



Pořizovatel:

Obecní úřad Branžež
 Branžež č.p. 33, 294 02 Kněžmost
 IČO: 00509205, DIČ: CZ0050920

Zastoupený:

Janem Musilem, starostou obce

Dodavatel:

Ing. arch. Jan Kosík
 Jana Palacha 1121, 293 01 Mladá Boleslav
 ČKA: 01488, IČO: 102 30 068
 IDDS: 9nzf93y

Mladá Boleslav

leden 2026



Úplné znění územního plánu Branžež po změně č. 3

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Branžež
Pořadové číslo poslední změny:	3
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	13. 02. 2026
Pořizovatel:	Obecní úřad Branžež
Otisk úředního razítka:	Příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele. Jan Musil, starosta obce Ing. Martina Nikodemová osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona

Územní plán Branžež

Obsah:

A.	Vymezení zastavěného území	2
B.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
B.1.	Zásady celkové koncepce rozvoje obce	2
B.2.	Hlavní cíle rozvoje území obce	2
B.3.	Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území obce	3
C.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
C.1.	Urbanistická koncepce, členění území na plochy s rozdílným způsobem využití	4
C.2.	Zastavitelné plochy a plochy přestavby	6
C.3.	Nezastavitelné plochy	8
C.4.	Systém sídelní zeleně	8
D.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	9
D.1.	Dopravní infrastruktura	9
D.2.	Technická infrastruktura	9
D.3.	Občanská vybavenost	11
D.4.	Veřejná prostranství	11
D.5.	Nakládání s odpady	12
D.6.	Civilní ochrana	12
E.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostných surovin a podobně	12
E.1.	Koncepce uspořádání krajiny	12
E.2.	Územní systém ekologické stability	13
E.3.	Prostupnost krajiny	14
E.4.	Protierozní opatření	14
E.5.	Ochrana území před povodní	14
E.6.	Rekreace	14
F.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v §122 odst. 3 stavebního zákona), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. Výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	14
F.1.	Základní pojmy a nástroje	14
F.2.	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
F.3.	Omezující podmínky pro využití zastavitelných ploch a ploch přestavby	28
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	32
G.1.	Plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby (vyvlastnění)	32
G.2.	Plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření (vyvlastnění)	32
G.3.	Plochy a koridory pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu (vyvlastnění)	32
G.4.	Plochy pro asanaci (vyvlastnění)	32
L.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).	33
M.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.	33
N.	Údaje o počtu listů změny č.1 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	33
	Seznam zkratk a definice pojmů	33

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno a aktualizováno k 2. 6. 2025.

B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**B.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Koncepce rozvoje obce je ovlivněna charakterem krajinného prostředí (celé řešené území se nachází v chráněné krajinné oblasti Český Ráj a Geoparku Český Ráj), ochranou jeho přírodních hodnot, a politickou vůlí obecního zastupitelstva zajistit obci všechny dostupné podmínky pro její další udržitelný rozvoj. Hlavní zásadou koncepce rozvoje obce Branžež je preference aktivit a činností, které stabilizují a rozvíjejí podmínky pro rekreaci (rozvoj rekreace je v přímém rozporu s plánem péče v CHKO Český ráj) a bydlení. V návrhu ÚPB je hlavní pozornost věnována vymezení nejvhodnějších ploch pro rozvoj ploch „rekreace, hromadné rekreace - RH“ a pro rozvoj ploch „smíšených obytných venkovských - SV“, rovněž umožňujících rozvoj služeb vázaných na rekreaci. Současně s tím jsou navrženy plochy pro rozvoj „bydlení venkovské - BV“, s cílem stabilizovat počet trvale bydlících obyvatel a zlepšit dosud nepříznivou demografickou situaci.

V oblasti občanského vybavení se v ÚPB počítá s minimálním plošným rozvojem.

V oblasti technického vybavení se v ÚPB navrhuje zajištění odvodu a likvidace splaškových vod a rozvojem stávající vodovodní sítě a rozvodů el. energie.

V oblasti zemědělské prvovýroby se počítá s postupným útlumem ve prospěch rekreace a rozvoje charakteristických prvků nezastavěné krajiny. V cílovém řešení by zemědělská činnost měla mít funkci udržování krajiny a chovu zvířat pro rekreační účely. Stávající síť místních komunikací vedených přírodním prostředím je využitelná pro turistiku i jako hipostezky.

V souvislosti s předpokládaným rozvojem obce Branžež je v návrhu ÚPB věnována pozornost i zkvalitnění obytného prostředí (návrh vyššího podílu ploch zeleně), jako jednoho z hlavních faktorů rozvoje hromadné rekreace i bydlení.

Návrh ÚPB obsahuje i řešení problematiky cyklistické turistiky.

Celková koncepce rozvoje obce je dále rozvíjena navržením rozsáhlých krajinných úprav.

S rozvojem průmyslové výroby se na území obce neuvažuje.

B.2. Hlavní cíle rozvoje území obce

Vytvořit pomocí územního plánu základní nástroj pro řízení a regulaci funkčního a prostorového uspořádání správního území obce v souladu s přírodními, hospodářskými a kulturními hodnotami území.

Obec Branžež plní funkci nestřediskového sídla trvalého významu. Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji hromadné rekreace a bydlení, včetně nezbytné související občanské vybavenosti. K naplnění hlavního cíle rozvoje jsou využity především nově navrhované zastavitelné plochy a jedna přestavbová plocha. Pro rozvoj hromadné rekreace jsou dvě stávající plochy v blízkosti Komárovského rybníka určeny především pro pobytovou rekreaci vázanou k vodní ploše.

Další navrhované tři plochy v Branžeži (jedna v rámci přestavbové plochy) a jedna v lokalitě Kurandov, jsou určeny pro hromadnou rekreaci orientovanou na širší přírodní prostředí Českého Ráje. Stávající i navrhované plochy „smíšené obytné venkovské - SV“, které mohou být využity i pro ubytování a služby vázané na cestovní ruch, se nacházejí jednak ve vlastní obci Branžež, jednak v místní části Nová Ves. Uvedené plochy se nacházejí v zastavěném území i mimo něj.

Rozvoj bydlení je v návrhu ÚPB orientován do zastavěného území i mimo něj. Rozhodující bude výstavba individuálních objektů bydlení venkovského typu. Pro rozvoj „bydlení venkovské - BV“ je navržena jedna rozsáhlejší plocha (Z.12), jejíž využití je částečně podmíněno vybudováním dopravních ploch a sítě technické infrastruktury. Většina ostatních ploch pro bydlení představuje doplnění stávající zástavby bez náročných investic do infrastruktury a dopravních ploch. Dále je navržena plocha pro umístění „občanského vybavení veřejného - OV“, potřebná pro další udržitelný rozvoj. Rovněž jsou navrženy menší samostatné plochy pro parkování vozidel jednodenních návštěvníků.

V případě skutečného využití všech rozvojových ploch vznikne potřeba uspokojit trvale bydlící občany v oblasti školství. Nově navrhovaná plocha pro „občanského vybavení veřejného - OV“ je určena pro případnou výstavbu zařízení předškolní výchovy a informační centrum.

Oblast služeb je orientována výlučně na uspokojování potřeb hromadné rekreace a v menší míře trvale bydlících obyvatel. Převažující potřeby v oblasti služeb trvale bydlících obyvatel jsou uspokojovány v nedaleké obci Kněžmost.

Chatová individuální rekreace je ponechána v současném stavu, a až na jednu malou plochu v proluce stávajících chat, není dále rozvíjena.

Průmysl se na území obce nenachází a rovněž se nenavrhují žádné nové plochy výroby. Stávající areál zemědělské živočišné výroby je funkční jen z části. Vzhledem k předpokládanému vývoji, je celý areál zahrnut do přestavbové plochy, pro kterou je navrženo nové využití. Část je navržena k přeměně v území hromadné rekreace a v menší části se uvažuje s ponecháním chovu zvířat vhodných k doplnění rekreačních aktivit. Případně je možné část ponechanou pro zemědělskou výrobu přeměnit v agroturistické zařízení včetně ubytování. Jeden pozemek je na základě požadavku jeho vlastníka zahrnut do ploch bydlení.

B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území obce

Hlavním cílem ochrany hodnot území je zachování venkovského charakteru zástavby na všech zastavěných i zastavitelných plochách. Hlavním cílem rozvoje hodnot území je zlepšení obytného a životního prostředí ve všech místních částech.

Dle vyjádření Ministerstva zdravotnictví ČR - je Komárovský rybník vyřazen ze seznamu vod, které jsou určeny pro koupání osob. V rámci ÚPB se počítá s trvalým monitoringem Komárovského rybníka a s přijetím všech reálných opatření, které by vedly ke zvýšení kvality vody, aby po celou letní sezonu byla vhodná ke koupání. Komárovský rybník bude v souladu s prosazovaným cílem ochrany a rozvoje hodnot území využíván i jako rekreační vodní plocha.

B.3.1. Přírodní hodnoty

Dnes centrální území katastru obce, kterou tvoří široce rozevřená kotlina kolem Komárovského rybníka, představuje agroindustriální krajinu s výraznými civilizačními zásahy. Tato centrální kotlina je obklopena lesními masivy, na kterých se civilizační zásahy projevují minimálně a to jen formou lesního hospodářství.

Navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a v podstatě neovlivňují vymezené oblasti krajinného rázu. Navržené krajinné úpravy, které mají za cíl zlepšit přírodní prostředí, se na krajinném rázu se projeví výrazněji. V rámci ÚPB se počítá i s rozvojem ploch systému sídelní zeleně. Rozvoj přírodních hodnot řešeného území je posílen návrhem výsadby stromořadí a alejí podél komunikací a drobných vodotečí. Na rozsáhlých a ucelených lesních plochách se nenavrhují žádné změny.

B.3.2. Kulturní hodnoty

V ÚPB jsou zakresleny plochy archeologických nalezišť s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů i plochy, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Kulturní hodnoty jsou zastoupeny především v zastavěných částech území a jsou představovány stávající rozptýlenou urbanistickou strukturou osídlení a rozptýleně soustředěnou zástavbou v rámci stavebních pozemků. V ÚPB se požaduje zachovat charakter urbanistické struktury a zástavby. Rovněž stávající historicky vzniklá cestní síť je kulturní hodnotou řešeného území. V ÚPB uvedené kulturní hodnoty jsou respektovány a chráněny.

B.3.3. Civilizační hodnoty

Civilizační hodnoty v území jsou představovány urbanistickou strukturou, dopravním a technickým vybavením. Civilizační hodnoty jsou rozvíjeny především v návaznosti na zastavěné území a rozvojové plochy. Jedná se o řešení odvodu a likvidace splaškových vod z území, rozvoj rozvodů el. energie a pitné vody.

B.3.4. Sociální hodnoty

Sociální hodnoty jsou posilovány jen v omezeném rozsahu. Jsou stabilizovány stávající prvky občanského vybavení, nově je navržena jen jedna zastavitelná plocha. Zachování sociálních hodnot je dále založeno na možnosti využití přestavbové plochy, jako potenciální náhrady za ztrácející se pracovní příležitosti (útlum zemědělské výroby). Dalšími prvky, které se mohou pozitivně projevit při zachování sociálních hodnot, jsou plochy určené pro hromadnou rekreaci a smíšené obytné plochy. V jejich rámci se mohou rozšířit možnosti pracovních příležitostí v bohatším profesním spektru.

C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch transformačních a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce ÚPB vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení, charakteru krajinného prostředí a rozmístění rekreačních lokalit na území obce.

