,**
- **stávající zástavba na stávajících pozemcích nesmí být zahušťována novými objekty nebo přístavbami, musí být zachovány podmínky zastavěnosti a velikosti parcel dle podmínek prostorového uspořádání,**
- **stávající veřejná prostranství a prostory musí být plně zachovány včetně řešení výškového uspořádání a veřejné zeleně,**
- **v území musí být veškerá nová nebo měněná infrastruktura uložena do země,**

Článek 6a

Plochy smíšené obytné
označené kódem B

Plochy smíšené obytné, označené v grafické části změny č. 1 písmenem B, slouží zejména pro bydlení a dalším způsobům využití, které nesnižují obytnou kvalitu místa. Přípustné jsou stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 25 lůžek, stavby a zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel území s tím, že velikost maloobchodního zařízení je limitována celkovým počtem parkovacích míst nejvýše 10, dále zařízení služeb, zařízení veřejného stravování, zařízení kulturní a předškolská zařízení. Podmínečně přípustná jsou ubytovací zařízení o kapacitě od 25 do 50 lůžek, provozovny pro výrobní a související činnosti neprůmyslového charakteru o celkové zastavěné ploše do ~~1000~~ **500** m². Zastavět dosud nezastavěnou parcelu lze nejvýše do ~~30~~ **35** procent její plošné výměry. Nedílnou součástí ploch smíšených obytných, popřípadě navazujících území zeleně, jsou tělovýchovné plochy a venkovní rekreační plochy včetně dětských hřišť. Zastavění ploch smíšených obytných mohou být koncipována poměrně volně s upřednostněním kvality obytného prostředí a zohledněním charakteru navazujícího prostředí. Strukturou zástavby se nesmí výrazně změnit měřítko okolí. Vzájemné pozice domů a jejich pozice vůči veřejnému prostoru umožní vymezení dostatečně velkých ploch pro osázení dřevinami. **Maximální výška zástavby je 2 NP a využité podkroví. Minimální plocha zeleně musí být u rodinných domů 50% plochy pozemku, u ostatních druhů zástavby minimálně 40% plochy pozemku.**

Stanovení podmínek pro využití ploch:

1) Z důvodu zajištění odpovídajících akustických podmínek ve stavbách pro bydlení bude v lokalitě č. 3 změny č. 1 a v dalších oblastech a místech vlivu hluku z provozu na dráze nebo na silnici I. třídy umístění staveb s obytnými nebo pobytovými místnostmi řešeno tak, aby tyto vlivy byly eliminovány. Tomu bude přizpůsobeno i jejich vnitřní dispoziční řešení a parametry obvodového pláště.

2) Z důvodu zajištění odpovídajících podmínek bydlení v lokalitě č. 10 změny č. 1, která náleží do vymezeného chráněného ložiskového území, bude řešení zástavby, vnitřní dispoziční uspořádání a parametry obvodového pláště přizpůsobeny zvláštním požadavkům.

3) V území musí být veškerá nová nebo měněná infrastruktura uložena do země.

4) Likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem

Článek 7

Regulativy ploch pro občanskou vybavenost

1) Funkční využití dominantní:

- zařízení občanské vybavenosti převážně nekomerčního charakteru.

2) Vhodné funkční využití:

- služební pohotovostní byt, specifické stravovací zařízení, objekt služeb pro veřejnost s přednostním využitím pro nekomerční sféru.
- **komunikace pěší, cyklistické a pro motorová vozidla,**
- **technické vybavení,**
- **zeleň liniová a plošná.**

3) Nepřípustné funkční využití:

- výrobní činnost a služby narušující kvalitu životního prostředí,
- stavby pro velkoobchod, výrobu a skladování.

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost pozemku je 500 m²,
- maximální výška zástavby je 2 NP a využitě podkroví,
- minimální plocha zeleně je 30 % plochy pozemku,
- musí být zajištěna parkovací stání dle platných předpisů pro zákazníky i pracovníky,
- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem.

Architektonické zásady budou posuzovány individuálně.

Článek 7a

Občanské vybavení označené kódem OV

Plochy občanského vybavení, označené ve výkresech změny č. 1 kódem OV, slouží stavbám a zařízením občanské vybavenosti, zejména charakteru veřejné služby. Lokalita č. 8, náležející do této plochy, je přednostně určena pro venkovní sportovní hřiště, Přípustné jsou doplňující stavby a zařízení provozního zázemí, významu plochy přiměřené stavby pro obchod a služby, klubovny a podobně. Největší počet míst pro odstavování a parkování osobních automobilů jednoho zařízení je 25.

Článek 7b

Plochy pro občanskou vybavenost - sportovní hřiště

Hlavní využití:

- zařízení tělovýchovy a sportu - otevřená sportoviště s nezbytným příslušenstvím.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně pěších cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, mobiliář,
- dětská hřiště,
- související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Článek 8

Regulativy území rekreace a sportu

1) Funkční využití dominantní:

- území slouží převážně rekreaci, dominantní jsou plošná rekreační zařízení nenarušující podstatně přírodní charakter daného území.

2) Vhodné funkční využití:

- zařízení sloužící rekreaci a oddechu,
- odstavná místa sloužící potřebě vhodných ploch této zóny,
- technické vybavení,
- komunikace pěší a cyklistické,
- zeleň liniová a plošná.

3) Výjimečně přípustné funkční využití:

- zařízení pro obsluhu tohoto území (obchodní, veřejného stravování a kulturní)
- obytné objekty.

4) Nepřípustné funkční využití:

- **veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s dominantním, vhodným a výjimečně přípustným využitím.**

5) Podmínky prostorového uspořádání:

- **maximální výška zástavby 1 NP a využití podkroví nebo maximální výška krytého prostoru dle druhu sportu a příslušných platných předpisů,**
- **maximální velikost jednoho objektu je 1 200 m²,**
- **jednotlivé objekty mohou být spojovány přízemními zakrytými koridory,**
- **minimální plocha zeleně je 40 % plochy lokality,**
- **likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem,**
- **parkování vozidel musí být zajištěno na vlastním pozemku dle platných předpisů.**

Článek 9

Regulativy ploch rekreačních chat

1) Funkční využití dominantní:

- pouze rekreační bydlení v objektech pro individuální rekreaci.

2) Vhodné funkční využití:

- zařízení sloužící rekreaci a oddechu,
- odstavná místa sloužící potřebě vhodných funkcí této zóny,
- komunikace pěší a pro motorová vozidla,
- technické vybavení,
- zeleň liniová a plošná.

