



**MED
PAVLÍK
ARCHITEKTI**

Med Pavlík architekti s.r.o.
Mezi Mosty 436
530 03 Pardubice
e-mail: atelier@mparchitekti.cz
www.mparchitekti.cz

stavba:

Zemědělská usedlost Žernov

regulační plán

místo:

Břehy

parc. č. 318/5

kat. ú. Břehy (613771)

Objednatel:

Prague Attics s.r.o.

č. p. 106

258 01 Vracovice

Pořizovatel:

Ing. Kamila Zárubová

xx5

xx6

HIP:

Ing. arch. Tomáš Med, Ph.D.

tel.: +420 732 604 121

zodpovědný
projektant:

Ing. arch. Tomáš Med Ph.D.

ČKA, číslo autorizace 4846

vypracoval:

Ing. Tereza Novotná

tel.: +420 724 547 116

datum:

01/2022

měřítko:

1:1500

Příloha:

I.A

Textová část regulačního plánu

ÚVODNÍ ÚDAJE

Druh dokumentace:	Regulační plán Zastavitelná plocha Z11/2, Žernov
Název dokumentace:	Zemědělská usedlost Žernov
Obec:	Břehy
Katastrální území:	Břehy
Pořizovatel:	Ing. Kamila Zárubová
Zhotovitel:	MED PAVLÍK ARCHITEKTI s.r.o. Mezi Mosty 436, 530 03 Pardubice
Architekt projektu	Ing. arch. Tomáš Med, Ph.D. autorizovaný architekt ČKA 4846, A.1 – obor architektura
Hlavní inženýr projektu	Ing. Tereza Novotná
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Břehy

OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU**a) Vymezení řešeného území**

Předmětem regulačního plánu je návrh plošného a prostorového uspořádání zastavitelné lokality Z11/2 o ploše 15 270 m², situované v severozápadním okraji k.ú. Břehy, jižně od Sopřečského rybníka. Lokalita leží ve funkční ploše specifické (X).

Území leží v blízkosti unikátní kulturní krajiny prohlášené za národní kulturní památku a zařazenou na Seznam světového dědictví UNESCO „Krajina pro chov a výcvik ceremoniálních kočárových koní v Kladrubech nad Labem“. Chov koní je v této krajině tradičním využitím.

Předmětný pozemek p.č. 318/5 je po obvodě vymezený krajinnými prvky melioračních koryt se vzrostlou vegetací sbíhajících se do ostrého cípu. Severní hranice parcely je definována hranou katastrálního území Břehy.

Seznam pozemků dotčených návrhem regulačního plánu, na kterých je umístěna plocha Z11/2 (vše k.ú. Břehy 613771)

P.Č.	VÝMĚRA	ZPŮSOB VYUŽITÍ	DRUH POZEMKU	BPEJ	MAJITEL
318/5	67407		trvalý travní porost	35111 (65296) 36401 (2111)	Prague Attics s.r.o., č. p. 106, 25801 Vracovice

Pozemky dotčené umístěním příjezdové cesty mimo lokalitu Z11/2 (vše k.ú. Břehy 613771)

P.Č.	VÝMĚRA	ZPŮSOB VYUŽITÍ	DRUH POZEMKU	BPEJ	ZÁBOR ZPF	MAJITEL
315/4	2241	koryto vodního toku umělé	vodní plocha	-		ČR, Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 H. K.
317/1	7096		trvalý travní porost	35111	120	Prague Attics s.r.o., č. p. 106, 25801 Vracovice
317/17	988	koryto vodního toku umělé	vodní plocha	-		
317/5	187032		trvalý travní porost	35111	1713,3	
317/6	50260		trvalý travní porost	35111	1425,7	
317/7	33643		trvalý travní porost	35111	27	
318/1	113875		trvalý travní porost	35111	660,2	
318/14	8376	koryto vodního toku umělé	vodní plocha			
318/16	1084	ostatní komunikace	ostatní plocha	-		ČR, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
318/2	160800		trvalý travní porost	35111 (160793) 36401 (7)	209,7	Prague Attics s.r.o., č. p. 106, 25801 Vracovice
318/3	39731		trvalý travní porost	35111	33,6	
318/4	2044	koryto vodního toku umělé	vodní plocha	-		
864/7	5083	koryto vodního toku umělé	vodní plocha	-		
864/8	5584	koryto vodního toku	vodní plocha	-		

		umělé			
864/9	988	koryto vodního toku umělé	vodní plocha	-	

Řešené území regulačním plánem (v rámci pozemku 318/5; Břehy 613771): 15 270 m²

Maximální možný rozsah záborů ZPF dle RP:

Stavební blok 01: 970,7 m²

Stavební blok 02: 857,8 m²

Stavební blok 03: 1800 m²

Maximální možný zábor v rámci nestavebního bloku: 3492,5 m²

CELKEM (maximální zábor v rámci území řešeného regulačním plánem): 7 121 m² (tzn. zábor do 1,0 ha)

Příjezdová komunikace mimo řešené území: 4 189,5 m²

b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Ve vymezené zastavitelné ploše území jsou do volné krajiny navrženy novostavby objektů zemědělské usedlosti s chovem koní. Umístění hospodářského objektu, obytného objektu a kryté jízdárny reflektuje charakter volné krajiny, ve které se objevují výrazné liniové prvky melioračních kanálů a přilehlé zeleně. Umístění navržených objektů usedlosti, doprovodných kamenných zídek se stromořadím sleduje a doplňuje stávající liniové krajinné prvky. Oproti volné a rozlehlé okolní krajině pastvin vznikají mezi objekty prostory pobytového a hospodářského dvora s menším a člověku uchopitelnějším měřítkem prostoru. Dopravní napojení zemědělské usedlosti je navrženo sjezdem z komunikace III. tř. Břehy-Sopřeč na p. č. 846/2, nová příjezdová komunikace o délce cca 1,5km bude vedena podél hranice lesa Na jívách, překříží Sopřečský potok a v místě stávajícího mostku zpřístupní komplex usedlosti. Při severovýchodní hraně příjezdové komunikace jsou na pozemku situovány venkovní výběhy pro koně. Areál usedlosti je navržen jihozápadně, blíže hrany lesa Struhovský. Po obvodě pozemku je zamýšlena vyjížděková jezdecká trasa.