Rozhodujícím faktorem urbanistické koncepce je charakter krajinného prostředí (ze dvou pětín agroindustriální krajina a ze tří pětín lesní krajina). Zastavěné a zastavitelné části řešeného území, které tvoří Branžež, Nová ves, Zakopaná, Křineč spolu se stávajícími plochami hromadné rekreace leží v náhorní kotlině kolem Komárovského rybníka, který dosud je významným centrem letní rekreace nadregionálního významu. Tímto prostorem prochází jediná komunikace - silnice III/2687 (Kněžmost - Srbsko), která zajišťuje veškerou dopravní obsluhu. Pro zachycení automobilové rekreační dopravy jsou v ÚPB legalizovány dvě stávající parkovací plochy, z nichž u jedné je navrženo její plošné rozšíření. Zastavěná a zastavitelná část lokality Kurandov a zastavitelné jižní svahy obce Branžež jsou v ÚPB určeny pro hromadnou pobytovou rekreaci vázanou na pěší a cyklistickou turistiku. Ty jsou v obci Branžež řešeny v návaznosti na transformační plochu T.01 (zemědělský areál Branžež), kde se počítá s možným rozvojem agroturistiky.

Veškeré rozvojové plochy jsou přímo i nepřímo vázány na silnici III/2687. Stávající dopravní řešení vytváří kostru urbanistické kompozice celého řešeného území. Návrh sleduje účelnější využití pozemků pro zástavbu a možnost její různorodosti s hlavním důrazem na posílení přírodních hodnot území ve vazbě na pobytovou rekreaci. Může tak vzniknout atraktivní rekreační území, využívající okolních přírodních hodnot.

C.1. Urbanistická koncepce, členění území na plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, plochy transformační, další urbanistické limity a informace jsou vymezeny pro jednotlivé pozemky nebo jejich části na úrovni podkladu digitální katastrální mapy. Nově navrhované zastavitelné plochy, transformační plochy i plochy stávající jsou rozlišeny podle funkční náplně a možností jejich faktického využití.

Urbanistická koncepce návrhu ÚPB pouze rozvíjí stávající a nemění její současný charakter. Urbanistickou koncepcí tvoří decentralizované zastavěné a zastavitelné plochy vzájemně oddělené loukami, poli a lesními plochami, mezi kterými se nacházejí drobné vodoteče. Urbanistická koncepce je umocněna výraznou konfigurací terénu. V návrhu jsou podrobně specifikovány plochy místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách. V obytných zónách, pokud to bylo prostorově možné, jsou rovněž navrženy plochy zeleně veřejných prostranství.

V ÚPB se navrhuje zachovat stávající sídelní strukturu. Ta je charakterizována rozptýlenou strukturou stavebních pozemků v území, soustředěných jednak do ucelených lokalit, jednak do několika drobných skupin a řady samostatných stavebních pozemků. Zastavěné pozemky a jejich souvislé skupiny jsou vzájemně odděleny plochami nezastavěnými, které tvoří zemědělské a lesní pozemky. Územím prochází relativně hustá síť místních a účelových komunikací. V ÚPB se navrhuje zachovat typické charakteristicky zástavby na stavebních pozemcích. Ty jsou dány uspořádaným soustředěním stavebních objektů v rámci stavebního pozemku s výrazným hmotovým a architektonickým odlišením jejich funkčního využití (bydlení, hospodářské, skladovací, a doplňkové).

C.1.1. Urbanistická koncepce místní části Branžež

Branžež je kompaktním sídlem situovaným v širokém pramenném údolí Kněžmostky. Jedná se o kompaktní vesnici s centrální osou tvořenou komunikací, domy jsou seřazeny podél komunikace. Ovocné zahrady je pak oddělují od volné nezastavěné krajiny. Výšková hladina v sídle je jednotná, bez výrazných abnormalit. Zásadní hodnotou je vysoký podíl zeleně uvnitř sídla a vysoký podíl krajinné zeleně ve formě doprovodů vodních toků a mezí. Celkový výraz sídla je harmonický, narušen pouze měřítkově nevyhovujícím zemědělským areálem, situovaným ve vyvýšené poloze. Na sídlo navazuje extenzivněji využívaná zemědělská krajina drobnějšího měřítka, která se výrazně uplatňuje v rámci prostorových vztahů v území. V krajině výrazně převažují přírodní a přírodě blízké složky a prvky.

Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím ÚPB je vedení procházející silniční komunikace. Kolem ní je soustředěna stávající zástavba a na ni jsou napojeny nově navržené rozvojové plochy.

Na silniční komunikaci jsou přímo napojeny zastavitelné plochy Z.01 („bydlení venkovské - BV“), Z.02 („smíšené obytné venkovské - SV“) a část Z.14 („smíšené obytné venkovské - SV“). Nepřímo jsou napojeny zastavitelné plochy Z.03 („venkovské - BV“), Z.10 („doprava jiná - DX“), Z.11 („bydlení venkovské - BV“), Z.12 („bydlení venkovské - BV“), Z.13 („bydlení venkovské - BV“), Z.29 a Z.30 („hromadná rekreace - RH“). Také transformační plocha T.01 (sestává z „hromadné rekreace - RH“, z „zemědělské a lesnické výroby - VZ“ a plochy „bydlení venkovské - BV“) je napojena nepřímo na výše zmiňovanou komunikaci.

V centru obce Branžež jsou ponechány beze změny „smíšené obytné venkovské - SV“ zahrnující i obecní úřad a hasičskou zbrojnicí, na západním okraji obce hostinec.

C.1.2. Urbanistická koncepce místní části Nová Ves

Místní část Nová Ves je kompaktní sídlo, objekty jsou seřazeny podél místních komunikací. Původní sídlo je výrazně poškozené stavebními úpravami původních venkovských stavení. Na původní venkovskou zástavbu navazuje v několika částech výstavba individuálních rekreačních chat. Původní venkovská zástavba je charakterizována jednoduchými hmotami staveb s výrazně podlouhlým půdorysem. U venkovské zástavby se objevují jednoduché tvary a primárně funkční architektonické prvky. V prostorech mezi zástavbou se nachází menší lesní plochy se skalními výchozy. Východní část sídla se nachází v údolní nivě Kněžmostky s navazujícím rybníkem a podmáčenými loukami. V navazující krajině výrazně převažují přírodní a přírodě blízké složky a prvky.

Urbanistická koncepce vychází z historicky vzniklé komunikační sítě. Místní část Nová Ves neprochází žádná průjezdná komunikace. Stávající zástavba je rozložena do několika samostatných skupin pospojovaných místními komunikacemi a mezi sebou oddělenými terénními vyvýšeninami, skálami a vodními toky. V místech, kde bylo možné jednotlivé skupiny spojit do soustředěné zástavby, jsou navrženy zastavitelné plochy Z.04 („bydlení venkovské - BV“), Z.05 (legalizace stávající „plochy rekreace, rekreace individuální - RI, Z.08, Z.17, Z.18 a Z.31 („občanské vybavení veřejné - OV“). Případně jsou zastavitelné plochy navrženy v návaznosti na zastavěné území Z.15 („smíšené obytné venkovské - SV“), Z.19 („bydlení venkovské - BV“), Z.33 („technická infrastruktura všeobecná - TU“) a Z.09 („hromadná rekreace - RH“).

V rámci zpracování návrhu ÚPB byly vytipovány plochy vhodné ke změně svého funkčního využití. Jedná se o plochy Z.f01, u které je možná změna na „bydlení venkovské - BV“, dále Z.f04 jako zastavitelná plocha pro „rekreaci individuální - RI“

Všechny navrhované zastavitelné plochy s výjimkou zbytkové části Z_08 (v průběhu projednávání ÚPB se částečně zastavěla) jsou přístupné ze stávajících komunikací. Ve vybraných úsecích, kde to bylo žádoucí a možné, je navrženo rozšíření stávajících místních komunikací.

C.1.3. Urbanistická koncepce místní části Zakopaná

Místní část Zakopaná je sídlo bez výrazného centrálního prostoru a výrazných dominant. Výšková hladina sídla je jednotná bez výrazných abnormalit. Jednotlivé objekty jsou situovány do dvorcového uspořádání a jsou kompaktně uspořádány kolem procházející silniční

komunikace a místní komunikace. Sídlo je limitováno ze severu lesními pozemky a z jihu mokřadními společenstvy břehu Komárovského rybníka. Uspořádání pozemků i lokalizace staveb na parcele má nepravidelný charakter. Pouze na severu je zachovalá struktura narušena souborem rekreačních chat. Volná zemědělská krajina bez osídlení je oddělena od kompaktního sídla vlastními stavebními objekty. Ovocné zahrady jsou situovány primárně vně sídla. Venkovská stavení jsou doprovázena soubory dalších objektů různých objemových parametrů. Umístění doplňkových staveb a jejich architektura je podřízena stavbě hlavní. Doplňkové objekty svým významem ani umístěním nekonkurují obytnému venkovskému stavení. Venkovská stavení mají maximálně jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, základní hmoty staveb mají výrazně podlouhlý půdorys. U venkovské zástavby se objevují jednoduché tvary a primárně funkční architektonické prvky.

V těsné vazbě na Komárovský rybník se nachází několik problematických zařízení hromadné rekreace. Uskupení rekreačních objektů a stávající plochy hromadné rekreace výrazně narušují harmonické vztahy a měřítko, současně snižují estetickou hodnotu krajinného rázu místa.

Urbanistická koncepce místní části Zakopaná, lokality Křineč a břehů Komárovského rybníka se nemění. Vychází z historicky vzniklé zástavby, jejíž další plošný vývoj podstatě ukončen. Přípustný je stavební rozvoj pouze na zastavěných plochách vymezených ÚPB a na plochách, kde je navržena legalizace stávajícího využití.

Po společném projednání a zapracování návrhu ÚPB do digitální katastrální mapy jsou vymezeny zastavitelné plochy uvádějící stávající způsob využití konkrétních pozemků nebo jejich částí do právního stavu. Jedná se o zastavitelné plochy Z.f05 („veřejná prostranství všeobecná PU“), Z.f06 („doprava jiná DX“), Z.f07 a Z.f08 („rekreace na oddechových plochách RO.2“)

C.2. Zastavitelné plochy a plochy transformační

C.2.1. Přehled a charakteristika zastavitelných ploch

V přehledu jsou uvedeny údaje vztahované k vymezené zastavitelné ploše ve výkresové části dokumentace, v celém jejím rozsahu, bez ohledu zda jde o plochy s rozdílným způsobem využití navrhované či stabilizované. Charakteristika jednotlivých částí zastavitelných ploch se tedy uvádí dle rozdělení do ploch s rozdílným způsobem využití.

označení plochy	funkce plochy
Z.01	bydlení venkovské - BV veřejná prostranství všeobecná PU veřejná prostranství jiná PX zeleň zahradní a sadová ZZ
Z.02	smíšené obytné venkovské - SV veřejná prostranství všeobecná PU zeleň zahradní a sadová ZZ
Z.03	bydlení venkovské - BV zeleň zahradní a sadová ZZ
Z.04	bydlení venkovské - BV
Z.05	rekreace individuální - RI veřejná prostranství všeobecná PU
Z.06	smíšené obytné venkovské - SV
Z.07	veřejná prostranství všeobecná PU Občanské vybavení - komerční OK