3) Nepřípustné funkční využití:

- **veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s dominantním a vhodným funkčním využitím.**

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- **stávající pozemky nesmí být dále děleny,**
- **stávající objekty nesmí být zvyšovány nástavbami,**
- **zastavěná plocha nesmí být zvětšována dostavbami,**
- **minimální plocha zeleně je 60 % plochy pozemku, nesmí být snižována žádnými objekty, zpevněnými a vodními plochami,**
- **likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem**

Článek 9a
Rekreace
označená kódem R

Plochy rekreace, označené v grafické části písmenem R změny č. 1, slouží rodinné rekreaci. Přípustné jsou stavby pro rodinnou rekreaci a jejich změny, a dále stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací nebo jsou s ní slučitelné, jako jsou například veřejná prostranství a plochy přírodě blízkého charakteru. Přístavbou ke stávající dokončené stavbě lze celkovou zastavěnou plochu pozemku zvětšit nejvýše o jednu polovinu. V území rekreace je přípustné zastavět nejvýše 20 procent plochy parcely.

Článek 10
Regulativy ploch pro chaty na lesní půdě

1) Funkční využití dominantní:

- pouze rekreační bydlení v objektech individuální rekreace.

2) Vhodné funkční využití:

- celková plocha pro rekreační využití max. 80 m² na každý objekt pro rekreační bydlení.

3) Nepřípustné funkční využití:

- **veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s dominantním a vhodným funkčním využitím území,**
- **jakákoliv nová rekreační zástavba na lesních pozemcích.**

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- **stávající objekty nesmí být zvyšovány nástavbami,**
- **stávající objekty nesmí být rozšiřovány nad povolenou zastavěnou plochu,**
- **lesní pozemky nesmí být využívány pro zpevněné plochy, vodní plochy, doprovodné objekty ani skladování a parkování.**

Článek 11
Regulativy výrobního území

1) Funkční využití dominantní:

- území sloužící převážně pro umístění zařízení zemědělské výroby, drobné průmyslové výroby a služeb neobtěžujících své okolí, ~~dominantní jsou provozny zemědělské výroby,~~ sklady a skladovací plochy.

2) Vhodné funkční využití území:

- nerušící provoz zemědělské výroby,
- drobná průmyslová výroba,
- obchodní a kancelářské budovy,
- sklady a skladovací plochy,
- technické vybavení,
- komunikace,
- zeleň liniiová a plošná.

3) Výjimečně přípustné funkční využití:

- byty správců a majitelů zařízení,
- zařízení pro separaci sběru.

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- **maximální výška zástavby je 9,5 m v nejvyšším bodě střechy,**
- **minimální plocha zeleně je 30 % plochy pozemku,**
- **maximální zastavěná plocha jednoho objektu je 1 500 m²,**
- **objekty lze spojovat přízemními krytými koridory,**

- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem.

Článek 11a

Plochy výroby a skladování označené kódem V

V plochách výroby a skladování, označených ve výkresech změny č. 1 kódem V, jsou přípustné stavby a zařízení pro výrobu a skladování, dále jsou přípustné obchodní a kancelářské budovy a stavby pro činnosti neprůmyslového charakteru a stavby a zařízení technické infrastruktury významem přesahující příslušnou lokalitu.

Stanovení podmínek pro využití plochy v lokalitě č. 18 změny č. 1

Podmínečné využití: nová výstavba a jakákoliv stavební činnost nesmí ztížit údržbu a rekonstrukci drážních staveb a zařízení, nesmí být omezeny rozhledové poměry, musí být zajištěn volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil. Novou stavební činností musí být zajištěna bezpečnost železničního provozu a provozuschopnost staveb a zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby je 9,5 m v nejvyšším bodě střechy,
- minimální plocha zeleně je 30 % plochy pozemku,
- maximální zastavěná plocha jednoho objektu je 1 500 m²,
- objekty lze spojovat přízemními krytými koridory,
- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem.

Článek 12

Zahrady v zastavěném území

1) Hlavní využití:

- zahrady a sady s výsadbou okrasné nebo užitkové zeleně

2) Přípustné využití:

- ochranná a izolační zeleň sloužící k vytvoření ochrany části lokality Z2A-1 začleněné do území venkovské zástavby,
- drobné stavby zahradní architektury (např. altán, pergola apod.),
- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m²,
- oplocení,
- technická infrastruktura.

3) Nepřípustné využití:

- vše mimo hlavní a přípustné využití.

Článek 13

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

1) Hlavní využití:

- veřejná a parková zeleň

2) Přípustné využití:

- rekreační a estetické doplnění veřejného prostoru,
- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace,
- pěší nezpevněné pískové cesty,
- mobiliář veřejného prostoru (lavičky, odpadkové koše, mapy, pítka a pod.),
- travnaté přírodní hřiště, dětské hřiště,

- drobné vodní plochy a toky.
- 3) Podmíněně přípustné využití:
- zařízení a trasy technické infrastruktury v nezbytném rozsahu.
- 4) Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Článek 14

Regulativy ploch technického vybavení

Tyto plochy slouží pro umístění zařízení technického vybavení, především ČOV. Za přípustné se považuje i umístění zařízení pro separaci sběru.

Článek 15

Komunikace

- 1) Základní systém komunikací zůstane zachován. Místní komunikace budou doplněny o nové úseky, umožňující obsluhu nových rozvojových ploch.
- 2) Parkování a garážování vozidel u nově budovaných staveb bude stavebníkem zajištěno pokud možno v hlavním objektu, vždy však na vlastním pozemku.
- 3) Ve všech zastavitelných plochách jsou kromě staveb a jejich změn a způsobů využití a jejich změn podle následujících dále přípustné stavby pozemních komunikací funkční skupiny C (obslužné s funkcí obslužnou) a funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem a komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel), odstavné a parkovací plochy, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby, včetně zařízení technické infrastruktury a nezastavěné a nezpevněné části se ozelení.

Článek 16

Podmínky pro využití ploch

- 1) V zájmu zachování obrazu obce je přípustná výška zástavby u rodinných domů a dvojdomů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. ~~u bytových domů max. 3 nadzemní podlaží nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví.~~
- 2) V ploše zahrad označené kódem Z v lokalitě č. 1 řešené změnou č. 1 lze vymezit jednotlivé samostatné zahrady o výměře větší než 950 m². V ploše nejsou přípustné stavby pozemních objektů, stavby oplocení, stavby pozemních komunikací a stavby a zařízení technické infrastruktury.

V tomto území nelze provádět terénní úpravy, které by vedly ke zrušení stávajících mezí a remízků včetně kácení rozptýlené zeleně na nich rostoucí.

- 3) ~~Změna č. 1 ÚPSÚ vymezila lokalitu č. 7 jako plochu, kde je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití.~~

~~Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 31. prosince 2010.~~

~~*Specifické podmínky na obsah územní studie:*~~

- ~~• sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz~~
- ~~• maximální výška staveb, % zastavěnosti~~
- ~~• zajistit napojení lokality na komunikační síť a dopravní infrastrukturu~~
- ~~• zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu~~

- *zajistit vybudování technické infrastruktury (odkanalizování a odvedení dešťových vod, pitnou vodu, napojení na elektrickou energii včetně umístění trafostanice)*
 - *vyřešit vnější požární vodu*
 - *zajistit vhodné ozelenění*
- Plochu je možné řešit ve dvou etapách.
Doporučuje se vymezit plochy pro obvodovou a krycí zeleň včetně posílení krajinné zeleně i na plochách navazujících.*

Článek 17

Ochrana kulturního dědictví

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození kulturní památky - areálů tvrze a tvrziště č. 121 a 150, je nepřípustná.