Územní plán obce Břehy stanovuje pro zastavitelnou plochu Z11/2 tyto obecné podmínky využití funkčních ploch:

Z11/2 – zastavitelná plocha Žernov - plochy specifické (X):

Hlavní využití:

- *plochy zemědělské usedlosti (kombinace bydlení se zemědělskou a chovatelskou činností a pěstitelským zázeminím)*

Funkční využití:

Přípustné:

- *stavby a zařízení zemědělského charakteru pro ustájení, chov a výcvik koní a pro pěstitelskou činnost*
- *administrativní a správní budovy, stavby pro sport a rekreaci související s hlavním využitím*
- *bydlení majitelů zařízení a služební byty, příležitostně ubytování s kapacitou do 10 lůžek*
- *plochy a objekty pro výrobu a skladování související s hlavním využitím – objekty pro přípravu a skladování sena, krmiv a steliva, zemědělských potřeb, skladování strojů a nástrojů, související servis, pro skladování a úpravu produktů rostlinné výroby apod.*
- *odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití*
- *nezbytné plochy, liniové stavby a objekty technického vybavení*
- *komunikace, dopravní plochy a zařízení*
- *oplocení areálu*
- *zeleně liniová a plošná*
- *vodní plochy a toky*
- *informační, propagační a reklamní stavby a zařízení*

Podmíněně přípustné:

- *fotovoltaické panely - pouze na střeších budov*

Nepřípustné:

- *stavby a zařízení průmyslové výroby*
- *sklady odpadů*
- *veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)*

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- *stavby pro výrobu, sklady a stáje – max. 1 nadzemní podlaží + podkroví*

- *správné budovy a objekty pro administrativu, bydlení a příležitostné ubytování – max. 2 nadzemní podlaží + podkrovní*
- *objekty drobných doplňkových staveb budou doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)*

c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Pojmy:

Stavební blok: je vymezen stavební čarou (volnou nebo uzavřenou). Je označen kódem 01 -03.

Nestavební blok: leží vně stavebních bloků avšak v území řešeném tímto regulačním plánem. Je možné zde umístit terénní úpravy (vodní plochy, opěrné zdi, terasy, výběhy, zpevněné plochy komunikací, technickou infrastrukturu).

pozn.1 V grafické části tohoto regulačního plánu je šrafovane vyznačeno zcela nezastavitelné území, které tvoří manipulační pruh o šířce 6 m od břehové čáry vodního toku, resp. meliorační svodnice. Zde není možné umísťovat žádné stavby ani terénní úpravy.

pozn. 2 Pro rozvoj mokřadních rostlinných společenstev bude důležitá přítomnost menších mělkých vodních ploch. Z tohoto důvodu je vhodné vytvoření v rámci areálu několika mělkých tůní mimo odvodňovací kanály, které by zvýšily druhovou diverzitu.

Koeficient zastavěné plochy je stanoven jako podíl zastavěných ploch (tj. všemi nadzemními i podzemními částmi budov a zpevněných ploch) k ploše pozemku vymezeného stavebního či nestavebního bloku. Koeficient je stanoven jako maximální. Případné vodní plochy (mělké tůně, rybníky, koupací biotopy, požární nádrže) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Za zastavěnou plochu nadzemních částí budov je považována plocha budovy vymezené půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech nadzemních svislých konstrukcí.

Intenzita využití lokality (Koeficient zastavěné plochy):

Pro stavební bloky (označené 01 -03) je stanoven koeficient zastavění = 1,0.

Pro NEstavební bloky je stanoven koeficient zastavění (zpevněnými plochami) = 0,3.

Dopravní infrastruktura:

Řešené území bude dopravně napojeno na stávající komunikaci III/32728 Břehy – Sopřeč. Účelová Napojovací komunikace bude vedena v optimální trase s ohledem na morfologii terénu a podloží a stávající členění území.

Z důvodu napojení veřejné dopravní infrastruktury bude překročena hranice území řešeného regulačním plánem. Umístění takové stavby není v dotčených pozemcích převládající. Stavby pozemních komunikací je přípustné umísťovat na vymezených pozemcích.

Regulační plán vymezuje následující stavby dopravní infrastruktury:

- navrhuje se komunikační prostor s jednosměrným jízdním pásem a výhybnami.

Regulační plán stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury takto:

a) místní obslužné komunikace:

- příčné uspořádání komunikace bude jednopruhové s výhybnami a obousměrným provozem, s parametry dle platných zákonů a oborových technických předpisů a norem

- inženýrské sítě je přípustné ukládat do vozovky

- komunikace NESMÍ být osvětlena

- povrch komunikací bude řešen ze štěrku, recyklátu nebo s dlážděným povrchem bez bližší specifikace

- provoz motorové dopravy a cyklistů bude společný

- vytvořit koridor v širší ochranného pásma VTL plynovodu (4 m od potrubí), v tomto prostoru bude navrženo zatravnění

- v souběhu s VTL plynovodem vést mimo ochranné pásmo VTL plynovodu (min. 4 m od potrubí);

- křížení s VTL plynovodem navrhnout pokud možno kolmo, min. však pod úhlem 60°;

- při křížení komunikace s VTL plynovodem nad potrubí umístit silniční betonové panely;

- panely se ukládají kolmo k ose potrubí do pískového lože min. 0,5 m (a více) nad VTL plynovod a to v celé širší komunikace;

- parkovací a zpevněné plochy situovat mimo ochranné pásmo VTL plynovodu

01 - Obytný objekt (objekt pro bydlení):

Samostatně stojící. Objekt bude přízemní s využitím podkrovním, nepodsklepený se šikmou střechou. V přízemí objektu může být umístěna garáž. Výšková úroveň 1.NP bude odvozena od terénní konfigurace a normových požadavků. Maximální výška hřebene střechy je na kótě 12 m od úrovně upraveného terénu. S ohledem na typ staveb jsou předepsány střechy sedlové, sklon 20°-45°.