- Z 08** bydlení venkovské - BV
veřejná prostranství všeobecná PU
veřejná prostranství všeobecná PU
zeleň zahradní a sadová ZZ
- Z.09** hromadná rekreace - RH
veřejná prostranství všeobecná PU
veřejná prostranství všeobecná PU
- Z.10** doprava jiná DX
veřejná prostranství všeobecná PU
- Z.11** bydlení venkovské - BV
- Z.12** bydlení enkovské - BV
veřejná prostranství všeobecná PU
zeleň zahradní a sadová ZZ
zeleň krajinná ZK
- Z.13** bydlení venkovské - BV
veřejná prostranství všeobecná PU
zeleň zahradní a sadová ZZ
- Z.14** smíšené obytné venkovské - SV
zeleň zahradní a sadová ZZ
- Z.15** smíšené obytné venkovské - SV
- Z.17** bydlení v rodinných domech, venkovské - BV
veřejná prostranství všeobecná PU
- Z.18** bydlení venkovské - BV
veřejná prostranství všeobecná PU
- Z.19** bydlení v rodinných domech, venkovské - BV
doprava jiná DU
technická infrastruktura všeobecná TU
- Z.28** bydlení venkovské - BV
- Z.29** hromadná rekreace - RH
veřejná prostranství všeobecná PU
veřejná prostranství jiná PX
rekreace na oddechových plochách RO.1
rekreace na oddechových plochách RO.2
- Z30** hromadná rekreace - RH
smíšené obytné venkovské - SV
veřejná prostranství všeobecná PU
doprava jiná DU
veřejná prostranství jiná PX
rekreace na oddechových plochách RO.2
- Z.31** občanské vybavení veřejné - OV
- Z.32** technická infrastruktura všeobecná TU
- Z.33** technická infrastruktura všeobecná TU
- Z.3-1** technická infrastruktura všeobecná TU

- Z.f01 bydlení venkovské - BV
- Z.f04 rekreace individuální - RI
- Z.f05 veřejná prostranství všeobecná PU
- Z.f06 doprava jiná DX
- Z.f07 rekreace na oddechových plochách RO.2
- Z.f08 rekreace na oddechových plochách RO.2
- Z.M01 smíšená obytná venkovská - SV

C.2.2. Přehled a charakteristika ploch transformačních

- | | |
|--------------------|---|
| označení
plochy | funkce plochy |
| T.01 | hromadná rekreace - RH
bydlení venkovské - BV
veřejná prostranství všeobecná PU
plochy výroby a skladování, specifická zemědělská výroba - VZS výroba zemědělská a lesnická VZ
veřejná prostranství jiná PX |
| T.3-1 | vodní a vodohospodářské všeobecné - WU |
| T.3-2 | hromadná rekreace RH |

C.3. Nezastavitelné plochy

Nezastavitelné plochy nejsou v ÚPB samostatně vymezovány.:-

C.4. Systém sídelní zeleně

Koncepce systému sídelní zeleně je založena na charakteru řešeného území. V ÚPB je koncepce systému sídelní zeleně založena na zachování jedné stávající veřejná prostranství jiná PX“ (centrum v Nové Vsi) a v území rozptýlených drobných „ploch krajinné - ZK“ (na okrajích lesních ploch, strží, skalních masivů či jinak obtížně přístupných pozemků s hodnotnou vegetací) a „rekreace na oddechových plochách RO.1“ (pozemky při břehu Komárovského rybníka). Rovněž v rámci dopravních ploch se nachází hodnotná veřejně přístupná zeleň (stromořadí).

V návaznosti na zastavitelné plochy jsou v ÚPB nově navrženy další plochy systému sídelní zeleně. V blízkosti zastavitelných ploch určených především k bydlení jsou navržena „veřejná prostranství jiná PX“. V návaznosti na „hromadnou rekreaci - RH“ jsou navrženy rozsáhlé „plochy rekreace na oddechových plochách - RO.1 a RO.2“, které tvoří plynulý přechod mezi sídelní zelení včetně jejího vybavení a přirozeným přírodním prostředím Českého Ráje.

Koncepce systému sídelní zeleně, respektive její rozsah a členění, je založena na charakteru venkovského prostředí, kde zeleň veřejných prostranství je minimálně využívána trvale bydlicími obyvateli i uživateli ploch individuální rekreace. Hlavní prvky sídelní zeleně užívané ke každodenní rekreaci tvoří zahrady rodinných domů, rekreačních domů a chat.

Plochy sídelní zeleně vázané k rekreačnímu využití jsou z hlediska rozvoje obce velmi významné, neboť netvoří jen přírodní prostředí pro hromadnou rekreaci, ale zvyšují i jeho stabilitu a vytváří urbanistickou kostru sídelní zeleně. V souvislosti s navrženými krajinnými úpravami, stávajícími i navrženými místními komunikacemi a vazbami na přírodní prostředí okolí (lesy, skalní masivy a louky) jsou takto v ÚPB zakotveny základní prvky pro postupné přetváření krajiny. Krajiny, která bude mít velmi vysokou rekreační a turistickou hodnotu a současně zachová, posílí, obnoví i nově vytvoří přirozené přírodní prostředí charakteristické pro území Českého Ráje.

D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**D.1. Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní obsluhy území je v ÚPB zachována a jen v jednotlivostech rozvíjena v souvislosti s dopravní obsluhou rozvojových ploch.

D.1.1. Silniční doprava

Sávající silnice III/2687 (Kněžmost - Srbsko) a její průchod řešeným územím obce Branžež tvoří kostru dopravního řešení a tím i předurčuje vývoj jednotlivých lokalit. Směrové vedení výše uvedené silnice v místě průchodu zastavěným územím vlastní obce Branžež je nevyhovující (úzký průjezdní profil, výškové i směrové vedení), obdobná je situace v místní části Zakopaná. Směrové vedení je i přes nevyhovující parametry považováno za fixní. Na její průtah řešeným územím jsou v ÚPB napojeny místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území i zastavitelných ploch. Cílem byla snaha minimalizovat výjezdy z jednotlivých pozemků přímo na průtah silniční komunikace.

S územním rozvojem obce se nepředpokládá podstatné zvýšení nároků na stávající silniční síť. Mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nebude navrhováno podélné uložení vedení sítí technické infrastruktury v tělesech silnic.

Místní komunikace v zastavěném území jsou navrženy jako zklidněné komunikace obytné zóny („veřejná prostranství všeobecná - PU“).

Jako příjezdové komunikace k některým samostatným objektům (především individuální rekreace), jsou využity stávající „účelové komunikace polní a lesní cesty - doprava všeobecná - DU“.

D.1.2. Železniční doprava

Tento druh dopravy není v území užíván.

D.1.3. Letecká doprava

Tento druh dopravy není v území užíván.

D.1.4. Cyklistická a pěší doprava, doprava v klidu

Terénní a krajinné poměry jsou výhodné pro rekreační cyklistiku a umožňují, bez extrémních nároků na jezdce, průjezd celým řešeným územím. V ÚPB jsou zakresleny stávající cyklotrasy IV. třídy (místní) č.4009 a č.4013. Cyklotrasy jsou součástí cyklistických tras Středočeského kraje. Nově je navržena cyklotrasa spojující cyklotrasy č.4009 a č.4013. Je záměrně, s ohledem na využití území pro rozvoj turistického ruchu, vedena přes zastavěné území Nové Vsi. Dále je navrženo i další propojení stávajících cyklotras č.4009 a č.4013 vedené po silnici III/2687 u Zakopané.

Doprava v klidu je řešena návrhem dvou ploch parkovišť pro jednodenní návštěvníky a turisty. Pro potřeby parkování u hřbitova je navrženo malé parkoviště. Vzhledem k rekreačnímu charakteru území nejsou navrženy plochy pro parkování dostatečné.

D.1.5. Hromadná doprava

Tento druh dopravy je zajišťován pouze autobusovými spoji. Stávající zastávky jsou ve výkresové části dokumentace vyznačeny, nové nejsou navrhovány.

D.2. Technická infrastruktura

Návrh rámcově respektuje stávající vedení sítí technické infrastruktury. V místech, kde současné venkovní vedení elektrické energie VN výrazně omezuje využití zastavitelných ploch, je navrženo jejich přemístění.

V celém řešeném území se počítá s nárůstem potřeby elektrické energie. Rostoucí energetické potřeby budou závislé především na využití ploch určených hromadné rekreaci a na předpokládaném rostoucím počtu trvale bydlících obyvatel.

Pro rozvoj obce je důležitá i situace v oblasti zásobování obyvatel pitnou vodou a řešení odvodu a likvidace splaškových vod. V případě využití všech rozvojových ploch bude nutné častěji využívat možnosti propojení vodovodů Branžež a Srbsko.

D.2.1. Zásobování elektrickou energií

V současné době je zásobování elektrickou energií pro obec zajištěno pro běžný provoz v dostatečné míře. Na území obce Branžež je 10 trafostanic VN - NN (napětí 1 kV - 52kV).

Elektrifikace území je řešena v souladu s rozvojovými předpoklady. Návrh na posílení a úpravy sítě elektrických rozvodů VN vychází z předpokladu nezvyšování spotřeby elektrické energie využívané v jednotlivých domácnostech a objektech hromadné i individuální rekreace. Při návrhu je si třeba uvědomit, že požadavek plošného elektrického vytápění je velmi náročnou záležitostí na dimenzi elektrických rozvodů, na které nejsou správci příslušné sítě ani jednotlivé lokality připraveny.

Napájecí vedení elektrických rozvodů VN je vyhovující. Také přípojky a trafostanice jsou z hlediska současných odběrů vyhovující. Neumožňují však současně vyšší nárůst odběrů elektrické energie pro navrhované zastavitelné plochy. Většina stávající sítě mechanicky vyhovuje, nevyhovuje z hlediska nárůstu přenosu elektrické energie, vzhledem k vyčerpání přenosových rezerv.

V rámci zastavěných, transformačních a zastavitelných ploch je možné na stavebních objektech umisťovat fotovoltaická zařízení, jako doplňkový zdroj elektrické energie. Na celém území obce se nepovoluje realizace samostatných výrobních ploch el. energie v tzv. fotovoltaických elektrárnách.

D.2.2. Zásobování pitnou vodou

Návrh řešení rozvodu pitné vody v obci Branžež, včetně místních částí Nová Ves a Zakopaná, vychází ze stávajícího stavu rozvodu po obci a doplňuje se o části, které jsou potřebné pro dopojení stávající a navrhované zástavby.

V oblasti zásobování vodou jsou v řešeném území dostatečné dosud neužívané rezervy.

D.2.3. Zásobování plynem

ÚPB se neuvažuje s plynifikací obce.

D.2.4. Nakládání s odpadními vodami

Problematika odvodu a likvidace splaškových vod je v současnosti na katastru obce Branžež řešena domovními čistírnami odpadních vod (DČOV) nebo jímáním do bezodtokových jímek a septiků, z nichž jsou splašky odváženy na ČOV, která je k tomu určená.

Likvidace splaškových vod v prostoru obce Branžež představuje vybudování splaškové kanalizace, která bude odvádět vody z vlastní obce Branžež, z místní části Nová Ves a z oblasti ploch užívaných pro hromadnou rekreaci severovýchodně od hřbitova. Návrh je představován dvěma hlavními kanalizačními řady, které budou svedeny do jednoho řadu u mostku na západním okraji Nové Vsi. Ten je zaústěn do čistírny odpadních vod (dále ČOV), navrhované na jih od obce Branžež (Z.32). Na kanalizační řad odvádějící splaškové vody z místní části Nová Ves bude napojena i kanalizace z plochy hromadné rekreace v jižní části Komárovského rybníka (k.ú. Suhrovice). Na hlavní kanalizační řady budou napojeny jednotlivé větve, situované tak, aby svým spádem maximálně kopírovaly sklon terénu. Vzhledem ke konfiguraci terénu je na každé hlavní větvi navržena přečerpávací stanice.

Jinak bude řešena problematika likvidace splaškových vod v místní části Zakopaná a lokalitě Křineč. Zde nelze vybudovat samostatnou ČOV s odvodem čištěných vod do Komárovského rybníka. Splaškové vody budou jímány do nepropustných jímek - žump a likvidovány odvozem do navrhované ČOV.