Podmínečně přípustné využití:

Lokality: - Historická zástavba návsi a okolí

- Areál bývalého mlýna v nivě Benešovského potoka

Podmínkou je nenarušení stavbu území či krajiny nevhodnými zásady do zeleně, staveb a charakteru území a maximální zachování stávajícího stavu.

V lokalitě č. 8 změny č. 1 je přípustné umístit stavby přízemní, hmotově nepředimenzované a rozptýlené v zeleni.

Článek 18

Koncepce uspořádání krajiny

1) Krajina na území obce Mrač je stabilizovaná a tvoří ji plochy lesů, plochy nelesní zeleně, plochy zemědělského půdního fondu, zahrnující pole, louky a pastviny, a dále plochy zahrad, vodní toky a plochy.

2) Místní územní systém ekologické stability v obci Mrač zahrnuje lokální biocentrum vložené A17 "Bažantnice", koridor lesů D "Konopiště", lokální biokoridor 7 "Benešovský potok", lokální biocentrum vložené D1 "U Podelhotského mlýna", lokální biocentrum vložené D4 "Tužinka", lokální biocentrum vložené D6 "Na vrchách", lokální biocentrum vložené D7 "Údolí Medunského potoka" a lokální biocentrum vložené D8 "Čerčanský chlum".

3) Významné přírodní hodnoty – lokality, kde nesmí být narušena stávající zeleň a vodní toky:

- niva Benešovského potoka

- východní partie svahů Konopištského potoka

- jihovýchodní partie území s vrchy Roudný, Muřetín a údolím V koutech

- údolní partie lesních masivů nad Měsíčním údolím

V těchto lokalitách nesmí být realizována žádná ani dočasná nová zástavba nebo trasy a zařízení technické tranzitní infrastruktury.

V plochách vymezených pro územní systém ekologické stability je možné povolit dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu.

Článek 18a

Plochy nelesní zeleně

Plochy nelesní zeleně jsou plochami neparkového charakteru. V těchto plochách, pokud navazují na zastavitelná území, se pro výsadby použijí přednostně dřeviny náležící mezi místní přirozená společenstva. Rozsah pěších komunikací bude minimalizován.

V ploše řešené změnou č. 1 lokalitou č. 8 je přípustné řešení pěších tras a prostranství s vybavením pro krátkodobou rekreaci, například dětské hřiště, plochy pro míčové hry spočívající zejména na

principu co největšího vyloučení zpevněných ploch. Rozsah technického vybavení území například veřejným osvětlením bude minimalizován.

ČÁST TŘETÍ Veřejně prospěšné stavby

Článek 19

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1) Na území obce Mrač se vymezují tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

a) dopravní infrastruktura:

místní komunikace pro obsluhu navržených rozvojových ploch a zařízení technické infrastruktury

A2 - 105/1, 105/2, 81/1, 81/2, 84/1, 84/2

A3 - 105/1, 105/2, 190/2, 113/1, 113/2, 98, 99

A5 - 1277/1

A6 - 1427/5, 1306, 1436/1, 1436/2

A7 - místní komunikace, sloužící k přístupu do chatové osady;

b) čistírna odpadních vod C1 - 1307/5

c) trafostanice

B1 - 198/3

B2 - 1411/3

Článek 20

Dokumentace územního plánu sídelního útvaru Mrač je uložena na Obecním úřadu v Mrači, na Městském úřadu v Benešově, odboru výstavby a územního plánování a na Krajském úřadu Středočeského kraje.

ČÁST ČTVRTÁ Závěrečná ustanovení

Článek 21

1) Počet listů a seznam výkresů změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač

Textová část změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač obsahuje 11 listů a 2 grafické přílohy s názvy "Komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití" a "Veřejné zájmy obce."

2) Počet listů a seznam výkresů změny č. 2A územního plánu sídelního útvaru Mrač

Textová část změny č. 2A sídelního útvaru Mrač obsahuje 5 listů (vč. titulní strany a obsahu) a 3 výkresy grafické části:

- list 1: výkres základního členění území, měřítko 1 : 10 000

- list 2: výkres č. 2 - komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití území (hlavní výkres) - výřez lokalita Z2A-1, měřítko 1 : 2 880

- list 3: výkres č. 2 - komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití území (hlavní výkres) - výřez lokalita Z2A-2, Z2A-3, Z2A-4, měřítko 1 : 2 880

3) Počet listů a seznam výkresů změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Mrač:

Textová část odůvodnění změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Mrač obsahuje 36 listů včetně titulních stran a výroková část 8 listů včetně titulních stran.

Grafická část – 4 výkresy:

- | | |
|---|---------------|
| 1.1 Výkres základního členění území (výřez) | M 1 : 5 000 |
| 1.2. Hlavní výkres (výřez) | M 1 : 1 000 |
| 2.1. Koordinační výkres | M 1 : 5 000 |
| 2.2. Širší vztahy | M 1 : 100 000 |

R. SROVNÁVACÍ TEXT

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU MRAČ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Změna č. 3 ÚPSÚ Mrač je vyznačena tučně, pokud se nějaké ustanovení ruší, je vyznačeno přeškrtnutím textu. Opatření obecné povahy po změně č. 3 ÚPSÚ Mrač navazuje a obsahuje:

Vyhláška č. 1/98 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Mrač, schváleného Obecním zastupitelstvem dne 10. 6. 1998, která nabyla účinnosti dne 26. 6. 1998,

a

Opatření obecné povahy o vydání změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač, vydané Zastupitelstvem obce Mrač dne 17. 9. 2008, nabytí účinnosti dne 3. 10. 2008,

a

Opatření obecné povahy o vydání změny č. 2A územního plánu sídelního útvaru Mrač, vydané Zastupitelstvem obce Mrač dne 27.11.2013, nabytí účinnosti dne 13.11.2013

ČÁST PRVNÍ Úvodní ustanovení

Článek 1 Účel vyhlášky

1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Mrač, schváleného obecním zastupitelstvem dne 10. 6. 1998, které určují zásady (koncepti) stabilizace a územního rozvoje obce, funkční a prostorové uspořádání území a stanoví základní podmínky pro umístování staveb. Závazné jsou všechny regulativy obsažené v této vyhlášce, pokud není u jednotlivých ustanovení výslovně uvedeno, že se jedná o část směrnou. Ostatní části územního plánu neuvedené v této vyhlášce jsou směrné.

2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území obce Mrač, vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit, nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit, a vymezuje územní systém ekologické stability.

3) Podle této vyhlášky se postupuje především při územních, stavebních a jiných správních řízeních a rozhodnutích, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle stavebního zákona (např. podle § 87, 88 a 96 a pod.).

Článek 2 Rozsah platnosti

1) Vyhláška platí pro správní území obce Mrač, vymezené hranicemi katastru Mrač.