Z hlediska materiálového řešení jsou požadovány tradiční povrchové úpravy (omítané či obkládané povrchy). Střešní krytina bude buď barevně neutrální (šedá, černá (vč. zešedlého či opalovaného dřeva)) nebo tradiční červená.

Jsou zakázány srubové stavby.

Vchod nebo alespoň jeden únikový východ s dostatečnou kapacitou pro evakuaci osob musí být odvrácen od VTL plynovodu.

Požární odolnost stavebních konstrukcí - Plášť nadzemních částí objektu (alespoň stěny přivrácené k VTL plynovodu) včetně střešní krytiny musí být zhotoveny alespoň z nesnadno hořlavých materiálů, viz ČSN EN 13501-1 + A1.

Bezpečnostní fólie - Všechna okna a skleněné výplně na straně objektu přivrácené k VTL plynovodu musí být opatřeny bezpečnostní fólií (ochrana proti rozbití skleněných výplní).

Koeficient míry využití pozemku pro stavební blok 01 – Obytný objekt = 1,0

02 - Stavby pro výrobu, sklady a stáje (hospodářský objekt):

Samostatně stojící. Objekty budou přízemní, nepodsklepené se šikmou střechou a využitým podkrovím. V hospodářském objektu bude umístěna zemědělská technika. Výšková úroveň 1.NP bude odvozena od terénní konfigurace a normových požadavků. Maximální výška hřebene střechy je na kótě 11m od upraveného terénu. S ohledem na typ staveb jsou předepsány střechy sedlové, sklon 20°-45°.

Objekt může obsahovat služební byty.

Z hlediska materiálového řešení jsou požadovány tradiční povrchové úpravy (omítané či obkládané povrchy). Střešní krytina bude buď barevně neutrální (šedá, černá (vč. zešedlého či opalovaného dřeva)) nebo tradiční červená.

Vchod nebo alespoň jeden únikový východ s dostatečnou kapacitou pro evakuaci osob musí být odvrácen od VTL plynovodu.

Požární odolnost stavebních konstrukcí - Plášť nadzemních částí objektu (alespoň stěny přivrácené k VTL plynovodu) včetně střešní krytiny musí být zhotoveny alespoň z nesnadno hořlavých materiálů, viz ČSN EN 13501-1 + A1.

Bezpečnostní fólie - Všechna okna a skleněné výplně na straně objektu přivrácené k VTL plynovodu musí být opatřeny bezpečnostní fólií (ochrana proti rozbití skleněných výplní).

Koeficient míry využití pozemku pro stavební blok 02 – Stavby pro výrobu sklady a stáje (hospodářský objekt) = 1,0

03 - Doplnkové stavby (jízdárna):

Samostatně stojící alt. provozně propojená s objektem 02 (Stavby pro výrobu sklady a stáje), přízemní se shodnými architektonickými prvky jako objekty hlavní. Výšková úroveň 1.NP bude odvozena od terénní konfigurace a normových požadavků. Maximální výška objektu je na kótě 12m od upraveného terénu. Tvar střechy není předepsán.

Koeficient míry využití pozemku pro stavební blok 03 – Doplnková stavba (jízdárna): = 1,0

Terénní a sadové úpravy:

Terénní úpravy lze provádět mimo ochranné pásmo VTL plynovodu.

Sadové úpravy – výsadbu stromů a keřů provádět mimo ochranné pásmo VTL plynovodu. Zatravnění bez omezení.

Areál je možné oplotit pouze průhledným oplocením výšky maximálně 1,6 m.

Plynovod VTL:

- VTL plynovod je v území strategickým zařízením a proto je třeba vytvořit pro zajištění jeho bezpečného a spolehlivého provozu koridor v širší ochranného pásma VTL plynovodu (4 m od potrubí), v tomto prostoru bude navrženo zatravnění;

- v tomto koridoru bude probíhat inspekce a údržba VTL plynovodu a v budoucnu i jeho rekonstrukce;

- VTL plynovod požadujeme zachovat trvale volně přístupný a nezaplocený;

- v souběhu s VTL plynovodem vést mimo ochranné pásmo VTL plynovodu (min. 4 m od potrubí);

Veřejná infrastruktura:

a) zásobování vodou, včetně vody požární

V lokalitě se nenachází vodovodní síť. Zásobování objektů vodou bude provedeno ze studny. Požární voda bude zajištěna buď ze studny, z retenční nádrže nebo z okolních potoků.

b) odkanalizování

Lokalitu není možné napojit na kanalizační síť. Odpadní vody budou likvidovány v čistírně odpadních vod. Vyčištěné vody budou čerpány do příkopu.

Srážkové vody ze střech objektů a zpevněných ploch je nutno přednostně likvidovat jejich zadržováním v retenčních nádržích povrchových a regulovaným odváděním do vodních toků, resp. melioračních svodnic.

c) zásobování elektrickou energií

V lokalitě se nachází nadzemní vedení elektro VN do 35 kV. Pro připojení nově vzniklé lokality bude nutné zažádat správce distribuční sítě o zajištění požadovaného příkonu. Správce distribuční sítě určil nejbližší napojovací bod NN pro připojení lokality usedlosti, ze kterého by bylo možné NN napájení. Vzhledem k délce přípojky (cca 2,5km) a druhu terénu vedení přípojky (mokřiny) by byla poměrně vysoká cena realizace. Jelikož je v místě lokality nadzemní vedení VN, bude nutné zažádat o připojení VN a nutnosti vybudování nové trafostanice pro připojení objektů zemědělské usedlosti. Z této nové trafostanice bude připojena řešená lokalita zemědělské usedlosti.