Předpokládá se, že nejdříve bude vybudována ČOV tak, aby bylo možné ji zásobovat dováženou splaškovou vodou z lokalit nevybavených veřejnou kanalizací a postupně budována celá kanalizační síť. Pro docílení co nejvyšší kvality čištěných vod a minimalizace znečištění toku Pod Smrkovcem (kolísavé průtoky) je navržena nová vodní plocha (K.13). Ta by měla zajistit rovnoměrnost průtoku vodního toku Pod Smrkovcem a zároveň rovnoměrné míšení s vyčištěnými odpadními vodami.

Do vybudování v ÚPB navrženého odvodu a likvidace splaškových vod z území, se bude uplatňovat stávající způsob tj. jímání do bezodtokových jímek a septiků, z nichž jsou splašky odváženy na, která je k tomu určena ČOV nebo individuální způsob jejich likvidace v DČOV.

D.2.5. Nakládání se srážkovými vodami

V současnosti v obci Branžež není dešťová kanalizace. I když se předpokládá, že výstavba zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude řešena s minimem nepropustných povrchů, je nutné vzhledem k terénním podmínkám a předpokládané hustotě zástavby řešit odvod dešťových vod ve vybraných třech územích samostatně. Likvidace dešťových vod na zbývajícím území bude zachována stávající, tzn. otevřenými vsakovacími příkopy podél komunikací.

V ÚPB se neuvažuje s odvodem srážkových vod z jednotlivých staveb pomocí dešťové kanalizace. Pro veškerou výstavbu bude požadováno řešit jímání srážkových vod do zásobníků a jejich využití k závlaze, přípustná bude i jejich likvidace vsakem na pozemku příslušné stavby. Navrhovaná dešťová kanalizace je určena především pro odvod srážkových vod z komunikací a veřejných prostorů. Odvod srážkových vod je řešen pro tři samostatné lokality. Lokalita Panoráma (Nová Ves) a lokalita Branžež - jih mají navržen jeden nevětvený samostatný řad. Pro zástavbu na jižních svazích pod zemědělským areálem je navržen samostatný větvený řad. Jednotlivé řady dešťové kanalizace jsou zaústěny do místních vodotečí.

D.2.6. Telekomunikační síť a zařízení

Řešeným územím nejsou vedeny významné sdělovací kabely dálkového charakteru. Jihovýchodní, Celé území obce je vybaveno místní sítí Základová stanice radiotelefonní sítě se nachází za kravínem v Branžeži. Její řešení umožňuje osadit provozní zařízení i dalších operátorů radiotelefonních sítí.

Sdělovací síť a zařízení neovlivňují řešení územního plánu.

D.3. Občanská vybavenost

D.3.1. Občanská vybavenost veřejná (vzdělání a výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, péče o rodinu a další)

V obci Branžež se nachází objekt obecního úřadu a hasičská zbrojnice, pomník, kaplička a hřbitov. S rozšiřováním občanského vybavení pro potřeby trvale bydlících obyvatel se uvažuje v rámci samostatných ploch pouze na zastavitelné ploše Z.31. Tato plocha je určena pro výstavbu zařízení předškolní výchovy, případně i pro umístění informačního centra. Plocha je zařazena do veřejné infrastruktury.

D.3.2. Občanská vybavenost další (obchod, služby, tělovýchova a sport, ubytování, stravování a další)

V obci Branžež se nachází objekt hostince. V místní části Nová Ves menší hotel (několik let je mimo provoz) a občerstvení, v lokalitě Kříneč penzion. Pro sportovní činnost se v místní části Nová Ves nachází fotbalové hřiště s minimálním zázemím. Jako součást koncepce občanské vybavenosti je navržena samostatná parkovací plocha Z.07. Ta bude z části užívána pro navazující plochu občanského vybavení a z části jako veřejné parkoviště.

Lze uvažovat, že v případě rozvoje ploch určených pro hromadnou rekreaci, stoupne počet dočasně ubytovaných v obci i počet jednodenních návštěvníků, vznikne i poptávka po specifických službách a občanské vybavenosti vázané na turistický ruch a pobytovou rekreaci. Zajištění specifických služeb i občanské vybavenosti lze zajistit v rámci „ploch smíšených obytných venkovských - SV“ a „hromadné rekreace - RH“.

D.4. Veřejná prostranství

Veřejnými prostranstvími jsou všechny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

veřejná prostranství všeobecná PU

veřejná prostranství jiná PX

D.5. Nakládání s odpady

V řešeném území obce Branžež vzniká celá řada odpadů, jejichž likvidace je řešena následujícím způsobem.

Odpady vznikající u jednotlivých producentů působících v řešeném území jsou likvidovány prostřednictvím nasmlouvaných odběrů tj. odvozem mimo řešené území a zpracováním u provozovatelů skládek.

Odpady z kategorie zvláštních a nebezpečných vzhledem k absenci průmyslových ploch v řešeném území nevznikají.

Tuhý domovní odpad je sbírán prostřednictvím popelových nádob a pytlů a je likvidován odvozem mimo řešené území. Sběr a likvidaci tuhého domovního odpadu zajišťuje firma Compag Mladá Boleslav.

Inertní odpady (výkopová zemina, stavební suť atd.) budou likvidovány jednotlivými původci a to odvozem na skládky mimo řešené území, nebo využity při terénních úpravách přímo na stavbách. U bývalé skládky odpadů na Kurandově byla provedena rekultivace.

E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostných surovin a podobně

E.1. Koncepce uspořádání krajiny

Urbanistická koncepce je založena na zachování rozdílného charakteru nezastavěné krajiny a zastavěných ploch sídel v nich se nacházejících. V centrální zemědělsky obhospodařované části se nachází rozptýlená zástavba vlastní obce Branžež, místních částí Nová Ves a Zakopaná, a menších lokalit Kříneč a Kurandov i jednotlivých usedlostí. Při využití krajiny se požaduje respektovat měřítko krajiny, jednotlivých staveb a krajinných dominant. Požaduje se zachovat a chránit významné průhledy a výhledy do okolní krajiny. Zastavitelné plochy využívat v souladu s charakterem krajiny. Krajinný ráz je nutné chránit v pohledově exponovaných polohách (horizonty, vyvýšené okraje lesa, vyhlídková místa, krajinné a kulturní dominanty), na horizontech a ve svažitých polohách neumisťovat prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití pohledových prostorů. Požaduje se chránit členitost lesních okrajů a nelesní enklávy se vzrostlou zelení, nivy vodotečí, příbřežní společenstva a typickou strukturu a měřítko zástavby.

Koncepce uspořádání krajiny v ÚPB je založena na částečném útlumu intenzivní zemědělské činnosti na orných půdách a jejich přeměnu na louky a pastviny. Menší plochy orných půd i drnového fondu jsou navrženy k pěstování biopaliv. Uspořádání volné krajiny mezi zastavěnými i zastavitelnými plochami je orientováno na částečnou přeměnu v rekreační krajinu s řadou přístupných rekreačních ploch přírodního charakteru.

Celé území obce Branžež se nalézá v CHKO Český Ráj. Na území obce jsou vymezeny:

1. zóna odstupňované ochrany přírody
2. zóna odstupňované ochrany přírody
3. zóna odstupňované ochrany přírody
4. zóna odstupňované ochrany přírody

Celé území obce Branžež je zařazeno do geoparku Český ráj, v části je vymezena EVL - Příhrazské skály a přírodní rezervace Příhrazské skály.

Podle ÚAP spadá celé území obce Branžež do krajinné oblasti Český ráj a místa krajinného rázu Mnichovo Hradiště a Mužský - centrální část.

Pozemky obklopené stávajícími lesními pozemky, pozemky sousedící se stávajícími lesními pozemky nevhodné k zemědělskému využití a pozemky v V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) lze zalesnit za podmínky, že se nenachází blíže než 30 m od stávající či ÚPB navržené plochy k zastavění, či nadzemního liniového vedení sítí technické infrastruktury. Pozemky lze zalesnit pouze na základě souhlasu a povolení příslušných správních orgánů.

V návrhu ÚPB se zastavitelná plocha Z.05 navrhuje k vynětí z lesního půdního fondu. Jedná se o územní řešení stávajících dvou chat, realizovaných na ploše určené k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL). Mimo uvedené návrh ÚPB nepřipouští novou zástavbu na plochách plnicích funkce lesa. V ÚPB se připouští výstavba na plochách, které se nachází 30 m od kraje lesa.

Předpokládá se oboustranná výsadba stromořadí a alejí podél silničních, místních a účelových komunikací. Dále jednostranná výsadba stromořadí podél odvodňovacích struh a příkopů. Stromořadí plní vedle funkce větrolamů, též funkce ekologické a orientační v urbanistické kompozici krajiny. V místech atraktivních pohledů či průhledů bude vynecháno křovinné patro či živé zelené ploty vymezující jednotlivé prostory krajiny.

V CHKO je vyloučeno budování OZE.

E.1.1. Kompoziční zásady řešení krajiny

Kompoziční zásady řešení krajiny vychází z historického principu utváření venkovského prostoru. Kompoziční prvky tvořené stavebními objekty jsou soustředěny do sídel, drobných lokalit a samot. Tyto prvky se soustřeďují do kotliny, jíž dominuje Komárovský rybník. Přírodní prvky kompozice krajiny, jako jsou lesy a louky, vyplňují prostor mezi sídly a stavebními objekty. Plochy orných půd jsou mozaikově rozmístěny v nezastavěném prostoru. Části komunikací jsou lemovány stromořadím.

V ÚPB jsou uvedené charakteristiky krajiny doplňovány jednotlivými prvky, jako jsou stromořadí podél většiny komunikací a drobné vodní plochy. Za zásadní kompoziční změnu v řešení krajiny lze považovat scelování zatravněných ploch do souvislých větších celků a návrh jejich rozšíření i na ornou půdu. V urbanizovaném území se za zásadní považuje drobné měřítko stavebních objektů omezené počtem podlaží a jejich architektonický výraz (podrobnosti jsou uvedeny ve specifikaci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití). Zcela prioritní je jednoznačné vymezení ploch, které jsou dotčeny či mohou být dotčeny zastavěním.

E.1.2. Plochy změn v krajině

označení	funkce plochy
K.02	zemědělské jiné - AX
K.03	zemědělské jiné - AX
K.05	zemědělské jiné - AX
K.07	trvalé travní porosty - AL
K.08	trvalé travní porosty - AL vodní a vodohospodářské všeobecné - WU
K.09	trvalé travní porosty - AL
K.10	trvalé travní porosty - AL
K.11	trvalé travní porosty - AL
K.12	trvalé travní porosty - AL
K.13	vodní a vodohospodářské všeobecné - WU
K.14	zemědělské všeobecné - AU
K.16	zemědělské jiné - AX
K.17	zemědělské jiné - AX
K.18	zemědělské jiné - AX
K.20	trvalé travní porosty - AL

E.2. Územní systém ekologické stability

Do ÚPB je zpracován územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES).

ÚSES na území obce se skládá z:

nadregionálního biocentra Příhrazské skály - NRBC.43

regionálního biokoridoru Údolí Plakánku, Věžák - RBK.6001

regionálního biokoridoru Nový rybník, Příhrazské skály RBK.698

lokálního biocentra - LBC.92

lokálního biokoridoru - LBK.75

Celé území obce Branžež je zařazeno do geoparku Český ráj.

Na části území obce Branžež jsou vymezeny plochy přírodní rezervace Příhrazské skály. Na území obce Branžež je vymezena evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000 - Příhrazské skály.

E.3. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny byla v rámci zpracování ÚPB prověřena. Nejsou navržena žádná opatření ke zvýšení prostupnosti krajiny, stávající cestní síť je plně vyhovující.