Článek 3 Vymezení pojmů

1) Na území obce Mrač jsou rozlišovány:

a) plochy zastavěné a zastavitelné (dříve "urbanizované") - plochy zastavěné nebo určené k zastavění

b) plochy nezastavěné (dříve "neurbanizované") - tvořené nezastavěnými pozemky, které nejsou určeny tímto územním plánem k zastavění. Nelze na nich umísťovat (ani dodatečným povolením) žádné stavby ani oplocení mimo ohradníky. Výjimku tvoří stavby pozemních komunikací, stavby technické infrastruktury, přístřešky sloužící veřejné dopravě a letní přístřešek pro dobytek, stavby zemědělské a lesní meliorace, stavby určené k plnění funkce lesa a stavby na tocích.

Změny kultur lze provádět pouze s ohledem na posílení prvků ekologické stability (pole na louky, pastviny, sady, příp. na pozemky určené k plnění funkce lesa). Zemědělské využívání krajiny musí být v souladu s ochranou vodních zdrojů."

2) Plochy urbanizované jsou tvořeny především zastavěným územím obce a jsou rozlišeny na:

a) obytná území - definovaná jako plochy pro bydlení a smíšené venkovské bydlení, občanské vybavení a rekreaci, přípustné jsou objekty s funkcí obytnou, případně rekreační a umístění živností komerčního a řemeslného charakteru. Objekty pro provozování živností dílenského charakteru jsou přípustné jen tehdy, pokud negativně neovlivňují okolí a budou umísťovány ve dvorních traktech,

b) výrobní území - (území zemědělské výroby). Umístění objektů tohoto druhu bude vždy podléhat projednání v obecním zastupitelstvu,

c) území rekreace a sportu - připouští se zřizování otevřených sportovišť a nezbytných zařízení a vybavení pro jejich obsluhu,

d) plochy pro technickou infrastrukturu - plochy technického vybavení,

e) zahrady v zastavěném území,

f) plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

ČÁST DRUHÁ Závazné regulativy

Článek 4 Hlavní úkoly

Podmínkou rozvoje obce a udržení kvalitního životního prostředí v jejím okolí jsou zejména:

a) Vytvoření podmínek pro zastavení odlivu obyvatel umožněním výstavby rodinných domů a zřizováním živností.

b) Vymezení nové podnikatelské zóny, která umožní příliv nových podnikatelských subjektů a vytvoří i nové pracovní příležitosti.

c) Vybudování nové splaškové kanalizace pro celou obec včetně ČOV.

d) Posílení sítě NN včetně přezbrojení TS a části vedení elektrorozvodného zařízení v kabelech (v centru obce).

e) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(1) Obec Mrač s uvažovanou výhledovou velikostí do cca 750 obyvatel je funkčně rozmanitým sídlem s dobrou a zajímavou geografickou polohou, dobrou dopravní dostupností, kvalitními přírodními podmínkami a dochovanými znaky kulturního dědictví. Z toho důvodu:

(a) budou podporovány veškeré záměry, týkající se respektování a zvyšování kulturnosti a přívětivosti stávajícího prostředí, vhodné obnovy staveb a zvyšování hodnoty umělých i přírodních součástí prostředí obce;

(b) z hlediska nového bydlení budou upřednostněny takové záměry, které budou v zájmu bohatě strukturované nabídky přinášet příležitosti pro uplatnění co nejširšího spektra věkových, sociálních a profesních skupin občanů v různých formách uspořádání bydlení;

(c) budou podporovány podnikatelské záměry, jejichž realizací bude moci dojít současně se vznikem pracovních příležitostí k pozitivnímu obohacení obrazu obce, aniž by tím bylo nevhodně dotčeno okolní prostředí.

(2) V případě zřejmého vztahu záměru k památkově chráněným objektům, jakož i stavbám a prostorům pro obec Mrač významných z hlediska kulturního dědictví, budou posuzovány charakteristické znaky tvarové a estetické, stav jejich zachování a kvalita, znaky materiálové, vhodnost pro navrhované využití, popřípadě průnik takto vymezených skupin charakteristických znaků.

(3) Při prosazování zájmů péče o kulturní dědictví bude dále dbáno na vztahy mezi různými prostory obce (zastavěnými, volnými a osázenými), a na formu a vzhled budov jak jsou definovány svou strukturou, objemem, stylem, měřítkem, materiály, barvou a výzdobou.

f) Urbanistická koncepce

(1) Celková prostorová forma obce Mrač se nebude zásadně měnit zejména ve způsobech vymezení zástavby vůči volné krajině. Krajinná zeleň včetně zeleně lesních masivů musí být v místech, kde dosud nedošlo k jejímu splynutí a prolnutí se zástavbou, zachována a zvýrazněna.

(2) V prostorově stabilizované oblasti jádrového území s převažujícím vesnickým charakterem, kde se předpokládají převážně změny staveb a využití, a spíše doplňkové stavby nové jako náhrada staveb stávajících, budou záměry posuzovány zejména z hlediska umocnění a podpoření vesnického charakteru, jakož i jeho případného obohacení a posílení celkové kulturnosti; v souladu s tím nebudou v této oblasti přípustné takové záměry, jimiž by byl charakter prostředí oslaben nebo podstatně změněn.

(3) V těch částech jádrového území, které si dosud uchovaly charakter malého venkovského sídla, nejsou u staveb pro bydlení dokončených před rokem 1939 a dosud si v hrubých rysech zachovávajících znaky odpovídající tomuto období přípustné takové změny, jimiž by se podstatně změnil celkové proporce objektu a jeho nejpodstatnější vizuální charakteristiky. V případě změny takové stavby se bude respektovat její dosavadní poziční vztah k veřejnému prostranství; obdobně to platí v případě umístování stavby nové.

(4) Převažujícím typem staveb pro bydlení v plochách, které dosud nebyly zastavěny, je samostatně stojící rodinný dům objemově, výškově a celkovým hmotově prostorovým uspořádáním odpovídající podmínkám místa.

(5) Předpokládá se, že intenzita využití území bude narůstat směrem do přirozeného těžiště obce, kde nejvyšší intenzity jsou přípustné s ohledem na charakter a význam centra obce. To v jednotlivých výjimečných případech nevylučuje koncepčně kvalitní a nekonvenční záměry.

(6) Zastavěné území obce, aktualizované ~~v roce 2007~~ **k 1.7.2017**, je graficky vyznačeno ve výkrese "Komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití" **nebo v jeho výřezu**.

