



OBEC MRAČ

Mrač 14, 257 21 Poříčí nad Sázavou
tel./fax: 317 779 233, e-mail: obec@mrac.cz , IČ: 00232271

Č.j.: 326/306/2008

V Mrači dne 17.září 2008

Opatření obecné povahy o vydání změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač

Zastupitelstvo obce Mrač, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanoveními § 188 odst. 4 stavebního zákona a § 84 odst. 2 písmene y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění,

**vydává formou opatření obecné povahy
tuto změnu č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač,**

který byl dne 10. června 1998 schválen usnesením obecního zastupitelstva Obce Mrač, a jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Mrač č. 1/98.

Čl. I

Územního plánu sídelního útvaru Mrač jehož závazná část byla vyhlášena vyhláškou č. 1/98 vydanou dne 10. 6. 1998, která nabyla účinnosti dnem 26.6.1998 se mění následovně:

- 1. Článek 2, odstavec 2 se vypouští v celém rozsahu.**
- 2. V článku 3 v odstavci „b)“ se na konci doplňují nové věty tohoto znění:**
Změny kultur lze provádět pouze s ohledem na posílení prvků ekologické stability (pole na louky, pastviny, příp. na pozemky určené k plnění funkce lesa). Zemědělské využívání krajiny musí být v souladu s ochranou vodních zdrojů.

3. V článku 4 se vkládají nové odstavce „e“, „f“, „g“, které zní:

„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 splnutí 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 doplňkově 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 celkový 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 nevyklučuje koncepčně kvalitní a nekonvenční záměry.

(6) Zastavěné území obce, aktualizované v roce 2007, je graficky vyznačeno ve výkrese „Komplexní urbanistický návrh - plán funkčního využití“.

(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:

- a) plochy nelesní zeleně, bez kódového označení ve výkresech změny č. 1;
- b) 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 jednopruhové, 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.

(2) Na území obce budou umístěny nadřazené liniové stavby technické infrastruktury, a to vodovodní řad Benešov – Poříčí nad Sázavou a řad splaškové kanalizace Nespeky / Mrač – ČOV Poříčí nad Sázavou.

4. Za Článek 6 se vkládá nový článek 6a, který zní:

„Článek 6a Plochy smíšené obytné označená kódem B

Plochy smíšené obytné, označené v grafické části změny č. 1 písmenem B, slouží zejména 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 m². Zastavět dosud nezastavěnou parcelu lze nejvýše do 30 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.

Stanovení podmínek pro využití ploch:

- 1) Z důvodu zajištění odpovídající 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.

5. Za Článek 7 se vkládá nový článek 7a, který zní:

**„Článek 7a
Občanské vybavení
označená 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. Nejvyšší počet míst pro odstavování a parkování osobních automobilů jednoho zařízení je 25.“

6. Za Článek 9 se vkládá nový článek 9a, který zní:

**„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 zřízení, 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.

7. **Změnou č. 1 dochází k opravě chybného číslování, které je uvedeno v platné obecně závazné vyhlášce 1/98.**

K posunu dochází v očíslování všech následujících článků za článkem „10 Regulativy ploch pro chaty na lesní půdě“.

8. **Za Článek 11 se vkládá nový článek 11a, který zní:**

„Článek 11a
Plochy výroby a skladování
označená 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.

9. **V Článku 13 „Komunikace“ se vypouští poslední věta odstavce 1).**

10. **V Článku 13 „Komunikace“ se doplňuje nový odstavec 3), který zní:**

„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.“

11. **Článek 14 se vypouští a nahrazuje novým textem, který zní:**

**„Článek 14
Podmínky pro využití ploch**

1) V zájmu zachování obrazu obce se nepřipouští u rodinných domů výška zástavby větší než 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 zeleně včetně posílení krajinné zeleně i na plochách navazujících.“

12. **Článek 15 se doplňuje o novou větu, která zní:**

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

13. **Článek 16 Ochrana krajiny se nahrazuje v celém znění novým článkem „16 Koncepce uspořádání krajiny“, který zní:**

**„Článek 16
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 vodní plochy.

2) Místní územní systém ekologické stability v obci Mrač zahrnuje lokální biocentrum vložené A 17 „Bažantnice“, koridor lesů D „Konopiště“, lokální biokoridor 7 „Benešovský potok“, lokální biocentrum vložené D 1 „U podelhotského mlýna“, lokální biocentrum vložené D 4 „Tužinka“, lokální biocentrum vložené D 6 „Na Vrchách“, lokální biocentrum vložené D 7 „Údolí Medunského potoka“ a lokální biocentrum vložené D 8 „Čerčanský chlum.

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

14. **Za Článek 16 se vkládá nový článek 16a, který zní:**

**„Článek 16a
Plochy nelesní zeleně**

Plochy nelesní zeleně jsou plochami neparkového charakteru. V těchto plochách, pokud navazují na zastavitelná území, se pro výsadby použijí přednostně dřeviny náležející 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.“

15. **Článek 17 se vypouští v celém rozsahu a nahrazuje se novým textem, který zní:**

„Článek 17

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) V2 – vodovodní řad, jehož trasa vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace velkého územního celku okresu Benešov;

c) K1 – kanalizační řad, jehož trasa vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace velkého územního celku okresu Benešov.

d) čistírna odpadních vod C1 – 1307/5

e) trafostanice

B1 – 198/3

B2 – 1411/3

16. **Za Článek 17 se vkládá článek 17 a , který zní:**

„Článek 17 a

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

(1) Na území obce Mrač se vymezuje veřejně prospěšná stavba VR1 – plocha občanské vybavenosti v lokalitě č. 8, pro které lze uplatnit předkupní právo obce.

(2) Na území obce Mrač se vymezuje veřejně prospěšné opatření VR2 – plocha nelesní zeleně v lokalitě č. 8, pro které lze uplatnit předkupní právo obce.“

17. **Článek 18 se vypouští v celém rozsahu a nahrazuje se novým zněním:**

„Článek 18

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

Čl. II

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“.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Mrač vydaná jako opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Mrač

Datum vydání: dne 17.9.2008

Číslo jednací: 326/306/2008

Nabytí účinnosti dne 3.10.2008

Pořizovatel: Obecní úřad Mrač
František Zvolský