E.4. Protierozní opatření

Protierozní opatření jsou v ÚPB orientována především na změny v obhospodařování zemědělské půdy. Je navrženo zatravnění vhodných ploch orných půd a využití vhodných pozemků pro pěstování biopaliv. Navržená opatření mají za cíl snížit intenzitu zemědělského obhospodařování na území obce a posílit rekreační funkce území současně s posílením jeho přirozených přírodních složek.

E.5. Ochrana území před povodní

Řešené území obce Branžež, zahrnující katastrální území Branžež, neleží v zátopové oblasti. Část území nacházející se pod hrází Komárovského rybníka je ohroženo možnou průlomovou vlnou, vzniklou zvláštní povodní pod vodním dílem.

E.6. Rekreace

Ke každodenní rekreaci se ve venkovském prostředí především využívají plochy zahrad u rodinných domů. U dvou plošně rozsáhlejších zastavitelných ploch, určených pro bydlení ve vlastní obci Branžež, jsou navrženy tři menší „plochy veřejných prostranství, jiných - PX“.

V ÚPB jsou navrženy v severní části vlastní obce tři „plochy hromadné rekreace - RH“, další je navržena v lokalitě Kurandov. Tyto plochy spolu se dvěma stávajícími plochami hromadné rekreace u Komárovského rybníka, vytváří prostor pro naplnění stěžejního bodu koncepce rozvoje obce Branžež, kterým je preference aktivit a činností, které stabilizují a rozvíjejí podmínky pro rekreaci a turistický ruch. „Plochy hromadné rekreace - RH“ jsou určeny především pro zajištění pobytové rekreace.

Pro zachycení automobilové rekreační dopravy jednodenních rekreatantů jsou navrženy dvě parkovací plochy. Jedna při silnici III/2687 a jedna v blízkosti Komárovského rybníka (centrum Nové Vsi).

V rámci transformační plochy T.01 (část zemědělského areálu Branžež) lze uvažovat i s rozvojem agroturistiky. V okolí „ploch hromadné rekreaci - RH“ je navrženo rozsáhlé rekreační přírodní prostředí.

F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v §122 odst. 3 stavebního zákona), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. Výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

F.1. Základní pojmy a nástroje

Z hlediska využití je řešené území obce Branžež členěno na:

Stabilizované plochy (zastavěné území): stavby a užívání pozemků je v souladu s charakteristikou využití, určenou ÚPB. V případě nesouladu, a jestliže není možné upravit užití staveb podle řešení navrženého ÚPB, jsou stávající stavby ponechány na dožití.

Plochy změn (zastavitelné plochy): plochy určené k zastavění, správní rozhodnutí bude povolovat využití území a stavby pouze v souladu s ÚPB.

Územní rezervy: výhledově využitelné plochy pro zastavění, potřebné pro další rozvoj obce, či umožňující jeho rozvoj. V ÚPB nevyužito.

Území neurbanizované (nezastavěné území): krajinné zóny tj. pozemky, které nejsou určeny k zastavění, na těchto plochách je možné povolit stavby pouze pro činnosti související s jejich charakteristikou

F.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Označení charakteristik funkčního využití ploch odpovídá kódům použitým v hlavním výkresu (kde je patrné i jejich územní vymezení), grafice a legendě výkresu:

Charakteristika využití plochy:

A hlavní využití

B přípustné využití

C nepřípustné využití

Hlavní využití určuje zásadní zaměření pro využití plochy. Přípustné využití nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití (má charakter doplňujících činností).

F.2.1. Plochy bydlení

F.2.1.1. Bydlení venkovské

BV

A hlavní využití:

Bydlení - plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby venkovské bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad. Rekreační bydlení v rodinných domech, chalupách a rekreačních domcích stavebně řešených pro celoroční užívání.

B přípustné využití:

S bydlením související drobná hospodářská a chovatelská a pěstitelská činnost, provozovaná ve vlastních účelových stavbách, která svým provozem a organoleptickým pachem neovlivní sousední stavební pozemky obytných staveb. Za stejných podmínek lze realizovat ubytovací služby a penziony s kapacitou do 20 lůžek, dále lokální sociální a maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výrobu, maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení.

Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí.

Technické vybavení sloužící potřebám obyvatel zóny.

Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení). Místní obslužné a pěší komunikace, odstavné plochy na vlastních pozemcích.

C nepřípustné využití:

Bydlení v bytových domech, individuální rekreace a bydlení v mobilních domech a v objektech typu chaty či chatky, samostatná výrobní činnost (průmyslová, zemědělská a lesní) a všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky), jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami. U objektů se umožňuje jejich využití i pro nebytové funkce. Zajištění parkování vozidel vždy na vlastním pozemku.

Koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách u stavebních pozemků v rozmezí 600 m² až 900m² max. 40 %, u stavebních pozemků 900 m² až 1200 m² max. 30%, u stavebních pozemků 1200m² a větších max. 25%. Na plochách zastavěných před rokem 1990 je koeficient zastavění stanoven na max. 60%. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku.

Charakter a struktura zástavby na stavebním pozemku musí vycházet z tradičních charakteristických rysů. Výšková regulace zástavby je obecně stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím. Při stanovení výškové regulace je nutné respektovat výškovou hladinu okolní, respektive nejbližší charakteristické zástavby. V konkrétních exponovaných zastavitelných plochách je výšková regulace omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím. Omezení je uvedeno vždy v omezujících podmínkách pro konkrétní zastavitelnou plochu.

F.2.2. Plochy rekreace**F.2.2.1. Rekreace-individuální****RI**

A hlavní využití:

Rekreace a relaxace - jednotlivé stavební plochy i souvislá územní individuální rekreace, chatové osady, rekreační vesnice.

B přípustné využití:

Individuální bydlení ve stávajících objektech, bez hospodářského zázemí. Služby a lokální obchodní činnost související s individuální rekreací.

Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel, doprovodná zeleň, rekreační zahrádky bez vazby na bydlení.

Technické vybavení sloužící obyvatelům. Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace, odstavné plochy pro osobní automobily kapacitně odpovídající potřebám.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě seskupení hlavních a doplňkových objektů, jejichž využití odpovídá nárokům pasivní rekreace s rekreačními zahradami má stanoven koeficient zastavění max. 30 %. Zastavěná plocha všech staveb na konkrétním stavebním pozemku nesmí přesáhnout 100 m². Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku. Parkování vozidel musí být přednostně řešeno vždy na vlastním pozemku. Charakter a struktura zástavby na stavebním pozemku musí vycházet z tradičních charakteristických rysů. Nepřípustné je umístování mobilních domů.

Výšková regulace zástavby je stanovena na max. 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Účelové stavby pro samozásobitelskou pěstební činnost budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům). Jejich zastavěná plocha nesmí přesáhnout 25 m².

F.2.2.2. Hromadná rekreace**RH**

A hlavní využití:

Rekreační hotely, penziony a ubytovny, kempy, tábořiště, přírodní koupaliště - sport a rekreace společně s možností přechodného a dočasného ubytování. Zařízení služeb a vybavenosti vázaných na potřeby hromadné pobytové rekreace, či turistický ruch. Součástí všech zařízení musí být venkovní pobytové plochy, vždy vhodně parkově upravené, přístupné hostům konkrétních zařízení či veřejně přístupné.

B přípustné využití:

Samostatná stravovací zařízení. Sportovní a relaxační zařízení s vlastními účelovými stavbami a prostory, pokud jsou součástí rekreačního zařízení.

Technické vybavení lokálního významu. Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Bydlení správce (majitele) účelových staveb. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

Příslušné obslužné a účelové, pěší a cyklistické komunikace, s možností odstavování vozidel na vyhrazených plochách (parkovištích).

Veřejně přístupná zeleň liniiová a plošná. Žádoucí je napojení na smíšenou krajinnou zónu s rekreační funkcí.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty nebo skupiny objektů, jejichž využití odpovídá hlavnímu využití, musí splňovat koeficient zastavění, který je stanoven na maximálně 30 %. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku. Parkování vozidel provozovatele a hostů musí být řešeno vždy v rámci vlastních pozemků konkrétních zařízení. Vyhrazená zeleň sloužící výhradně potřebám zóny musí být minimálně na 25 % plochy. U ploch, na které přímo nenavazují plochy „rekreace na oddechových plochách - RO.1 a RO.2“ musí být prokázáno dostatečné množství ploch zeleně pro rekreační pobyt.

Charakter a struktura zástavby na stavebním pozemku musí vycházet z tradičních charakteristických rysů. Výšková regulace zástavby je obecně stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím. Při stanovení výškové regulace je nutné respektovat výškovou hladinu okolní, respektive nejbližší charakteristické zástavby. V konkrétních exponovaných zastavitelných plochách může být výšková regulace omezena (omezení je uvedeno vždy v omezujících podmínkách pro konkrétní zastavitelnou plochu).

Jednotlivé objekty, popřípadě jejich seskupení, jejichž využití odpovídá podmínkám funkčního využití, musí svým architektonickým výrazem odpovídat podmínkám výstavby ve venkovském prostoru. Na stávajících i navrhovaných plochách se nepřipouští výstavba objektů pro ubytování a bydlení mající charakter chatových objektů.

F.2.2.3. Rekreace na oddechových plochách**RO.1**

A hlavní využití:

Území vyhrazené pro oddech a rekreaci v přírodním prostředí, s možností realizace drobných dočasných staveb. Rekreační pobytové plochy s vazbou na vodní plochy. Rekreační pobytové plochy s vysokorostoucí vegetací (stromové patro).

B přípustné využití:

V území lze realizovat dočasné objekty z přírodních materiálů, doplňující podmínky funkčního využití ploch dle hlavního využití (lavičky, odpočinkové altány, pozorovatelný ptactva, sportovní a dětské atrakce z přírodních materiálů, lanové parky, přírodní vodní plochy do 100m², můstky přes vodu, rybářské plošiny apod.). Přípustné je zřizování nezpevněných komunikací z přírodních materiálů.

Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

C nepřípustné využití:

Nepovoluje se výstavba stavebních objektů trvalého charakteru, oplocení, zpevněných komunikací, odstavných ploch ani upravených sportovních ploch a všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, atrakcí apod., jejichž charakter odpovídá hlavnímu využití, mohou zabírat max. 10% území, nezpevněné komunikace rovněž 10%. Výška objektů a jejich uspořádání budou projednávány a posuzovány individuálně, podle konkrétního záměru.

Rekreace na oddechových plochách**RO.2**

A hlavní využití:

Území vyhrazené pro oddech a rekreaci v přírodním prostředí bez možnosti realizace stavebních objektů s charakterem rekreační pobytové louky. Trvalá údržba pobytových zatravněných ploch.

B přípustné využití:

území lze pobytové plochy vybavit mobilním sportovním nářadím (branky, basketbalové koše atd.) a rekreačním vybavením (lavičky, piknikové kouty atd.). Přípustné je vysazování soliterních stromů, realizace přírodních vodních plochy do 100m², vodotečí a můstků přes ně.

Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

C nepřípustné využití:

Nepovoluje se výstavba stavebních objektů, oplocení a provozování činností narušujících kvalitu prostředí a neslučitelných s hlavním využitím. Nepovoluje se rovněž výstavba nezpevněných komunikací.

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, a přípustném využití včetně nezpevněných komunikací.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Regulativy pro vybavení nejsou stanoveny. Konkrétní záměr využití území bude posuzován vždy individuálně.

F.2.3. Plochy občanského vybavení

F.2.3.1. Občanské vybavení veřejné

OV

A hlavní využití:

Výhradně obslužná zařízení a areály nekomerční občanské vybavenosti sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu a informatiku, pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

B přípustné využití:

Drobné sportovní plochy lokálního významu.

Plochy zeleně veřejně přístupné, uliční stromořadí.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení). Odpovídající obslužné, účelové a pěší komunikace. Parkoviště a odstavné plochy pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno hlavnímu využití musí splňovat koeficient zastavění, který je maximálně 60%. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku.