(7) Na území obce Mrač se změnou č. 1 vymezují nově lokality:

- (a) lokalita č. 1 s názvem Centrum jako plocha zahrad;
- (b) lokalita č. 2 s názvem Dětské hřiště jako plocha smíšená obytná;
- (c) lokalita č. 3 s názvem U zóny Na stráni jako plocha smíšená obytná;
- (d) lokalita č. 4 s názvem U farmy jako plocha smíšená obytná;
- (e) lokalita č. 6 s názvem U silnice jako plocha výroby a skladování;
- (f) lokalita č. 7 s názvem Za silnicí jako plocha výroby a skladování a plocha nelesní zeleně;
- (g) lokalita č. 8 s názvem U tvrze jako plocha občanského vybavení a plocha nelesní zeleně;
- (h) lokalita č. 9 s názvem Pod tvrzí jako plocha smíšená obytná;
- (i) lokalita č. 10 s názvem Horní Podmračí jako plocha smíšená obytná;
- (j) lokalita č. 12 s názvem Chatová osada u trati - B jako plocha rekreace;
- (k) lokalita č. 14 s názvem Chatová osada Na Babě - B jako plocha rekreace;
- (l) lokalita č. 15 s názvem Cesta - C jako plocha pro cestu;
- (m) lokalita č. 16 s názvem Chatová osada U potoka jako plocha rekreace;
- (n) lokalita č. 18 s názvem U továrny jako plocha výroby a skladování.

(8) Zastavitelné plochy řešené změnou č. 1 jsou vymezeny ve výkrese komplexní urbanistický návrh plán funkčního využití a zahrnují pozemky nebo jejich části, které jsou začleněny do některého z těchto druhů funkčních ploch:

- (a) plochy smíšené obytné, označené ve výkresech kódem B
- (b) plochy občanského vybavení, označené ve výkresech kódem OV
- (c) plochy rekreace, označené ve výkresech kódem R
- (d) plochy výroby, skladování a technické infrastruktury, označené ve výkresech kódem V;

(9) V ostatních plochách řešených změnou č. 1 nejsou přípustné stavby nebo jejich změny s výjimkou staveb technické infrastruktury. Tyto plochy jsou vymezeny ve výkrese s názvem komplexní urbanistický návrh plán funkčního využití a zahrnují pozemky nebo jejich části, které jsou začleněny do některého z těchto druhů funkčních ploch:

plochy nelesní zeleně, bez kódového označení ve výkresech změny č. 1
plochy zahrad, označené ve výkresech kódem Z změny č. 1

(10) V plochách nelesní zeleně a v plochách zastavitelného území se pro výsadby použijí přednostně dřeviny náležející mezi místní přirozená společenstva, jimiž jsou zejména duby, buky, habry a lípy.

(11) V plochách nelesní zeleně s výjimkou biocenter a biokoridorů jsou pro nakládání s dešťovými vodami přípustné vodní plochy přírodního charakteru, přírodě blízké terénní úpravy sloužící retardaci a podzemní vsakovací zařízení.

(12) Nově navrhované stavby nesloužící bydlení, jako například stavby pro výrobu a skladování nebo jiné stavby a zařízení, jakož i venkovní prostranství a manipulační plochy, budou od stávající obytné zástavby odděleny dostatečně širokým územím s vegetačními úpravami, doplněnými popřípadě vhodnými terénními úpravami.

g) Koncepce veřejné infrastruktury

1) Pozemní komunikace s výjimkou průjezdních úseků silnic jsou zařazeny do funkční skupiny C a D. Komunikace funkční skupiny C budou řešeny jako dvoupruhové a jednopruhé, s chodníkem a odděleným pruhem pro pěší. Komunikace funkční podskupiny D1 se smíšeným provozem (obytné zóny) budou zřizovány se zpevněnými povrchy přednostně v jedné úrovni. Slepé komunikace jsou přípustné; v takovém případě budou ukončeny okružními obratišti.

h) Na území obce Mrač se změnou č. 2A vymezují lokality:

Z2A-1 jako nová zastavitelná plocha území venkovské zástavby a zahrady v zastavěném území;

Z2A-2 jako plocha změny využití území, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň,

Z2A-3 jako plocha změny využití území, plochy pro občanskou vybavenost - sportovní hřiště,

Z2A-4 jako plocha změny využití území, plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

i) Na území obce Mrač se změnou č. 3 vymezují lokality a regulativy:

Z3/3-1 jako úprava regulativů podmínek využití území funkčních a prostorových

Z3/3 - VZ1 jako plocha změny využití území – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň,

Z3/3 - VZ2 jako plocha změny využití území - plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

Článek 5

Obytná území

1) Funkční využití dominantní:

- území slouží pro bydlení a rekreaci v rodinných domech, dvojdomcích a ~~bytových~~ **řadových rodinných** domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím
- **občanská vybavenost veřejné infrastruktury nebo komerční, živnostenská podnikatelská činnost, služby nevýrobního charakteru a veřejné stravování jako součást RD nebo samostatné objekty**

2) Vhodné funkční využití:

- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, nenarušující trvalé bydlení
- živnostenská podnikatelská činnost a drobná výroba nenarušující trvalé bydlení
- **veřejná prostranství a dětská hřiště**
- **sportovní plochy a zařízení**
- **maloobchod a služby nevýrobního charakteru**
- **veřejné stravování**
- **občanská vybavenost veřejné infrastruktury (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a správu území)**
- **komunikace pěší, cyklistické a pro motorová vozidla**
- **technické vybavení**
- **zeleň liniová a plošná**

3) Nepřípustné funkční využití:

- výrobní činnost narušující kvalitu životního prostředí, stavby náročné na dopravní obsluhu a skládky
- **stavby pro velkoobchod, výrobu a skladování**

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- přípustná výška zástavby je u rodinných domů a dvojdomů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, u ~~bytových domů~~ max. 3 nadzemní podlaží nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví

- minimální velikost oddělené parcely pro soliterní RD v zastavěném území je 800 m²
- minimální velikost oddělené parcely pro soliterní RD v zastavitelném území je 900 m²
- minimální velikost oddělené parcely pro dvojdom je 1 200 m²
- minimální velikost oddělené parcely pro řadový rodinný dům je 350 m², pro koncový řadový RD je 450 m²
- minimální velikost oddělené parcely v zastavěném i zastavitelném území je pro objekty samostatné občanské vybavenosti 1 000 m²
- maximální zastavěná plocha je pro obytnou zástavbu 30 % plochy pozemku, pro samostatné objekty občanské vybavenosti a podnikatelské objekty je 40 % plochy pozemku
- minimální plocha zeleně je pro obytnou zástavbu 60 % plochy pozemku u soliterních RD, u dvojdomů a řadových domů 50 %, u občanské výstavby a samostatných objektů občanské vybavenosti je 40 % plochy pozemku
- dvojdomy a řadové rodinné domy nesmí být umístovány na parcelách sousedících s volnou krajinou
- stávající obytné domy a řadové rodinné domy nesmí být žádným způsobem zkapacitňovány ani zvyšovány přístavbami, nástavbami, dostavbami a stavebními úpravami
- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem

Nová obytná zástavba bude prováděna pouze na plochách vymezených územním plánem, a to jednak dostavbou na volných plochách v dnešním zastavěném území, jednak výstavbou na nových rozvojových plochách.