Odhadovaná bilance elektro**SO01 – obytný objekt:**

Bilanční údaje	Pi (kW)	β	Ps (kW)
Bytové jednotky (3x11kW)	33	0,66	22
Wellness (sauna 9kW, solárium 11kW, vířivka 12kW aj.)	40	0,6	24
Technologie objektu (topení tepelné čerpadla 3x 5kW, TUV, VZT, klima MaR, ESL, ZTI, ČOV, čerpadla atd.)	40	0,6	24
Rezerva	10	0,5	5
Soudobý příkon SO01 celkem			75

SO02 – hospodářský objekt:

Bilanční údaje	Pi (kW)	β	Ps (kW)
Bytové jednotky (1x11kW)	11	0,8	9
Dílna, údržba, zahradní technika atd.	15	0,6	9
Technologie objektu (topení tepelné čerpadla 5kW, TUV, VZT, klima MaR, ESL, ZTI atd.)	20	0,7	14
Technologie k ustájení, sušárny atd.	10	0,5	5
Osvětlení spol. prostorů objektu	2	0,5	1
Areálové osvětlení	2	0,5	1
Rezerva	10	0,5	5
Soudobý příkon SO02 celkem			44

SO03 – krytá jízárna:

Bilanční údaje	Pi (kW)	β	Ps (kW)
Osvětlení	5	1	5
Zásuvky údržba	6	0,5	3
Technologie objektu (VZT, ZTI atd.)	15	0,7	14
Rezerva	10	0,5	5
Soudobý příkon SO03 celkem			27

Vypočtený maximální soudobý příkon pro nové objekty: **Ps = 146 kW**

d) zásobování teplem

Objekty budou vytápěny tepelným čerpadlem, sekundárně elektrickou. V lokalitě se nachází VTL plynovod. Nepředpokládáme zřízení nové regulační stanice.

e) odpadové hospodářství

Prostor pro ukládání domovního odpadu musí být řešen jako zpevněná plocha s možným ohrazením do výšky max. 1,6m, přednostně umístěné u plotové zídky. Případně bude stanoviště pro nádoby TKO vybudováno u komunikace III. tř. Břehy-Sopřeč.

d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,**Požadavky na ochranu přírodních hodnot**

Lokalita je vymezena mimo OP lesa na zemědělských půdách tř. ochrany IV.

Součástí změny číslo 2 Územního plánu Břehy bylo vyhodnocení vlivu na životní prostředí. V další fázi povolení bude doloženo posouzení dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

Požadavky na ochranu kulturních hodnot (zejména urbanistických a architektonických)

Požadavky nejsou stanoveny.

Požadavky na ochranu civilizačních hodnot

Lokalita je vymezena mimo OP vedení technické infrastruktury. Od vodních toků zachovat nezastavěný manipulační pruh o šíři 6m od břehové čáry.

e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,

Při realizaci příjezdové komunikace v maximální míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, při nezbytně nutném kácení dřevin zajistit náhradní výsadby.

Budou respektovány limity využití území vyplývající ze zvláštních předpisů a rozhodnutí, zejména:

- ochranná pásma elektrických rozvodů, VTL plynovodů
- ochranné pásmo lesa
- nezastavěný manipulační pruh o šířce 6m od břehové čáry vodního toku, resp. meliorační svodnice
- Minimalizace kácení dřevin. Při výstavbě farmy je vhodné minimalizovat kácení vzrostlých dřevin. Dřeviny je vhodné kácet v období vegetačního klidu, aby se zamezilo případnému úhynu ptačích mláďat. Období není zcela pevně stanoveno, ale většinou se uvádí termín od 1. 10. do 31. 3. následného roku. Obnova dřevin by měla využívat původní dřeviny podle vlhkosti lokality. Na sušší místa zařazovat duby a javory, na vlhčí místa jilmy, olše, vrby a jasany.
- Realizovat výsadbu nejen v linii do formace aleje, ale také roztroušenou výsadbu (parkovou úpravu) v rámci celého areálu. Do roztroušené výsadby lze zařazovat také ovocné stromy.
- požadavky na požární ochranu vyplývající z právních předpisů a norem
- lokalita se nachází v území s archeologickými nálezy. Pro stavebníka platí ohlašovací povinnosti ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- lokalita se nachází v ochranné zóně NRBK K72
- lokalita se nachází v území ochranného pásma přehledových systémů (OP RLP)

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,

Regulační plán nestanovuje podmínky pro ochranu veřejného zdraví ani pro požární ochranu nad rámec platných zákonů, vyhlášek a norem.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,

Regulační plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani pozemky pro asanaci.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,

Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán bude nahrazovat územní rozhodnutí o umístění veškerých staveb a zařízení (komunikace a inženýrské sítě).

Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

- I.A. Textová část regulačního plánu – výrok a odůvodnění.
- I.B. Grafická část regulačního plánu výrok:
 - I.B.1 Hlavní výkres
 - I.B.2. Výkres koncepce dopravy
 - I.B.3 Výkres koncepce technické infrastruktury

Grafická část regulačního plánu - odůvodnění

- I.C.1 Koordinační výkres
- I.C.2. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území
- I.C.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Tento regulační plán je pořízen na základě žádosti vlastníka pozemků v zastavitelné ploše Z11/2.

Požadavek na zpracování regulačního plánu zastavitelné plochy Z11/2 vyplynul ze Změny č.2 Územního plánu Břehy.

Záměr pořídit regulační plán byl schválen usnesením zastupitelstva obce Břehy dne 13.5.2021

Pořizovatelem Regulačního plánu zastavitelné plochy Z11/2 je Ing. Kamila Zárubová na základě usnesení zastupitelstva obce Břehy ze dne 13.5.2021. Zpracovatelem je architektonický ateliér MED PAVLÍK ARCHITEKTI s.r.o., autorizovaný architekt Ing. arch. Tomáš Med, Ph.D., ČKA 4846.

Regulační plán je zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Zadání regulačního plánu zastavitelné lokality Z11/2 je v bodě 12 Změny č.2 ÚP Břehy.

Regulační plán bude nahrazovat územní rozhodnutí o umístění staveb dle § 79 stavebního zákona.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,

Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Z hlediska širších územních vztahů je řešená lokalita Z11/2 situovaná v severozápadním okraji k. ú. Břehy, jižně od Sopřečského rybníka. Ve vymezené zastavitelné ploše území jsou do volné krajiny navrženy novostavby objektů zemědělské usedlosti s chovem koní.

Vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena vládou ČR dne 20.7.2009 usnesením č. 929. V současné době je platná 5.aktualizace PÚR s nabytím účinnosti dne 11.9.2020.