Výšková regulace zástavby je obecně stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím.

F.2.3.2. Občanské vybavení komerční

OK

A hlavní využití:

Plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící pro administrativu, obchodní prodej, přechodné ubytování, stravování a služby.

B přípustné využití:

Obslužná zařízení a areály nekomerční občanské vybavenosti sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu a informatiku, pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Nerušící činnost sféry služeb a provozů ve vlastních účelových stavbách, včetně rozsahem přiměřených skladových, odstavných a manipulačních ploch.

Drobné sportovní plochy lokálního významu.

Plochy zeleně veřejně přístupné, uliční stromořadí.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení). Odpovídající obslužné, účelové a pěší komunikace. Parkoviště a odstavné plochy pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

C nepřípustné využití:

Samostatná výrobní a skladová činnost na otevřených plochách a v účelových stavbách.

Individuální rekreace v samostatných rekreačních objektech a všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno hlavnímu využití musí splňovat koeficient zastavění, který je maximálně 60%. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku. Zajištění parkování vozidel všech ubytovaných a zaměstnanců vždy na vlastním pozemku.

Výšková regulace zástavby je obecně stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím. Účelové stavby a provozy v nich nesmí hlukem a související dopravou negativně ovlivňovat sousední obytné zóny (budovy).

F.2.3.4. Občanské vybavení sport**OS****A** hlavní využití:

Sport a relaxace - souvislá území otevřených sportovišť a volně přístupných ploch určených pro sportovní vyžití. Sociální a hygienické zázemí sportovních ploch.

B přípustné využití:

Dočasné ubytování, stravovací zařízení, vyhrazené plochy pro sport, sportovní a relaxační zařízení klubového a komerčního charakteru, a otevřená kulturní zařízení.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Odpovídající místní obslužné a pěší komunikace, parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu musí splňovat koeficient zastavění max. 50 %. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku. Zajištění parkování vozidel provozovatele a ubytovaných vždy na vlastním pozemku, u návštěvníků sportovních akcí minimálně z 20%.

Výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, celkovým objemem zástavby a tvarem stavebních objektů respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

Vyhrazená zeleň sloužící výhradně potřebám zóny musí být minimálně 10 %.

F.2.3.5. Občanské vybavení –hřbitovy**OH****A** hlavní využití:

Plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť. Stavební objekty související s pohřebnictvím

B přípustné využití:

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Odpovídající místní obslužné a pěší komunikace, parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící výlučně potřebám zóny.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Plochy vyhrazené pro zeleň sloužící výhradně potřebám zóny musí být minimálně 10 %.

F.2.4. Plochy smíšené obytné**F.2.4.1. Plochy smíšené obytné –venkovské****SV****A hlavní využití:**

Plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech, využívané zejména pro venkovské bydlení v rodinných domech, včetně usedlostí s hospodářským zázemím nebo s obslužnou sférou služeb či nerušící výrobní činností vázaných k objektům bydlení. Dále plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby s možností ubytovacích služeb, zařízení občanské vybavenosti lokálního významu.

B přípustné využití:

Samostatné služby, obchodní a výrobní činnosti lokálního charakteru, pokud neovlivní sousední stavební pozemky.

Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, samostatná doprovodná zeleň. Technické vybavení sloužící obyvatelům zóny. Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení). Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace, parkovací plochy.

Zemědělská činnost na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad, pokud neovlivní sousední stavební pozemky.

C nepřípustné využití:

Bydlení v bytových domech, individuální rekreace v objektech typu chaty či chatky a samostatná výrobní činnost průmyslového, zemědělského a lesního charakteru. Nepřípustné je umístování mobilních domů a všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných, hospodářských a ostatních objektů, jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení. U objektů se umožňuje i jejich samostatné využití bez vazby na bydlení. Zajištění parkování vozidel vždy na vlastním pozemku. V zastavěném území lze připustit odstavné plochy a garáže v rámci areálu ze 60 % a na veřejných parkovištích ze 40 %. U stávajících objektů a areálů bude vždy vyžadováno odstavení vozidel majitelů, provozovatelů a zaměstnanců na vlastním pozemku. Účelové stavby pro chovatelství a samozásobitelskou pěstební činnost (popř. jiné podnikatelské aktivity) budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům).

Koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách u stavebních pozemků v rozmezí 600 m² až 900 m² max. 40 %, u stavebních pozemků 900 m² až 1200 m² max. 35%, u stavebních pozemků 900 m² a větších max. 30%. Na plochách zastavěných před rokem 1990 (v zastavěném území) je koeficient zastavění stanoven na max. 50%. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům umístěným na stavebním pozemku.

Charakter a struktura zástavby na stavebním pozemku musí vycházet z tradičních charakteristických rysů. Za určující se stanovuje rozptýleně uspořádaná zástavba soustředěná na stavebním pozemku. Při dělení pozemků, šířka stavebního pozemku pro bydlení přilehlého k obslužné komunikaci nesmí klesnout pod 20m u staveb orientovaných štítovou stěnou ke komunikaci a pod 25m u staveb orientovaných okapovou stěnou. Šířka stavebního pozemku pro bydlení spojené s ostatními činnostmi či pro činnosti nevázané na bydlení nesmí klesnout pod 30m. Umožňuje se výstavba i jednotně architektonicky řešených rodinných dvojdomů. Nepřípustné jsou ostatní formy skupinové a řadové zástavby s přímou vazbou na dopravní plochu (samostatné vjezdy).

Výšková regulace zástavby je obecně stanovena na max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím. Při stanovení výškové regulace je nutné respektovat výškovou hladinu okolní, respektive nejbližší charakteristické zástavby. V konkrétních exponovaných zastavitelných plochách může být výšková regulace omezena (omezení je uvedeno vždy v omezujících podmínkách pro konkrétní zastavitelnou plochu).

F.2.5. Plochy dopravní infrastruktury**F.2.5.1. Doprava silniční****DS**

A hlavní využití:

Plocha vymežující silnici III. tř. včetně souvisejících pozemků a staveb. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství silnice.

B přípustné využití:

V těchto plochách (v nezastavěném území, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso silnice a silniční pomocné pozemky) lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury. Mimo vlastní těleso silnice lze umísťovat doprovodnou zeleň.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Veřejná prostranství všeobecná**PU**

A hlavní využití:

Plocha určená pro dopravní obsluhu obytného a rekreačního území ve stávajících i nově navrhovaných souborech s nízkopodlažní zástavbou, s charakterem obytné ulice. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství místní komunikace.

Přímá obsluha všech objektů za stanovených podmínek. Dopravní rychlost omezena dopravním značením a zpomalujícími prvky. Při návrhu dopravního prostoru je nutné vycházet z principu přednosti pohybu chodců před nemotorovými a motorovými dopravními prostředky.

B přípustné využití:

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Doprava všeobecná**DU**

A hlavní využití:

Dále nečleněné komunikace zajišťující průjezd a průchod územím. Jedná se především o účelové komunikace, zemědělské účelové komunikace, polní cesty, lesní cesty apod. sloužící k dopravní obsluze a zpřístupnění nezastavěných případně zastavěných pozemků. Jedná se o komunikace, které jsou plošně vymezeny a nejsou součástí jiné plochy s rozdílným způsobem využití. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství účelové komunikace, polní či lesní cesty.

B přípustné využití:

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Nestanovují se

F.2.5.2. Doprava jiná **DX**

A hlavní využití:

Záchytná a veřejná parkoviště, zastávky autobusové dopravy.

B přípustné využití:

Obslužná zařízení a informační stánky.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Nestanovují se

F.2.6. Plochy technické infrastruktury**F.2.6.1. Technická infrastruktura všeobecná** **TU**

A hlavní využití:

Výhradně obslužná zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti). Zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravní vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny), telekomunikačních zařízeních a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

B přípustné využití:

Parkování pro potřeby zóny na vyhrazeném parkovišti mimo veřejné prostory. Doprovodné sklady, vedlejší výrobní, servisní a administrativní činnost, související se základní technickou funkcí, hasičské zbrojnice, sběrný tříděného odpadu, areály údržby komunikací atd.

Plochy zeleně, vyhrazené, ochranné a izolační.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb. Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Podíl zastavěných ploch max. 60 %, výška zástavby max. 12 m, u objektů technologických podle individuálního posouzení.

zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru. Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby musí respektovat měřítko a kontext se zástavbou v řešeném území.

F.2.7. Zemědělská a lesnická výroba **VZ**

A hlavní využití:

Výrobní zemědělská zařízení, chov hospodářských zvířat v omezeném počtu (do 100 kusů velkých zvířat- skot, koně atd.), zpracování rostlinné produkce, výrobní zemědělské služby, sklady zemědělských výrobků, agroturistická zařízení včetně ubytování.

B přípustné využití:

Zařízení výrobní zpracovatelská (potravinářský průmysl), provozní údržby staveb a techniky, specifické zemědělské služby a sklady.

Veřejná technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení). Bydlení provozovatele (majitele) účelových staveb, ubytování sezónních pracovníků.

Byt správce není možné realizovat jako samostatně stojící objekt.

Plochy zeleně v rámci zóny plní funkci ochrannou a izolační.

Příslušné účelové komunikace a odstavné plochy, garáže a dopravní zařízení.

C nepřípustné využití:

Bydlení (s výjimkou uvedenou v bodě B), rekreace (s výjimkou agroturistických zařízení), zdravotnictví a sociální služby, základní školství a ostatní činnosti nesouvisející se zemědělskou činností.

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá uvedenému hlavnímu či přípustnému využití musí splňovat koeficient zastavění max. 40 %. Koeficient zastavění se vztahuje ke všem nadzemním stavebním objektům, z podzemních objektů se započítávají silážní jámy a žlaby. Zajištění parkování zemědělské techniky a vozidel provozovatele, ubytovaných a návštěvníků vždy na vlastním pozemku. Podíl zelených ploch na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 10%.

Výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb max. 15 m. U technologických zařízení přesahující 15 m bude výška stanovena v rámci posuzování vlivu na krajinný ráz.

Jednotlivé objekty, popřípadě jejich seskupení, jejichž využití odpovídá podmínkám funkčního využití, musí svým architektonickým výrazem odpovídat podmínkám výstavby ve venkovském prostoru.

F.2.8. Plochy veřejných prostranství**F.2.8.1. Veřejná prostranství jiná****PX****A hlavní využití:**

Veřejná a parková zeleň - stabilizace přírodní složky v rámci zastavěného území sídla výlučně s charakterem veřejně přístupných ploch využívaných pro každodenní rekreaci.

B přípustné využití:

Veřejné plochy pro neorganizované sportovní vyžití, síť pěších a obslužných komunikací, odpočinkové a shromažďovací plochy, pasivní rekreační pobyt. Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území.

Obslužná zařízení a občanské vybavení formou drobných staveb, podřízené hlavnímu využití dle bodu A. Zahradnická úprava a údržba.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

C nepřípustné využití:

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s využitím parteru k rekreaci. Je možné oplocování pozemků.

F.2.9. Plochy zeleně**F.2.9.1. Zeleň zahradní a sadová****ZZ****A hlavní využití:**

Zeleň v rámci zastavěného území sídla či zastavitelných ploch výlučně soukromého charakteru - stabilizace přírodní složky. Využívání pro samozásobitelskou pěstební činnost a rekreaci.

B přípustné využití:

Drobné stavby zahradní architektury např. zahradní altány, pergoly, okrasné vodní nádrže atp. Rekreační využití za předpokladu uchování přírodního charakteru území.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

C nepřípustné využití:

V rámci těchto ploch nelze realizovat stavby trvalé ani dočasné, s výjimkou uvedenou v bodu B, dále zde nelze realizovat drobné stavby hospodářského (kůlny, chlívký apod.), rekreačního a sportovního charakteru (rodinné bazény, tenisové kurty atd.).