Článek 6

Regulativy území venkovské zástavby

1) Funkční využití dominantní:

- území slouží pro bydlení s možností umístění vybraných komerčních aktivit **v rodinných soliterních domech nebo v samostatných objektech**, dominantní jsou rodinné domy

2) Vhodné funkční využití:

- **veřejná prostranství a dětská hřiště**,
- obytné budovy s drobnými zařízeními vedlejší zemědělské výroby,
- ~~ostatní obytné budovy~~ **občanská vybavenost veřejné infrastruktury (vzdělávání a výchova, sociální služby, zdravotnictví, kultura a správa území)**,
- obchodní zařízení,
- veřejné stravování,
- nerušící služby nevýrobního charakteru a drobné provozovny,
- ~~ubytovací zařízení~~ **živnostenská a podnikatelská činnost nenarušující trvalé bydlení**
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě vhodných funkcí této zóny,
- technické vybavení,
- komunikace pěší, cyklistické a pro motorová vozidla,
- zeleň liniová a plošná.

3) Podmíněně přípustné využití:

- v lokalitě Z2A-1, řešené změnou č. 2A ÚPSÚ, lze umístit stavby pro bydlení až na základě prokázání, že nedojde k překročení maximálních hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru.

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- hmotové uspořádání umístovaných staveb bude odpovídat charakteru a výškové hladině stávající zástavby v navazujícím území, **výška nejvyššího bodu nových střech nesmí přesahovat okolní hřebeny střech stávajících objektů**,
- zastavěnost pozemku včetně zpevněných ploch je max. 25%,

- parkování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku,
- likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku,
- **stávající zástavba musí být zachována včetně zastavěné plochy, tvaru objektů a podlažnosti,**
- **minimální velikost oddělené parcely je 800 m²,**
- **nové objekty na volných nebo oddělených parcelách mohou být koncipovány jen jako soliterní RD,**
- **jsou zakázány přestavby, nástavby a dostavby stávajících objektů na bytové domy a ubytovací zařízení,**
- **stávající zástavba na stávajících pozemcích nesmí být zahušťována novými objekty nebo přístavbami, musí být zachovány podmínky zastavěnosti a velikosti parcel dle podmínek prostorového uspořádání,**
- **stávající veřejná prostranství a prostory musí být plně zachovány včetně řešení výškového uspořádání a veřejné zeleně,**
- **v území musí být veškerá nová nebo měněná infrastruktura uložena do země,**

Článek 6a

Plochy smíšené obytné
označené kódem B

Plochy smíšené obytné, označené v grafické části změny č. 1 písmenem B, slouží zejména pro bydlení a dalším způsobům využití, které nesnižují obytnou kvalitu místa. Přípustné jsou stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 25 lůžek, stavby a zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel území s tím, že velikost maloobchodního zařízení je limitována celkovým počtem parkovacích míst nejvýše 10, dále zařízení služeb, zařízení veřejného stravování, zařízení kulturní a předškolská zařízení. Podmínečně přípustná jsou ubytovací zařízení o kapacitě od 25 do 50 lůžek, provozovny pro výrobní a související činnosti neprůmyslového charakteru o celkové zastavěné ploše do ~~1000~~ **500** m². Zastavět dosud nezastavěnou parcelu lze nejvýše do ~~30~~ **35** procent její plošné výměry. Nedílnou součástí ploch smíšených obytných, popřípadě navazujících území zeleně, jsou tělovýchovné plochy a venkovní rekreační plochy včetně dětských hřišť. Zastavění ploch smíšených obytných mohou být koncipována poměrně volně s upřednostněním kvality obytného prostředí a zohledněním charakteru navazujícího prostředí. Strukturou zástavby se nesmí výrazně změnit měřítko okolí. Vzájemné pozice domů a jejich pozice vůči veřejnému prostoru umožní vymezení dostatečně velkých ploch pro osázení dřevinami. **Maximální výška zástavby je 2 NP a využité podkroví. Minimální plocha zeleně musí být u rodinných domů 50% plochy pozemku, u ostatních druhů zástavby minimálně 40% plochy pozemku.**

Stanovení podmínek pro využití ploch:

1) Z důvodu zajištění odpovídajících akustických podmínek ve stavbách pro bydlení bude v lokalitě č. 3 změny č. 1 a v dalších oblastech a místech vlivu hluku z provozu na dráze nebo na silnici I. třídy umístění staveb s obytnými nebo pobytovými místnostmi řešeno tak, aby tyto vlivy byly eliminovány. Tomu bude přizpůsobeno i jejich vnitřní dispoziční řešení a parametry obvodového pláště.

2) Z důvodu zajištění odpovídajících podmínek bydlení v lokalitě č. 10 změny č. 1, která náleží do vymezeného chráněného ložiskového území, bude řešení zástavby, vnitřní dispoziční uspořádání a parametry obvodového pláště přizpůsobeny zvláštním požadavkům.

3) V území musí být veškerá nová nebo měněná infrastruktura uložena do země.

4) Likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem

Článek 7

Regulativy ploch pro občanskou vybavenost

1) Funkční využití dominantní:

- zařízení občanské vybavenosti převážně nekomerčního charakteru.

2) Vhodné funkční využití:

- služební pohotovostní byt, specifické stravovací zařízení, objekt služeb pro veřejnost s přednostním využitím pro nekomerční sféru.
- **komunikace pěší, cyklistické a pro motorová vozidla,**
- **technické vybavení,**
- **zeleň liniová a plošná.**

3) Nepřípustné funkční využití:

- výrobní činnost a služby narušující kvalitu životního prostředí,
- stavby pro velkoobchod, výrobu a skladování.

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost pozemku je 500 m²,
- maximální výška zástavby je 2 NP a využitě podkroví,
- minimální plocha zeleně je 30 % plochy pozemku,
- musí být zajištěna parkovací stání dle platných předpisů pro zákazníky i pracovníky,
- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem.

Architektonické zásady budou posuzovány individuálně.

Článek 7a

Občanské vybavení označené kódem OV

Plochy občanského vybavení, označené ve výkresech změny č. 1 kódem OV, slouží stavbám a zařízením občanské vybavenosti, zejména charakteru veřejné služby. Lokalita č. 8, náležející do této plochy, je přednostně určena pro venkovní sportovní hřiště, Přípustné jsou doplňující stavby a zařízení provozního zázemí, významu plochy přiměřené stavby pro obchod a služby, klubovny a podobně. Největší počet míst pro odstavování a parkování osobních automobilů jednoho zařízení je 25.

Článek 7b

Plochy pro občanskou vybavenost - sportovní hřiště

Hlavní využití:

- zařízení tělovýchovy a sportu - otevřená sportoviště s nezbytným příslušenstvím.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně pěších cest a ploch okrasné a rekreační zeleně, mobiliář,
- dětská hřiště,
- související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Článek 8

Regulativy území rekreace a sportu

1) Funkční využití dominantní:

- území slouží převážně rekreaci, dominantní jsou plošná rekreační zařízení nenarušující podstatně přírodní charakter daného území.

2) Vhodné funkční využití:

- zařízení sloužící rekreaci a oddechu,
- odstavná místa sloužící potřebě vhodných ploch této zóny,
- technické vybavení,
- komunikace pěší a cyklistické,
- zeleň liniiová a plošná.