Záměr regulačního plánu Žernov je umístěn mimo zájmová území koridorů PÚR.

Z republikových priorit stanovených v kapitole 2.2. PÚR ČR vyplývá:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje..... Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Přírodní, civilizační ani kulturní hodnoty nejsou dotčeny. Záměr je navrhován mimo vlastní obec, nenarušuje její urbanistickou strukturu, celkový návrh je uzpůsoben jak umístěním, tak vzhledem okolní krajiny, nenarušuje její ráz, vzhledově vychází z tradiční lokální architektury.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Požadavek vlastníka je chov koní ve volné krajině. Navrhovaný stav se bere jako definitivní rozvoj v místě tak, zásah do území obce byl v co nejnutnější míře a aby krajinný ráz, dálkové pohledy či průchodnost území zůstaly zachovány.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a

sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

V řešeném území se nenacházejí žádné opuštěné areály nebo plochy. Návrhové lokality jsou vymezeny na zemědělských pozemcích, ploch lesa se změna nedotýká. Charakter navrhované změny – zřízení zemědělské usedlosti, jejíž náplní je chov koní, pastevečství a eko-zemědělství, tedy s převažující zemědělskou funkcí – předurčuje její situování mimo zastavěná území, a tedy do neurbanizovaného území vhodného pro zemědělské činnosti.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Rozvojový záměr je situovaný do volné krajiny - do lokality pod Sopřečským rybníkem, jejíž charakter nijak významně nenaruší. Dálkovými průhledy z veřejných cest nebudou stavby viditelné, měřítkem a objemem jsou spíše minimální. Průchodnost krajiny zůstává zachována.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Rozvojové plochy nijak neomezují migrační prostupnost řešeného území a ke srůstání s okolními sídly nejsou vytvořeny žádné předpoklady.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Navržený záměr ani celé širší zájmové území nejsou dotčeny záplavovým územím.

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje byly vydány Zastupitelstvem Pardubického kraje usnesením č. Z/170/10 dne 29. 04. 2010, a nabyly účinnosti dne 15. 05. 2010. V současné době je platná aktualizace č.3 ZÚR s nabytím účinnosti 12.9.2020.

Podle tohoto dokumentu leží celé území obce v rozvojové oblasti OB4 a v území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Z hlediska cílových charakteristik krajiny se území, ve kterém jsou situovány lokality řešené regulačním plánem, nachází v krajině lesní.

Mezi priority stanovené Zásadami mj. patří:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Pardubického kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Pro navrhovaný účel nebylo možné využít žádné zastavitelné plochy vymezené v ÚP, vzhledem k tomu, že se jedná o novou funkci v území, vázanou na zemědělské pozemky ve volné krajině. Změna č.2 ÚP Břehy proto stanovila novou specifickou zastavitelnou lokalitu, pro kterou byla stanovena podmínka zpracování regulačního plánu.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na:

a) zachování přírodních hodnot, biologické rozmanitosti a ekologicko-stabilizační funkce krajiny;

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel, zábor ploch veřejné zeleně a fragmentaci krajiny;

f) rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do nejméně konfliktních lokalit;

h) vhodné uspořádání ploch v území, a tím předcházet střetům neslučitelných činností, zejména chránit obytná a rekreační území dostatečnou vzdáleností před negativními vlivy z koncentrované výrobní činnosti a z dopravy;

i) ochranu vodohospodářsky významných území a kvalitu vodního ekosystému, povrchových a podzemních vod, rovněž se soustředit na přirozenou retenci srážkových vod a zlepšení vodních poměrů v kraji;

Navrhovaný regulační plán vymezuje nové regulativy pro zřízení zemědělské usedlosti v lokalitě "Žernov" – pod Sopřečským rybníkem. Pro navrhovaný účel nebylo možné využít žádné zastavitelné plochy vymezené v ÚP, vzhledem k tomu, že se jedná o novou funkci v území, vázanou na zemědělské pozemky ve volné krajině.

Nový záměr předpokládá využití lokality pro bydlení s převažující funkcí zemědělsko-reprodukční. V rámci vymezené plochy nenarušuje krajinný ráz ani dálkové pohledy v místě. Zachovává průchodnost krajiny. Vymezení pozemků a návrh jejich využití je proveden s cílem nalezení vhodného rozmístění jednotlivých způsobů využití plochy. Zastavitelná lokalita je situovaná do nekonfliktních poloh v území, což přispěje k zachování pozitivního vnímání krajiny a při vhodném technickém řešení má navrhovaný záměr potenciál zvýšení biodiverzity v dotčeném území, jak vyplynulo ze zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) pro Změnu č.2 ÚP Břehy.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

e) uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

Zamýšlený způsob hospodaření na přilehlém území nebude mít žádný negativní vliv na hygienu životního prostředí. Lokality jsou situované pod Sopřečským rybníkem, cca 3 km severozápadně od vlastní obce v území obklopeném lesními porosty. Území je dnes využíváno převážně jako pastviny pro hospodářská zvířata, což zůstane částečně zachováno. Při vhodném technickém řešení má navrhovaný záměr potenciál zvýšení biodiverzity v dotčeném území, jak vyplynulo ze zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) pro Změnu č.2 ÚP Břehy.

Ze zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území stanovených v ZÚR:

(112)

a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny, s výjimkou umístění liniových staveb, které tyto plochy kříží;

Katastrálním územím obce Břehy prochází dvě osy nadregionálního biokoridoru (NRBK) K72 Polabský luh – Bohdaneč, regionální biokoridor 1276 Sopřečský rybník – Nadýmač, 1277 Nadýmač – U Buňkova a regionální biocentra RBC1750 Slavíkovy ostrovy, RBC 1753 Nadýmač a RBC 976 Sopřečský rybník

Plochy regulačního plánu se prvků ÚSES nedotýkají.