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Požaduje se zahradnická úprava a údržba ploch. Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale tak, aby nedocházelo k poškozování oplocení, neúměrnému zastínění sousedních obytných staveb atp. Maximální výška drobných staveb je 4 m, zastavěná plocha nesmí překročit 10m² v rámci konkrétního pozemku (tj. pozemku s číslem parcely).

F.2.9.3. Zeleň krajinná

ZK

A hlavní využití:

Zeleň v návaznosti na zastavěné území sídla výlučně s charakterem volně přístupných ploch - stabilizace přírodní složky. Dále remízky, skalní masivy, neplodná půda a drobné plochy přírodní zeleně.

B přípustné využití:

Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území.

Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro síť pěších, popř. cyklistických komunikací.

Zahradnická úprava a údržba (nepřipouští se výsadba introdukovaných dřevin).

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související malá zařízení (do 5 m²) technického vybavení).

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné umisťovat pouze mobilní prvky pro odpočinek, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci a stavby uvedené v bodě B. V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a dále ekologická a informační centra. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

F.2.10. Vodní a vodohospodářské všeobecné

WU

A hlavní využití:

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, pozemky vodohospodářských staveb a jiné pozemky určené pro vodohospodářské využití. Takto vyznačené plochy nerozlišují hospodářský, rekreační či ekologický charakter vodní a k ní přilehlé plochy.

B přípustné využití:

Stavby a činnosti, zajišťující vodní, či vodohospodářskou či dočasnou rekreační funkci v území a respektující požadavky právních předpisů upravujících problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav. Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba účelových komunikací na vodohospodářských stavebních dílech, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Realizaci ploch pro vodní a vodohospodářské účely nepoškozovat sousední pozemky a jejich charakteristiky (fyzikální, biologické, krajinářské a ekologické). Hospodařit na vodních a vodohospodářských plochách tak, aby vody nebyly kontaminovány škodlivými látkami. V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umisťovat stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví dále ekologická a informační centra. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

F.2.11. Orná půda**AP****A hlavní využití:**

Obhospodařování orné půdy. Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti. Jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření.

B přípustné využití:

Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF.
Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav. Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy).
Zakládání vodních nádrží pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi. Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti.
Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).
Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny.
Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.
Výstavba hygienických zařízení.

C nepřipustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Zemědělské účelové stavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF jsou plošně omezeny, jejich zastavěná plocha nesmí překročit 100 m². V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umisťovat stavby a zařízení pro lesnictví, těžbu nerostů, ekologická a informační centra. Na částích ploch, zahrnutých do 1. a 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, nelze navíc umisťovat stavby pro zemědělství, hygienická zařízení a dále samostatné stavby a opatření pro zlepšení podmínek jejich využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

Zemědělské všeobecné**AU****A hlavní využití:**

Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování sadů, vinic a keřových plantáží, dále produkční plochy zahradnictví. Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti. Plochy kde jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření. Zahrnují plochy extenzivně i intenzivně zemědělsky obhospodařované se středně a vysokorostoucí vegetací (křovinné a stromové patro) s možností oplocení. Pod tímto označením jsou zahrnuty též významné zahrady náležející ke stavebním objektům.

B přípustné využití:

Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF.
Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav. Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy).
Zakládání vodních nádrží pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi.
Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti.
Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny.

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

Výstavba hygienických zařízení.

C nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Zemědělské účelové stavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF jsou plošně omezeny, jejich zastavěná plocha nesmí překročit 50m². V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umisťovat stavby a zařízení pro lesnictví, těžbu nerostů, ekologická a informační centra. Na částích ploch, zahrnutých do 1. a 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, nelze navíc umisťovat stavby pro zemědělství, hygienická zařízení a dále samostatné stavby a opatření pro zlepšení podmínek jejich využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.

Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

Na významných zahradách náležejících ke stavebním objektům není možné provádět jakoukoli výstavbu.

Trvalé travní porosty

AL

A hlavní využití:

Hospodaření na zemědělském půdním fondu s přirozenou produkční schopností. Základní funkcí je zemědělská výroba formou pastevevství s možností oplocení pro pastevní účely, sekáním travních porostů apod.

B přípustné využití:

Umisťování staveb nezbytných pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území jako jsou výběhy a přístřešky pro dobytek a koně, napájecí žlaby apod.

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav. Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy).

Zakládání vodních nádrží pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi.

Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny.

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

Výstavba hygienických zařízení.

C nepřípustné využití:

Pěstování víceletých technických plodin a dřevin. Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin).

Výstavba objektů a zařízení na zpracování zemědělské a lesní produkce.

Výstavba silážních žlabů a skladů sena.

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

Výstavba ekologických a informačních center.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Zemědělské účelové stavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF jsou plošně omezeny, jejich zastavěná plocha nesmí překročit 150m². V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umisťovat stavby a zařízení pro lesnictví, těžbu nerostů, ekologická a informační centra. Na částích ploch, zahrnutých do 1. a 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, nelze navíc umisťovat stavby pro zemědělství, hygienická zařízení a dále samostatné stavby a opatření pro zlepšení podmínek jejich využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

Zemědělské jiné**AX****A hlavní využití:**

Hospodaření na zemědělském půdním fondu s přirozenou produkční schopností. Základní funkcí je pěstování víceletých bylin pro energetické účely a dále pěstování rychle rostoucích dřevin pro energetické účely.

B přípustné využití:

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav. Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy, úpravy terénu apod.).

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny.

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

C nepřipustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití včetně vysazování geograficky nepůvodních druhů dřevin.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Realizaci zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby uvedené v bodě B. V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umísťovat stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, jako jsou cyklistické a pěší stezky, hygienická zařízení a informační tabule. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

F.2.12. Lesní všeobecné**LU****A hlavní využití:**

Základní funkcí je lesní výroba. Hospodaření na lesním půdním fondu (obnova, ochrana, výchova, těžba včetně přiblížení a odvozu dřeva z lesních porostů). Zahrnuje porostní půdu a převážnou část pozemků určených k plnění funkcí lesa.

B přípustné využití:

Lesní hospodářství, produkce dřevní hmoty a výkon práva myslivosti.

Lokalizace lesní účelové výstavby pro prvovýrobu bez možnosti dočasného ubytování vlastníků (uživatelů).

Ochrana a údržba chráněných prvků přírody.

Zakládání, obnova a údržba krajinných prvků.

Zakládání malých vodních nádrží (drobné vodní plochy) s největší zatopenou plochou do 2 ha a to za předpokladu, že nejde jinak řešit zamokření PUPFL. Stavby pro meliorace a hrazení bystřin směřující proti vodní erozi.

Výstavba technických zařízení i objektů potřebných pro jímání a výrobu pitné vody včetně čištění odpadních vod.

Technická infrastruktura (vedení, stavby a provozně související zařízení technického vybavení).

Výstavba účelových lesních komunikací včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní komunikace) zabezpečující průchodnost lesními pozemky.

Výstavba hygienických zařízení (např. WC).

C nepřipustné využití:

Všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním a přípustném využití včetně rekreačních i rybochovných vodních nádrží.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Přípustné jsou pouze stavby a činnosti zajišťující lesní funkci v území uvedené v bodě B. V uvedené ploše s rozdílným způsobem využití nelze umisťovat stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů, ekologická a informační centra. Na částích ploch, zahrnutých do 1. a 2. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, nelze navíc umisťovat stavby pro lesnictví, hygienická zařízení a dále samostatné stavby a opatření pro zlepšení podmínek jejich využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Při využití území je nutné zajistit ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve smyslu platné legislativy.

F.3. Omezující podmínky pro využití zastavitelných ploch a ploch transformačních

Obecně stanovené omezující podmínky pro využití území:

Na celém řešeném území obce Branžež lze realizovat objekty pouze se šikmými střechami. V odůvodněných případech (např. u technologických staveb, přístřešků, propojovacích částí staveb), lze připustit i ploché zastřešení.

Zastavitelné plochy, nacházející se na stávajícím drenážním odvodnění (plochy meliorací), musí být zastavovány takovým způsobem, aby nebyla omezena funkčnost odvodňovacích systémů.

Omezující podmínky pro využití transformačních a zastavitelných ploch

Transformační plocha T.01:

Případný návrh změn parcelace musí zajistit dopravní obsluhu celé přestavbové plochy. Za fixní se považuje dopravní řešení uvedené v ÚPB, na něj lze navazovat s podrobnějším řešením dopravní obsluhy. Je přípustné, aby části pozemků určených pro komunikace nezbytné pro zastavitelnou plochu Z₃₀ byly pouze plošně vymezeny. Obdobně lze řešit i části technické infrastruktury, potřebné pro zastavitelnou plochu Z₃₀, tj. zajistit a umožnit další napojení sítí technické infrastruktury. Změna části přestavbové plochy určená pro „hromadnou rekreaci - RH“ a pro „bydlení venkovské - BV“.

Navrhnout vhodné urbanistické uspořádání nových staveb a jejich architektonické řešení může jen autorizovaný architekt. Umístění nově navrhovaných staveb na „hromadné rekreaci - RH“ a „zemědělská a lesnická výroba - VZ“ bude vždy posouzeno z hlediska vlivů na krajinný ráz. Toto posouzení se nevyžaduje u „plochy bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“, kde lze realizovat jeden jednopodlažní rodinný dům s podkrovím a kde dotčený orgán konstatoval, že za podmínek stanovených Správou CHKO Český ráj nedojde k negativnímu zásahu do hodnot krajinného rázu.

Přípustné je řešit přestavbovou plochu uceleně, vždy pro v ÚPB vymezenou plochu s rozdílným způsobem využití. Tedy samostatně pro „hromadnou rekreaci - RH“, samostatně pro „plochu zemědělská a lesnická výroba - VZ“ a samostatně pro „bydlení venkovské - BV“. Vždy je nutné zajistit volný přístup na „veřejná prostranství jiná - PX“. Každé řešení změn v transformační ploše musí být doplněno návrhem vhodných sadových úprav.

Zastavitelná plocha Z.01:

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Požaduje se navrhované stavby posoudit ve správním řízení z hlediska vlivu na krajinný ráz.

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 30m od okraje lesa. Orientačně lze pro zástavbu na pozemku p.č. 383 vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 25 m od kraje lesa, na pozemku p.č. 385/4 z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 10 m od kraje lesa a současně za podmínek splnění dle zákona o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Z části přiléhající k silniční komunikaci je zastavitelná plocha podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Navrhnout vhodné urbanistické uspořádání nových staveb a jejich architektonické řešení může jen autorizovaný architekt.

Zastavitelná plocha Z.02:

Na části zastavitelné plochy je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 1 - území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Z části přiléhající k silniční komunikaci je zastavitelná plocha podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu.

Zastavitelná plocha Z.03:

Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 1 - území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů.

Zastavitelná plocha Z.04:

Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 - území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují.

Zastavitelná plocha Z.07:

Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 - území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Využití plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Navrhnout povrch parkovací plochy nebo její technické zabezpečení proti možnosti úniku vodám závadných látek do povrchových a podzemních vod. Parkovací stání situovat co nejdále od vodního toku Kněžmostka.

Nesmí dojít ke kácení stromové vegetace doprovázející vodní tok Kněžmostka.

Zastavitelná plocha Z.08:

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 30m od okraje lesa. Pro zástavbu lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 23 m od kraje lesa.

Navrhnout povrch parkovacích ploch nebo jejich technické zabezpečení proti možnosti úniku vodám závadných látek do povrchových a podzemních vod.

Na části zastavitelné plochy je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 - území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují.

Zastavitelná plocha Z.09:

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím. Území nelze využít pro tábořiště či kemp.

Požaduje se navrhované stavby posoudit ve správním řízení z hlediska vlivu na krajinný ráz.

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 30m od okraje lesa. Pro zástavbu lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 25 m od kraje lesa.

Zastavitelná plocha Z.10:

Navrhnout povrch parkovací plochy nebo její technické zabezpečení proti možnosti úniku vodám závadných látek do povrchových a podzemních vod.

Zastavitelná plocha Z.11:

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím. Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 1 - území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Využití plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha Z.12:

Před Za fixní se považuje dopravní řešení uvedené v ÚPB (nutnost zajištění dopravní obsluhy Z.29), na něj lze navazovat s podrobnějším řešením dopravní obsluhy. Obdobně řešit i části technické infrastruktury, potřebné pro zastavitelnou plochu Z.29 (tj. zajistit a umožnit další napojení sítě technické infrastruktury). Navrhnout urbanistické uspořádání nových staveb a jejich architektonické řešení může jen autorizovaný architekt.

Na části zastavitelné plochy je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 1 - území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Využití této části plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha Z.13:

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 30m od okraje lesa. Pro zástavbu na pozemku p.č. 351/1 lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 22 m od kraje lesa, na pozemku p.č. 351/5 z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 20 m od kraje lesa.

Zastavitelná plocha Z.14:

Využití zastavitelné plochy lze rozdělit na dvě samostatné akce. Samostatně lze řešit výstavbu na pozemku p.č. 352/1 a samostatně na ostatních pozemcích.

Na části zastavitelné plochy je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 1 - území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů.

Z části přiléhající k silniční komunikaci je zastavitelná plocha podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu.

Zastavitelná plocha Z.15:

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím. Výstavba na části zastavitelné plochy musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 30m od okraje lesa.

Zastavitelná plocha Z.17:

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím. Výstavba na části zastavitelné plochy musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy v lesním hospodářství, neboť se nachází v pásmu 30m od okraje lesa. Pro zástavbu lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 22 m od kraje lesa.

Na části zastavitelné plochy je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 - území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Využití části zastavitelné plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha Z.18:

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím. Na celé zastavitelné ploše je vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie 2 - území, kde dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale indicie tomu nasvědčují. Využití plochy k zástavbě je podmíněno zajištěním a provedením záchranného archeologického výzkumu dle platných právních předpisů.

Zastavitelná plocha Z.19:

Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím. Navrhnout urbanistické uspořádání nových staveb včetně zajištění jejich dopravní obsluhy v rámci celé zastavitelné plochy a jejich architektonické řešení může jen autorizovaný architekt.

Zastavitelná plocha Z.29:

Využitelnost zastavitelné plochy je časově podmíněna útlumem zemědělské živočišné výroby na transformační ploše T.01 a vybudováním dopravních ploch a sítí technické infrastruktury v zastavitelné ploše Z.12. Realizace záměru na zastavitelné ploše Z.29 může být provedena pouze jako jedna komplexní akce. Přitom se požaduje, aby v rámci celé komplexní akce byly využity plochy přírodní rekreace vymezené v rámci zastavitelné plochy Z.29 minimálně 40% z celkově navržených.

Dále jsou uvedena doporučení vyplývající z „Posouzení územního plánu Branžež z hlediska vlivů na životní prostředí dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)“:

Při navrhování umístění zastavitelných ploch dbát na zachování urbanistické struktury osídlení obce, stavební objekty musí svým prostorovým uspořádáním a architektonickým řešením vycházet z urbanistického řešení zástavby obce.

Zpracovat projekt krajinných úprav na plochách RO.1 a RO.2, specifikovat charakter záměru. Minimalizovat zásahy do stávajících stromů a dřevinných porostů.

Zastavitelná plocha Z.30:

Využitelnost zastavitelné plochy je časově podmíněna útlumem zemědělské živočišné výroby, transformační ploše T.01. Za fixní se považuje dopravní řešení uvedené v ÚPB, na něj lze navazovat s podrobnějším řešením dopravní obsluhy. Objekty musí svým prostorovým uspořádáním a architektonickým řešením vycházet z tradičního řešení venkovské zástavby. Území zastavitelné plochy lze rozdělit na dvě samostatné komplexní akce (jedna řešící plochu rekreace a druhá plochu smíšenou obytnou).

Realizace záměrů na zastavitelné ploše Z₃₀ může být provedena postupně v ucelených akcích. Území nelze využít pro tábořiště či kemp. Jejich součástí vždy bude provedení krajinných úprav, jejichž rozsah může být v odůvodněných případech i redukován, a to v závislosti na způsobu využití zastavitelné plochy a kapacitě navrhovaného zařízení.

Požaduje se navrhované stavby posoudit ve správním řízení z hlediska vlivu na krajinný ráz.

Dále jsou uvedena doporučení vyplývající z „Posouzení územního plánu Branžež z hlediska vlivů na životní prostředí dle zákona“ o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)“:

Vypracovat urbanistickou studii (studii zástavby) pro plochy RH a RO.2, součástí které by byla vizualizace záměru, studie podrobného řešení situování staveb, projekt sadových úprav, na plochách RO.2 a PX.

Zastavitelná plocha Z.31:

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy lesního hospodářství, neboť se nachází v pásmu 30m od okraje. Pro zástavbu lze vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 22 m od kraje lesa.

Zastavitelná plocha Z.32:

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy lesního hospodářství, neboť se nachází v pásmu 30m od okraje. Orientačně lze pro zástavbu vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 21 m od kraje lesa, případně blíže k lesu za podmínek splnění ustanovení o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Zastavitelná plocha Z.f01:

Výstavba či přestavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy lesů-lesního hospodářství, neboť se nachází v pásmu 30m od okraje. Orientačně lze pro zástavbu vycházet z podmínky nezastavitelnosti pozemku v šíři 22 m od kraje lesa

Zastavitelná plocha Z.M01:

Požaduje se navrhované stavby posoudit ve správním řízení z hlediska vlivu na krajinný ráz.

V projektové dokumentaci řešit možnost snížení pohledové exponovanosti v severní části pozemku a respektovat urbanisticky hodnotné stromy. Pro tuto konkrétní zastavitelnou plochu je stanoven koeficient zastavění max. 25%. Výšková regulace zástavby je omezena na 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Plocha změny v krajině K.13:

Výstavba musí být odsouhlasena příslušným orgánem státní správy lesního hospodářství, neboť se nachází v pásmu 30m od okraje lesa.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

G.1.	Plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby (vyvlastnění)	
VD.02	doprava jiná	DX
VD.03	doprava jiná	DX
VP.05	veřejná prostranství všeobecná	PU
VP.06	veřejná prostranství všeobecná	PU
VP.08	veřejná prostranství všeobecná	PU
VP.09	veřejná prostranství všeobecná	PU
VP.10	veřejná prostranství všeobecná	PU
VP.11	veřejná prostranství všeobecná	PU
VP.12	veřejná prostranství všeobecná	PU
VP.16	veřejná prostranství všeobecná	PU
VT.01	technická infrastruktura všeobecná	TU
VT.02	technická infrastruktura všeobecná	TU
VT.03	technická infrastruktura všeobecná	TU
VN.05	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
VT.07	kabelové vedení el. energie VN	
VT.09	kabelové vedení el. energie VN	
VT.10	kabelové vedení el. energie VN	
VT.11	trafostanice el. energie VN/NN	
VT.12	trafostanice el. energie VN/NN	
VT.13	trafostanice el. energie VN/NN	
VT.14	trafostanice el. energie VN/NN	
VT.16	výtlačnou splaškovou kanalizaci	
VT.17	výtlačnou splaškovou kanalizaci	
VT.18	gravitační splaškovou kanalizaci	
VT.19	gravitační splaškovou kanalizaci	
VT.20	gravitační splaškovou kanalizaci	
VT.21	dešťovou kanalizaci	
VT.23	dešťovou kanalizaci	
VT.24	rozvody pitné vody	
VT.25	rozvody pitné vody	
VT.27	rozvody pitné vody	
VT.29	rozvody pitné vody	
VT.30	rozvody pitné vody	

G.2. Plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření (vyvlastnění)

Plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v ÚPB navrženy.

G.3. Plochy a koridory pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu (vyvlastnění)

Plochy a koridory pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v ÚPB navrženy.

G.4. Plochy pro asanaci (vyvlastnění)

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v ÚPB navrženy.

L. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V ÚPB je stanovena etapizace pro postupné využití zastavitelných ploch. Pořadí změn je uvedeno ve výkresové části dokumentace, kde vedle zařazení do jednotlivých etap je i přesné plošné vymezení konkrétních pozemků. Etapizace postupného využití zastavitelných ploch je rozdělena do tří etap.

Etapa 00 - umožňuje využití vymezených zastavitelných ploch a přestavbové plochy kdykoliv po dobu platnosti ÚPB, jedná se o časově nevázané využití území.

Etapa 01 - určuje přednostní využití zastavitelných ploch, umožňuje výstavbu v území samostatně bez nutnosti provázání územní přípravy na ostatní zastavitelné plochy.

Etapa 02 - umožňuje využití zastavitelné plochy Z.30 po vyčerpání „ploch smíšených obytných venkovských - SV“ z 80% ze všech navrhovaných „smíšených obytných venkovských - SV“ v ÚPB. Dále umožňuje využití zastavitelné plochy Z.19 po vyčerpání ploch „bydlení venkovské - BV“ z 70% ze všech navrhovaných ploch „bydlení venkovské - BV“ v ÚPB. Využití zastavitelné plochy Z.29 je časově vázáno na změny v transformační ploše T.01 a vybudování dopravní a technické infrastruktury v zastavitelné ploše Z.12. Využití zastavitelné plochy Z.30 transformační ploše T.01 je časově vázáno na změny v transformační ploše T.01 včetně vybudování související dopravní a technické infrastruktury umožňující její využití.

Zastavitelná plocha Z.M01 je zařazena do etapy 00.

M. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Urbanistické a architektonické řešení transformační plochy T.01 a zastavitelných ploch Z.01, Z.12 a Z.19 může vypracovávat jen autorizovaný architekt. Architektonické řešení nových i změn stávajících objektů pro hromadnou rekreaci a objektů občanského vybavení v zastavěném území a na uvedených zastavitelných plochách a přestavbové ploše může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

N. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Textová část	35 listů
Grafická část má	5 výkresů

Seznam zkratk a definice pojmů:

ÚPB	Územní plán Branžež CHKO - chráněná krajinná oblast
VN	vysoké napětí el. energie
NN	nízké napětí el. energie
ÚAP	územně analytické podklady
ČOV	čistírna odpadních vod
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	plocha určená k plnění funkcí lesa
ÚSES	územní systém ekologické stability
KÚSK	Krajský úřad Středočeského kraje

Koeficient zastavění:

Koeficient zastavění se stanovuje procentem zastavěných ploch z celkové plochy stavebního pozemku konkrétního vlastníka určeného ÚPB pro uvedený druh plochy s rozdílným způsobem využití.

Lesní účelová výstavba pro prvovýrobu:

Jedná se o oplocení lesních školek, oplocení zřízení k ochraně lesních porostů před zvěří, stavby pro hospodaření v lesích do 30 m² zastavěné plochy (krechty, dočasné sklady sazenic atd.)

Venkovské bydlení v rodinných domech:

Jedná se o formu bydlení, kde se uplatňuje rodinný dům venkovského typu, což je stavba pro bydlení, která může mít maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví (využitelné pro bydlení). Základní hmoty staveb mají výrazně podlouhlý půdorys, s převažující sedlovou střechou. Jsou preferovány jednoduché tvary a primárně funkční architektonické prvky