3) Výjimečně přípustné funkční využití:

- zařízení pro obsluhu tohoto území (obchodní, veřejného stravování a kulturní)
- obytné objekty.

4) Nepřípustné funkční využití:

- **veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s dominantním, vhodným a výjimečně přípustným využitím.**

5) Podmínky prostorového uspořádání:

- **maximální výška zástavby 1 NP a využití podkroví nebo maximální výška krytého prostoru dle druhu sportu a příslušných platných předpisů,**
- **maximální velikost jednoho objektu je 1 200 m²,**
- **jednotlivé objekty mohou být spojovány přízemními zakrytými koridory,**
- **minimální plocha zeleně je 40 % plochy lokality,**
- **likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na vlastním pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem,**
- **parkování vozidel musí být zajištěno na vlastním pozemku dle platných předpisů.**

Článek 9

Regulativy ploch rekreačních chat

1) Funkční využití dominantní:

- pouze rekreační bydlení v objektech pro individuální rekreaci.

2) Vhodné funkční využití:

- zařízení sloužící rekreaci a oddechu,
- odstavná místa sloužící potřebě vhodných funkcí této zóny,
- komunikace pěší a pro motorová vozidla,
- technické vybavení,
- zeleň liniiová a plošná.

3) Nepřípustné funkční využití:

- **veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s dominantním a vhodným funkčním využitím.**

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- **stávající pozemky nesmí být dále děleny,**
- **stávající objekty nesmí být zvyšovány nástavbami,**
- **zastavěná plocha nesmí být zvětšována dostavbami,**
- **minimální plocha zeleně je 60 % plochy pozemku, nesmí být snižována žádnými objekty, zpevněnými a vodními plochami,**
- **likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem**

Článek 9a
Rekreace
označená kódem R

Plochy rekreace, označené v grafické části písmenem R změny č. 1, slouží rodinné rekreaci. Přípustné jsou stavby pro rodinnou rekreaci a jejich změny, a dále stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací nebo jsou s ní slučitelné, jako jsou například veřejná prostranství a plochy přírodě blízkého charakteru. Přístavbou ke stávající dokončené stavbě lze celkovou zastavěnou plochu pozemku zvětšit nejvýše o jednu polovinu. V území rekreace je přípustné zastavět nejvýše 20 procent plochy parcely.

Článek 10
Regulativy ploch pro chaty na lesní půdě

1) Funkční využití dominantní:

- pouze rekreační bydlení v objektech individuální rekreace.

2) Vhodné funkční využití:

- celková plocha pro rekreační využití max. 80 m² na každý objekt pro rekreační bydlení.

3) Nepřípustné funkční využití:

- **veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s dominantním a vhodným funkčním využitím území,**
- **jakákoliv nová rekreační zástavba na lesních pozemcích.**

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- **stávající objekty nesmí být zvyšovány nástavbami,**
- **stávající objekty nesmí být rozšiřovány nad povolenou zastavěnou plochu,**
- **lesní pozemky nesmí být využívány pro zpevněné plochy, vodní plochy, doprovodné objekty ani skladování a parkování.**

Článek 11
Regulativy výrobního území

1) Funkční využití dominantní:

- území sloužící převážně pro umístění zařízení zemědělské výroby, drobné průmyslové výroby a služeb neobtěžujících své okolí, ~~dominantní jsou provozny zemědělské výroby,~~ sklady a skladovací plochy.

2) Vhodné funkční využití území:

- nerušící provoz zemědělské výroby,
- drobná průmyslová výroba,
- obchodní a kancelářské budovy,
- sklady a skladovací plochy,
- technické vybavení,
- komunikace,
- zeleň liniiová a plošná.

3) Výjimečně přípustné funkční využití:

- byty správců a majitelů zařízení,
- zařízení pro separaci sběru.

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- **maximální výška zástavby je 9,5 m v nejvyšším bodě střechy,**
- **minimální plocha zeleně je 30 % plochy pozemku,**
- **maximální zastavěná plocha jednoho objektu je 1 500 m²,**
- **objekty lze spojovat přízemními krytými koridory,**

- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem.

Článek 11a

Plochy výroby a skladování označené kódem V

V plochách výroby a skladování, označených ve výkresech změny č. 1 kódem V, jsou přípustné stavby a zařízení pro výrobu a skladování, dále jsou přípustné obchodní a kancelářské budovy a stavby pro činnosti neprůmyslového charakteru a stavby a zařízení technické infrastruktury významem přesahující příslušnou lokalitu.

Stanovení podmínek pro využití plochy v lokalitě č. 18 změny č. 1

Podmínečné využití: nová výstavba a jakákoliv stavební činnost nesmí ztížit údržbu a rekonstrukci drážních staveb a zařízení, nesmí být omezeny rozhledové poměry, musí být zajištěn volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil. Novou stavební činností musí být zajištěna bezpečnost železničního provozu a provozuschopnost staveb a zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby je 9,5 m v nejvyšším bodě střechy,
- minimální plocha zeleně je 30 % plochy pozemku,
- maximální zastavěná plocha jednoho objektu je 1 500 m²,
- objekty lze spojovat přízemními krytými koridory,
- likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním na pozemku nebo retenční nádrží s řízeným odtokem.

Článek 12

Zahrady v zastavěném území

1) Hlavní využití:

- zahrady a sady s výsadbou okrasné nebo užitkové zeleně

2) Přípustné využití:

- ochranná a izolační zeleň sloužící k vytvoření ochrany části lokality Z2A-1 začleněné do území venkovské zástavby,
- drobné stavby zahradní architektury (např. altán, pergola apod.),
- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m²,
- oplocení,
- technická infrastruktura.

3) Nepřípustné využití:

- vše mimo hlavní a přípustné využití.

Článek 13

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

1) Hlavní využití:

- veřejná a parková zeleň

2) Přípustné využití:

- rekreační a estetické doplnění veřejného prostoru,
- komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové komunikace,
- pěší nezpevněné pískové cesty,
- mobiliář veřejného prostoru (lavičky, odpadkové koše, mapy, pítka a pod.),
- travnaté přírodní hřiště, dětské hřiště,

- drobné vodní plochy a toky.
- 3) Podmíněně přípustné využití:
 - zařízení a trasy technické infrastruktury v nezbytném rozsahu.
- 4) Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Článek 14

Regulativy ploch technického vybavení

Tyto plochy slouží pro umístění zařízení technického vybavení, především ČOV. Za přípustné se považuje i umístění zařízení pro separaci sběru.

Článek 15

Komunikace

- 1) Základní systém komunikací zůstane zachován. Místní komunikace budou doplněny o nové úseky, umožňující obsluhu nových rozvojových ploch.
- 2) Parkování a garážování vozidel u nově budovaných staveb bude stavebníkem zajištěno pokud možno v hlavním objektu, vždy však na vlastním pozemku.
- 3) Ve všech zastavitelných plochách jsou kromě staveb a jejich změn a způsobů využití a jejich změn podle následujících dále přípustné stavby pozemních komunikací funkční skupiny C (obslužné s funkcí obslužnou) a funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem a komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel), odstavné a parkovací plochy, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby, včetně zařízení technické infrastruktury a nezastavěné a nezpevněné části se ozelení.

Článek 16

Podmínky pro využití ploch

- 1) V zájmu zachování obrazu obce je přípustná výška zástavby u rodinných domů a dvojdomů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. ~~u bytových domů max. 3 nadzemní podlaží nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví.~~
- 2) V ploše zahrad označené kódem Z v lokalitě č. 1 řešené změnou č. 1 lze vymezit jednotlivé samostatné zahrady o výměře větší než 950 m². V ploše nejsou přípustné stavby pozemních objektů, stavby oplocení, stavby pozemních komunikací a stavby a zařízení technické infrastruktury.

V tomto území nelze provádět terénní úpravy, které by vedly ke zrušení stávajících mezí a remízků včetně kácení rozptýlené zeleně na nich rostoucí.

- 3) ~~Změna č. 1 ÚPSÚ vymezila lokalitu č. 7 jako plochu, kde je pořízení územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití.~~

~~Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 31. prosince 2010.~~

~~*Specifické podmínky na obsah územní studie:*~~

- ~~• sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz~~
- ~~• maximální výška staveb, % zastavěnosti~~
- ~~• zajistit napojení lokality na komunikační síť a dopravní infrastrukturu~~
- ~~• zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu~~

- *zajistit vybudování technické infrastruktury (odkanalizování a odvedení dešťových vod, pitnou vodu, napojení na elektrickou energii včetně umístění trafostanice)*
 - *vyřešit vnější požární vodu*
 - *zajistit vhodné ozelenění*
- Plochu je možné řešit ve dvou etapách.
Doporučuje se vymezit plochy pro obvodovou a krycí zeleň včetně posílení krajinné zeleně i na plochách navazujících.*

Článek 17

Ochrana kulturního dědictví

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození kulturní památky - areálů tvrze a tvrziště č. 121 a 150, je nepřípustná.

Podmínečně přípustné využití:

Lokality: - Historická zástavba návsi a okolí

- Areál bývalého mlýna v nivě Benešovského potoka

Podmínkou je nenarušení stavbu území či krajiny nevhodnými zásady do zeleně, staveb a charakteru území a maximální zachování stávajícího stavu.

V lokalitě č. 8 změny č. 1 je přípustné umístit stavby přízemní, hmotově nepředimenzované a rozptýlené v zeleni.

Článek 18

Koncepce uspořádání krajiny

1) Krajina na území obce Mrač je stabilizovaná a tvoří ji plochy lesů, plochy nelesní zeleně, plochy zemědělského půdního fondu, zahrnující pole, louky a pastviny, a dále plochy zahrad, vodní toky a plochy.

2) Místní územní systém ekologické stability v obci Mrač zahrnuje lokální biocentrum vložené A17 "Bažantnice", koridor lesů D "Konopiště", lokální biokoridor 7 "Benešovský potok", lokální biocentrum vložené D1 "U Podelhotského mlýna", lokální biocentrum vložené D4 "Tužinka", lokální biocentrum vložené D6 "Na vrchách", lokální biocentrum vložené D7 "Údolí Medunského potoka" a lokální biocentrum vložené D8 "Čerčanský chlum".

3) Významné přírodní hodnoty – lokality, kde nesmí být narušena stávající zeleň a vodní toky:

- niva Benešovského potoka

- východní partie svahů Konopištského potoka

- jihovýchodní partie území s vrchy Roudný, Muřetín a údolím V koutech

- údolní partie lesních masivů nad Měsíčním údolím

V těchto lokalitách nesmí být realizována žádná ani dočasná nová zástavba nebo trasy a zařízení technické tranzitní infrastruktury.

V plochách vymezených pro územní systém ekologické stability je možné povolit dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu.

Článek 18a

Plochy nelesní zeleně

Plochy nelesní zeleně jsou plochami neparkového charakteru. V těchto plochách, pokud navazují na zastavitelná území, se pro výsadby použijí přednostně dřeviny náležící mezi místní přirozená společenstva. Rozsah pěších komunikací bude minimalizován.

V ploše řešené změnou č. 1 lokalitou č. 8 je přípustné řešení pěších tras a prostranství s vybavením pro krátkodobou rekreaci, například dětské hřiště, plochy pro míčové hry spočívající zejména na

principu co největšího vyloučení zpevněných ploch. Rozsah technického vybavení území například veřejným osvětlením bude minimalizován.

ČÁST TŘETÍ Veřejně prospěšné stavby

Článek 19

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1) Na území obce Mrač se vymezují tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

a) dopravní infrastruktura:

místní komunikace pro obsluhu navržených rozvojových ploch a zařízení technické infrastruktury

A2 - 105/1, 105/2, 81/1, 81/2, 84/1, 84/2

A3 - 105/1, 105/2, 190/2, 113/1, 113/2, 98, 99

A5 - 1277/1

A6 - 1427/5, 1306, 1436/1, 1436/2

A7 - místní komunikace, sloužící k přístupu do chatové osady;

b) čistírna odpadních vod C1 - 1307/5

c) trafostanice

B1 - 198/3

B2 - 1411/3

Článek 20

Dokumentace územního plánu sídelního útvaru Mrač je uložena na Obecním úřadu v Mrači, na Městském úřadu v Benešově, odboru výstavby a územního plánování a na Krajském úřadu Středočeského kraje.

ČÁST ČTVRTÁ Závěrečná ustanovení

Článek 21

1) Počet listů a seznam výkresů změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač

Textová část změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač obsahuje 11 listů a 2 grafické přílohy s názvy "Komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití" a "Veřejné zájmy obce."

2) Počet listů a seznam výkresů změny č. 2A územního plánu sídelního útvaru Mrač

Textová část změny č. 2A sídelního útvaru Mrač obsahuje 5 listů (vč. titulní strany a obsahu) a 3 výkresy grafické části:

- list 1: výkres základního členění území, měřítko 1 : 10 000

- list 2: výkres č. 2 - komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití území (hlavní výkres) - výřez lokalita Z2A-1, měřítko 1 : 2 880

- list 3: výkres č. 2 - komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití území (hlavní výkres) - výřez lokalita Z2A-2, Z2A-3, Z2A-4, měřítko 1 : 2 880

3) Počet listů a seznam výkresů změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Mrač:

Textová část odůvodnění změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Mrač obsahuje 36 listů včetně titulních stran a výroková část 8 listů včetně titulních stran.

Grafická část – 4 výkresy:

- | | |
|---|---------------|
| 1.1 Výkres základního členění území (výřez) | M 1 : 5 000 |
| 1.2. Hlavní výkres (výřez) | M 1 : 1 000 |
| 2.1. Koordinační výkres | M 1 : 5 000 |
| 2.2. Širší vztahy | M 1 : 100 000 |