Regulační plán respektuje zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich,

- stanovené v čl. 127 pro krajinu lesní

v odst. b) - zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytné míře při zohlednění hodnot území s tím, že zastavitelné plochy budou vymezovány na úkor ploch lesa pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech

v odst. c) - zástavba PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvláště odůvodněných případech

Návrhová zastavitelná lokalita i plochy změn v krajině jsou určeny ke specifické funkci, kterou je chov hospodářských zvířat (koní) a pěstitelská činnost na navazujících zemědělských pozemcích, což předurčuje jejich situování do krajiny mimo zastavěné území obce. Tyto plochy nejsou navrženy na úkor ploch lesa a nezasahují ani do jejich ochranných pásem.

v odst. d) - eliminovat riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb zejména vertikálních a liniových.

Pro využití plochy regulačního plánu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které vylučují situování nevhodných staveb z hlediska narušení kompaktního lesního horizontu.

Vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem obce

Regulační plán je pořizován v souladu s § 66 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Jedná se o regulační plán na žádost.

Změnou č.2 ÚP Břehy byla v územním plánu vymezena plocha pro zemědělskou usedlost s převažující zemědělskou funkcí, chovem koní a drobným rostlinným hospodařením.

V rámci urbanistické koncepce je v textové části územního plánu vymezena plocha pro zřízení zemědělské usedlosti a související hospodaření v lokalitě „Žernov“:

- zastavitelná plocha Z11/2
- plochy změny v krajině K1/2 a K2/2

Změnou č.2 ÚP Břehy byla vymezena plocha specifická pro umístění záměru zemědělské usedlosti s chovem koní a drobným rostlinným hospodařením:

X – plochy specifické

A - hlavní využití: plochy zemědělské usedlosti (kombinace bydlení se zemědělskou a chovatelskou činností a pěstitelským zázemím)

B - funkční využití: *přípustné*:

- 1) stavby a zařízení zemědělského charakteru pro ustájení, chov a výcvik koní a pro pěstitelskou činnost
- 2) administrativní a správní budovy, stavby pro sport a rekreaci související s hlavním využitím
- 3) bydlení majitelů zařízení a služební byty, příležitostné ubytování s kapacitou do 10 lůžek
- 4) plochy a objekty pro výrobu a skladování související s hlavním využitím – objekty pro přípravu a skladování sena, krmiv a steliva, zemědělských potřeb, skladování strojů a nástrojů, související servis, pro skladování a úpravu produktů rostlinné výroby apod.
- 5) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 6) nezbytné plochy, liniové stavby a objekty technického vybavení
- 7) komunikace, dopravní plochy a zařízení
- 8) oplocení areálu
- 9) zeleň liniová a plošná
- 10) vodní plochy a toky
- 11) informační, propagační a reklamní stavby a zařízení

podmíněně přípustné:

- 1) fotovoltaické panely - pouze na střeších budov

nepřípustné:

- 1) stavby a zařízení průmyslové výroby
- 2) skládky odpadů
- 3) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- 1) stavby pro výrobu, sklady a stáje – max. 1 nadzemní podlaží + podkrovi
- 2) správní budovy a objekty pro administrativu, bydlení a příležitostné ubytování – max. 2 nadzemní podlaží + podkrovi
- 3) objekty drobných doplňkových staveb budou doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)

Záměr nezasahuje do urbanistické struktury sídla, nemění jeho koncepci. Regulační plán splňuje a upřesňuje požadavky stanovené Změnou č.2 ÚP Břehy, stanovuje limity zástavby jednotlivých objektů i jejich funkci.

Součástí Změny č.2 ÚP Břehy bylo i Vyhodnocení koncepce změny č.2 územního plánu obce Břehy z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví

Z tohoto vyhodnocení vyplývá následující:

Řešením změny č. 2 dochází k doplnění koncepce o zastavitelné plochy ve volné zemědělské krajině mimo zastavěné území obce pro potřeby zemědělské činnosti a pro specifické činnosti spojené s volnočasovými aktivitami – jízárna, sklady, dočasné a trvalé ubytování správce. Okolní pozemky budou a jsou využívány pro intenzivní zemědělské hospodaření, pozemky PUPFL nebudou dotčeny. Přírodní poměry na samotné lokalitě jsou dané vlivem člověka. Poměrně chudé druhové zastoupení bylin, nevhodně upravené koryto Sopřečského potoka a melioračních kanálů jsou negativními faktory, které ovlivňují druhovou diverzitu na lokalitě. Na druhou stranu stojatá voda v nezastíněných kanálech je vhodným biotopem pro některé obojživelníky a mokřadní květeny. Otevřený luční prostor je hustě osídlen několika druhy hlodavců, které přitahují pozornost dravců (káně obecná, poštolka obecná, jestřáb lesní, pravděpodobně i některé sovy), kteří na tyto louky často zalétávají. Pro řadu lesních druhů zvířat (prase divoké, srnec obecný) tento otevřený prostor nabízí podmínky pro migraci a pastvu. Lokalita slouží jako klidové místo zejména pro vodní ptactvo. Velmi významnou ekologickou roli zde mají solitérní stromy, které vyhledává drobné zpěvné ptactvo. Při realizaci nápravných opatření nebude mít koncepce negativní vliv na krajinný ráz ani floru a faunu. Ostatní složky životního prostředí nebudou případnou realizací záměru dotčeny.

Popis navrhovaných opatření:

Aby byly minimalizovány negativní vlivy na biotu je zapotřebí dodržet a realizovat tato opatření:

- Z funkčního rozčlenění lze předpokládat rozmanitější způsob obhospodařování jednotlivých částí budoucího areálu (extenzivnější x intenzivnější) a tím zvýšení druhové pestrosti nejen rostlin. Té lze dopomoci především udržitelným hospodařením.
 - uskutečňovat vhodný management pastvy a udržitelné sečení luk. Seče by měly probíhat v různých termínech. Časový rozdíl mezi první a poslední loukou by měl být i v řádech týdnů
 - uskutečňovat kosení luk s ponecháním určitých neposečených částí
 - uskutečňovat seč 1x ročně o extenzivní způsob hospodaření na celém území zájmové lokality. Upuštění od hospodaření např. v jižní části by mohlo znamenat zhoršení ekologické hodnoty lokality (nastoupení fáze sukcese). Je proto nezbytné v hospodaření na pozemcích pokračovat.
 - kromě údržby současných melioračních kanálů neprovádět další meliorační zásahy. Mohlo by dojít ke změně vodního režimu a ke zhoršení ekologické hodnoty lokality.
 - Severní podmáčené pozemky vyžadují minimální péči, vysoká hladina podzemní vody, místy vystupující na terén, blokuje sukcesí dřevin. Na tomto stanovišti prosperuje mokřadní vegetace.
- Zamýšlený záměr má při vhodném technickém řešení potenciál zvýšení biodiverzity v lokalitě. Pro rozvoj mokřadních rostlinných společenstev bude důležitá přítomnost menších mělkých vodních ploch. Z tohoto důvodu je vhodné vytvoření v rámci areálu několika mělkých tůní mimo odvodňovací kanály, které by zvýšily druhovou diverzitu.
- Minimalizace kácení dřevin. Při výstavbě farmy je vhodné minimalizovat kácení vzrostlých dřevin. Dřeviny je vhodné kácet v období vegetačního klidu, aby se zamezilo případnému úhynu ptačích mláďat. Období není zcela pevně stanoveno, ale většinou se uvádí termín od 1. 10. do 31. 3. následného roku. Obnova dřevin by měla využívat původní dřeviny podle vlhkosti lokality. Na sušší místa zařazovat duby a javory, na vlhčí místa jilmy, olše, vrby a jasany.
- Realizovat výsadbu nejen v linii do formace aleje, ale také roztroušenou výsadbu (parkovou úpravu) v rámci celého areálu. Do roztroušené výsadby lze zařazovat také ovocné stromy.
- Dále doporučujeme revitalizaci Sopřečského potoka, s cílem co největšího přiblížení jeho přirozenému toku, který se nachází pod hrází Sopřečského rybníka.

Všechna tato navrhovaná opatření jsou mimo rozsah stanovený regulačním plánem a nejsou tedy s ním v rozporu.

Celé znění výše uvedeného Vyhodnocení koncepce změny č.2 územního plánu obce Břehy z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví je vystaveno na stránkách

https://www.mestoprelouc.cz/e_download.php?file=data/editor/827cs_27.pdf&original=SEA%20Brehy.pdf

c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),

Vymezení řešeného území

Rozsah řešeného území je v souladu se zadáním. Hranice území je překročena z důvodu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Vymezení řešené plochy je patrné z výkresové dokumentace a je shodné s vymezenou plochou ve výkresu základního členění území ve Změně č.2 ÚP Břehy.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulačním plánem je stanoveno podrobné plošné uspořádání plochy v souladu s hlavním, resp. přípustným a podmíněně přípustným využitím funkce Plochy specifické – X. Je vymezena plocha pro adekvátní kapacitu parkovacích stání (na zpevněných plochách i v garáži).

Vymezení pozemků regulačním plánem vytváří kvalitní urbanistickou strukturu vhodnou pro zemědělskou činnost kombinovanou s bydlením. Jedná se o volnější urbanistickou interpretaci venkovského hospodářského dvora se zemědělskými pozemky oddělenými od pobytového dvora hospodářskými objekty.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb jsou integrovány s požadavky na využití funkčních ploch a konkrétní podmínky pro využití plochy Z11/2 a jsou stanoveny ve výrokové části regulačního plánu (objemy, tvary a výšková úroveň jednotlivých staveb v souladu s podmínkami prostorového uspořádání Ploch specifických – X a intenzita využití lokality – koeficient zastavění).

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Požadavky na ochranu přírodních hodnot

Požadavky nejsou stanoveny. Lokalita je vymezena mimo OP lesa na zemědělských půdách tř. ochrany IV.

Návrhová zastavitelná lokalita Z11/2 i plochy změn v krajině K1/2 a K2/2 jsou vymezeny na základě žádosti vlastníka pozemků a jsou určeny ke specifickému účelu, kterým je chov hospodářských zvířat (koní) a pěstitelská činnost na navazujících zemědělských pozemcích. Platný územní plán ÚP Břehy pro tuto funkci vymezeny žádné stabilizované plochy, ani plochy změn nemá. Z tohoto důvodu nelze pro uvedený účel využít žádné plochy v zastavěném území ani zastavitelné plochy již vymezené, a bylo proto nutné vymezit nové návrhové lokality, a to mimo zastavěné území obce – na pozemcích žadatele pod Sopřečským rybníkem. Zastavitelná lokalita je situovaná do nekonfliktních poloh v území, což přispěje k zachování pozitivního vnímání krajiny a při vhodném technickém řešení má navrhovaný záměr (dle „Vyhodnocení koncepce“) potenciál zvýšení biodiverzity v dotčeném území.

Požadavky na ochranu kulturních hodnot (zejména urbanistických a architektonických)

Požadavky nejsou stanoveny.

Požadavky na ochranu civilizačních hodnot

Lokalita je vymezena mimo OP vedení technické infrastruktury, od vodních toků zachovat nezastavěný manipulační pruh o šíři 6 m od břehové čáry

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní řešení v souladu se Zadáním umožňuje připojení na stávající komunikaci III/32728 Břehy – Sopřeč. Trasa je vedena optimálně s ohledem na morfologii terénu a stávající přejezdy přes potoky.

Technická infrastruktura

- zásobování vodou, včetně vody požární

Zásobování objektů vodou bude provedeno ze studny. Požární voda bude zajištěna buď ze studny, z retenční nádrže nebo z okolních potoků.

- odkanalizování

Odpadní vody budou likvidovány v čistírně odpadních vod. Srážkové vody ze střech objektů a zpevněných ploch budou zasakovány.

- zásobování elektrickou energií

Napojení lokality je možné z nové trafostanice.

- zásobování teplem

Objekty budou vytápěny tepelným čerpadlem.

- odpadové hospodářství

Prostor pro ukládání domovního odpadu musí být řešen jako zpevněná plocha s možným ohrazením do výšky max. 1,6m, přednostně umístěné u plotové zídky. Případně bude stanoviště pro nádoby TKO vybudováno u komunikace III. tř. Břehy-Sopřeč.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Nejsou.

Požadavky na asanace

Nejsou.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy)

Řešení komunikací, stavebních objektů a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištění přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

Umístění staveb respektuje ochranná pásma elektrických rozvodů a VTL plynovodů.

Zastavitelná plocha je umístěna mimo ochranné pásmo lesa. V ochranném pásmu lesa bude umístěna příjezdová cesta.

Regulační plánem je stanoven nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6m od břehové čáry vodního toku, resp. meliorační svodnice.

Lokalita se nachází v území s archeologickými nálezy. Pro stavebníka platí ohlašovací povinnosti ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Lokalita se nachází v ochranné zóně NRBK K72 a v území ochranného pásma přehledových systémů (OP RLP).

Regulační plánem jsou respektovány limity využití území vyplývající ze zvláštních předpisů a rozhodnutí.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí umístění staveb nebo zařízení dle §79 stavebního zákona:

- SO 01 – Obytný objekt
- SO 02 - Stavby pro výrobu sklady a stáje (hospodářský objekt)
- SO 03 – Doplnkové stavby (jízďárna)
- SO 04 – Terénní a sadové úpravy
- IO 01 – Komunikace a zpevněné plochy
- IO 02 – Splašková kanalizace
- IO 03 – Likvidace dešťových vod
- IO 04 – Zásobování vodou
- IO 05 – Rozvod silnoprůdu, trafostanice
- IO 06 – Požární nádrž

Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Nejsou.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu i odůvodnění regulačního plánu odpovídá příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. v platném znění, která je citována v Zadání regulačního plánu.

Počet tištěných vyhotovení k předání pořizovateli je stanoven 2x návrh, 2x upravený návrh, 4x vydaný RP. Pro každou fázi projednání bude předán pořizovateli nosič s elektronickými daty.

d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Regulační plán vychází z platného územního plánu obce Břehy a schváleného zadání Regulačního plánu. Zastavitelná plocha Z11/2 má stanovené stavební bloky a % zastavěné plochy. Zástavba bude limitována výškou 12m nad upraveným terénem. Objekty budou navrženy se sedlovými střechami, krytá jízďárna nemá tvar střechy stanoven. Lokalita bude napojena pomocí účelové komunikace, která je vedena v optimální trase s ohledem na morfologii terénu. Chov koní je v této krajině tradičním využitím.

Urbanistická koncepce navazuje na krajinný ráz, kde jsou jednotlivé pastviny od sebe odděleny vodotečemi lemovanými vzrostlou vegetací (stromy, keři). Území zemědělské usedlosti je členěno alejemi a kamennými zídkami na jednotlivé části (hospodářská, obytná). Hlavní alej lemuje příjezdovou komunikaci. Tato alej vychází z průsečíku sousedních dvou alejí a přirozeně se zapojuje do krajiny. V území jsou navrženy tři objekty (tři stavební bloky), které jsou inspirovány tradičním uspořádáním venkovského hospodářského dvora, kdy obytné a hospodářské objekty mezi sebou tvoří obytný dvůr s lidským měřítkem a za hospodářskými objekty navazuje hospodářsky využívaná krajina. Tvarosloví objektů je archetypální s tradičním obdélným půdorysem a sedlovou střechou. Architektonická forma kryté jízďárny je podřízena její funkci.

Regulačním plánem dochází naplnění koncepce zastavitelné plochy ve volné krajině mimo zastavěné území obce pro potřeby zemědělské činnosti a pro specifické činnosti spojené s volnočasovými aktivitami – jízďárna, sklady, dočasné a trvalé ubytování správce. Okolní pozemky budou a jsou využívány pro intenzivní zemědělské hospodaření, pozemky PUPFL nebudou dotčeny Při realizaci záměru nebude mít koncepce negativní vliv na krajinný ráz.

Pozemky budou napojeny na veřejnou infrastrukturu. Napojení NN elektro bude z nově budované trafostanice. Zásobování objektů vodou bude provedeno ze studny. Splaškové vody budou svedeny do ČOV. Dešťové vody budou likvidovány postupným vsakováním a svedením do vodoteče.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,

Dané pozemky se nacházejí v ploše podprůměrné produkční půdy s třídou ochrany IV. Většina pozemků v lokalitě je vedena jako trvalý travní porost. Významnou část lokality tvoří umělá koryta vodních toků.

Navrhovanou zástavbou dojde k záboru ZPF v nezbytně nutné míře. Předpokládá se trvalý zábor ploch se zpevněnými plochami, stavebními objekty a dalších doplňkových staveb umístěných v souladu s podmínkami stanovenými regulačním plánem.

Zábory jsou graficky vyznačeny ve výkrese II.B.2. včetně kódů BPEJ a jejich tříd ochrany. Druh pozemků, využití a způsob ochrany jsou uvedeny v seznamu všech dotčených pozemků v kap. a) návrhu RP.

Pozemky určené k plnění funkce lesa se nacházejí blízko řešené lokality, navržená zástavba však na ně nemá přímý vliv, neboť s nimi není v přímém kontaktu a neleží ani v jejich ochranném pásmu (50 m).

Maximální zábory ZPF v území řešeném v RP:

způsob využití pozemků	rozloha (ha)	BPEJ	třída ochrany
stavební bloky (objekty)	0,36	3.51.11 (65296)	IV.
zpevněné plochy, technická infrastruktura, vodní plochy	0,35	3.51.11 (65296)	IV.
CELKEM	0,71		

Maximální zábory ZPF v mimo území řešeném v RP (příjezdová komunikace):

způsob využití pozemků	rozloha (ha)	BPEJ	třída ochrany
Příjezdová komunikace	0,42	3.51.11 (65296)	IV.

f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí,

Řešení komunikací, stavebních objektů a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištění přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely. Požárně bezpečnostní řešení zpracované Ing. Lukášem Vohralíkem tvoří samostatnou přílohu regulačního plánu.

g) u změny regulačního plánu text s vyznačením změn.

Nejedná se o změnu regulačního plánu.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje

- I.C.1 Koordinační výkres
- I.C.2. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území
- I.C.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu