

VYHLÁŠKA č. 4/2001

o závazných částech územního plánu obce LITOSTROV

Zastupitelstvo obce Litostrov na základě schváleného územního plánu obce Litostrov vyhlašuje dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a v souladu s ustanovení § 29 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, dne 29. 6. 2001 tuto obecně závaznou vyhlášku, kterou je vymezena závazná část územního plánu.

ČÁST I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. ÚČEL REGULATIVŮ

Regulativy vycházejí z potřeb sídla a z požadavků uplatněných ve stanoviscích orgánů státní správy, stanovují závazné podmínky pro zpracování podrobnějšího stupně ÚPD a pro správní řízení při rozhodování o rozvoji a využití území (územní a stavební řízení).

Cílem regulativů je definovat obecné základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou a požadavky na utváření ekologicky stabilní, účelně uspořádané a esteticky hodnotné krajiny a osídlení. Účelem je vytváření kvalitního trvale udržitelného rozvoje umělého a přírodního prostředí. Regulativy obsahují základní pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují funkční využití území, umístování staveb nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

Regulují i prostorové uspořádání v daném území (např. výška zástavby, tvar střech).

2. ROZSAH PLATNOSTI

2.1 Územní rozsah platnosti

Řešené území je vymezeno katastrálním územím obce Litostrov.

2.2 Časový rozsah platnosti – území je řešeno pro období do roku 2010, s výhledem do roku 2020.

2.3 Lhůty aktualizace – rok 2004.

3. VYMEZENÍ POJMŮ

3.1 Závazná část řešení

Závazné jsou následné regulativy prostorového a funkčního uspořádání území, vyjádřené v hlavních výkresech:

- zásady uspořádání území, kterými se stanoví regulativy prostorového a funkčního využití území (v grafické části vyznačeno příslušnou barvou)
- zásady uspořádání dopravy a inženýrských sítí (obsluha území)
- limity využití území, kterými se stanoví ochranné režimy, hranice (mezí hodnoty využití území), zásady ochrany životního prostředí
- veřejně prospěšné stavby
- vymezení územního systému ekologické stability

3.2 Na území Litostrov jsou rozlišovány:

- území současně zastavěné (urbanizované) - více oddělených zastavěných území ve správním území
- území zastavitelné - zastavitelným územím se rozumí plochy (nezastavěné) vymezené k zastavění tímto územním plánem
- území nezastavitelné (neurbanizované) - rozumí se území, které nelze zastavět vůbec nebo jen vyjímečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými předpisy.

3.3 Podle funkčního využití jsou v řešeném území rozlišovány:

- v současně zastavěném a zastavitelném území:
 - plochy bydlení
 - plochy pro občanskou vybavenost

- plochy výrobních aktivit
- plochy pro sport a rekreaci
- plochy technického vybavení

- v nezastavitelném území

- plochy lesů
- krajinná zeleň
- plochy sadů a zahrad
- orná půda
- zeleň ÚSES

Na rezervních plochách pro rozvoj sídla po návrhovém období územního plánu je určeno funkční využití. Jakékoliv využití, které by v budoucnu znemožnilo zastavění území, je nepřipustné. Zemědělské využití je zatím bez omezení s výjimkou investic do půdy za účelem jejich dlouhodobého zhodnocení.

3.4 Podmínky využití území

Upřesňují podmínky využití území (upřesnění funkčního typu), které mohou sloužit pro další podrobnější územně plánovací činnosti, popř. územní řízení.

3.5 Přípustnost činností, dějů a zařízení:

Přípustné: jsou v území činnosti, děje a zařízení základní a obvyklé.

Podmínečně přípustné: nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možno je povolit.

Nepřípustné: jsou činnosti, děje a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navrženými.

Stavby v současně zastavěném a zastavitelném území mohou být v jednotlivých případech nepřipustné jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality
- mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí

Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřipustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona.

ČÁST II ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

1. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.
2. Nová výstavba bude přednostně orientována na dostavbu dosud nezastavěných ploch v současně zastavěném území obce (proluk ve stávající zástavbě) s cílem ekonomičtějšího využití vybudovaných inženýrských sítí a omezení záboru zemědělského půdního fondu v extravilánu.
3. Ke zlepšení kvality životního prostředí je navrženo soustředění výrobních a skladových areálů na jihozápadní okraj Litostrova (nad navrhovanou čistírnou odpadních vod) a jihovýchodní okraj Litostrova v návaznosti na areál výkrmny prasat a stanovení limitních pásem hygienické ochrany od technických a výrobních zařízení v obci.
4. Území řešené územním plánem obce se člení na jednotlivé funkční typy, které jsou graficky znázorněny a popsány ve výkresu č. 3. Přípustnost využití jednotlivých funkčních typů (označených Bv, Bc, Vz apod.) stanoví tabulka na tomtéž výkresu a regulativy v textové části územního plánu.
5. Nová bytová výstavba je řešena v zastavěném území obce, rozhodujícími novými obytnými lokalitami však budou navržené plochy soustředěné obytné výstavby na okrajích obce.
6. Území pro občanskou vybavenost respektuje stávající zařízení. Koncept rozvoje je založena na podpoře soustředění občanské vybavenosti do centra Litostrova, zejména na využití, případně rozšíření (střešní nástavba na objektu kulturní místnosti a prodejny potravin), stávajících objektů.
7. Plochy pro výrobu jsou situovány do výrobního areálu na jihozápadním okraji Litostrova. Další výrobní zóna je navržena na jihovýchodním okraji obce v návaznosti na areál výkrmny prasat, u níž se s územním rozvojem nepočítá.

5. REGULATIVY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
ÚZEMNÍ ROZSAH REGULACE - je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 a č. 3.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH URBANIZOVANÝCH – PLOCHY ZASTAVĚNÉ NEBO URČENÉ K ZASTAVĚNÍ

Plochy bydlení

Bc - Plochy sloužící převážně pro čisté bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami.

Přípustné druhy funkčního využití území:

- bydlení předměstského typu v rodinných domech bez hospodářského zázemí
- individuální bydlení předměstského a venkovského charakteru s užitkovými zahradami a potřebným hospodářským zázemím
- zařízení občanské vybavenosti obchodu a služeb sloužící zásobování území (doporučené situování do přízemí obytných objektů)

Vyjímečně přípustné využití území:

- drobné výrobní provozovny nenarušující svým provozem okolí

Nepřípustné druhy funkčního využití území:

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštním stavebnímu povolení
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování pokud se nejedná o drobnou řemeslnou výrobu nenarušující svým provozem okolí
- stavby pro zemědělskou velkovýrobu

Podmínky využití území (prostorová regulace):

- šířka stavební parcely musí být větší než 6 m
 - stavba musí být provedena v odstupech udávaných stavební čarou a ostatními ochrannými pásmy stanovenými plánem
 - pro dostavbu proluk (pokud není stanoveno jinak) je nutno umístit stavbu na spojnici stavebních čar sousedních stávajících objektů
 - minimální ochranné pásmo pro novou obytnou zástavbu od okraje komunikace je stanoveno minimálně na 6 m
 - při situování nových rodinných domů na pozemcích vymezených stávající parcelací je třeba respektovat možnost výstavby na sousedních parcelách zachováním příslušných odstupů od dělicí hranice, respektive počítat s výstavbou na kraji pozemku a dostavbou sousedícího domu ke štítové zdi
 - výška staveb je stanovena v komplexním urb. návrhu:
- maximální hladina zástavby v celé obci je stanovena na 2 nadzemní podlaží + obytné podkrovní
- v některých lokalitách určených územním plánem je doporučena maximální hladina zástavby 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní

Bv - Plochy sloužící převážně pro bydlení venkovského charakteru s obytnými budovami, které mají odpovídající užitkové zahrady a vedlejší stavby hospodářského charakteru

Přípustné druhy funkčního využití území:

- individuální bydlení předměstského a venkovského charakteru s užitkovými zahradami a potřebným hospodářským zázemím
- zařízení občanské vybavenosti, obchodu, služeb a veřejného stravování sloužící zásobování území (doporučené situování do přízemí obytných objektů)
- nerušící řemeslné provozovny, případný vliv na ŽP nesmí přesáhnout hranice vlastního pozemku
- stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely
- stavby pro civilní obranu
- zahradnictví

Vyjímečně přípustné využití území:

- ostatní provozovny s pracovními příležitostmi nerušící svým provozem okolí

Nepřípustné druhy funkčního využití území:

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování pokud se nejedná o drobnou řemeslnou výrobu nenarušující svým provozem okolí

- stavby pro zemědělskou velkovýrobu
- Podmínky využití území jsou stejné jako u **Bc**.

Plochy občanské vybavenosti

Ok - Plochy pro kulturní zařízení (kulturní domy, klubovny, knihovny), správa, obchod a služby, nutno zabezpečit odpovídající počet míst pro parkování a garážování na příslušném pozemku

Přípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické a správní účely
- obchody a stravovací provozovny
- garáže a parkoviště

Vyjímečně přípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro bydlení trvalého charakteru

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu a skladování
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování

Plochy výroby

Vz - Převažující zemědělská výroba

Přípustné druhy funkčního využití:

- výrobní zařízení, skladovací prostory, zpracovatelské provozovny zemědělských podniků nebo jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající obytnou zástavbu
- stavby technické vybavenosti
- garáže a parkoviště
- propojení s okolní krajinou prostřednictvím ploch nízké i vzrostlé zeleně

Vyjímečně přípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro administrativu a obchod
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování
- stavby pro sezonní ubytování a správce

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro bydlení trvalého charakteru, stavby pro rekreaci
- stavby pro výrobu nedodržující podmínky ochranného pásma
- stavby pro funkce, které by byly z hygienických, požárních a bezpečnostních hledisek ve vzájemném rozporu

Vd - Drobná výroba, výrobní služby

Přípustné druhy funkčního využití:

- drobné provozovny řemesel a služeb s případným bydlením
- drobné výrobní a zemědělské provozy bez škodlivých vlivů na životní prostředí a bez negativního působení na stávající obytnou zástavbu, případné vlivy nesmí přesáhnout hranice vlastního pozemku
- technická vybavenost

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- stavby narušující svým provozem životní prostředí

Podmínky využití území:

- stavba musí být provedena v odstupech udávaných ochrannými pásmy

Plochy pro sport a rekreaci

Rt - plochy tělovýchovy a sportu

Přípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro sportovní účely

Vyjímečně přípustné druhy funkčního využití:

- drobné stavby pro obchod a služby občanského vybavení, stavby pro související technické vybavení, bydlení správce

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu a skladování
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování

Rc – rekreační chatové lokality – individuální rekreace

Přípustné druhy funkčního využití:

- rekreační objekty pro individuální rekreaci, nutno zabezpečit odpovídající počet míst pro parkování na příslušném pozemku
- související občanské a technické vybavení, parkoviště

Vyjímečně přípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro hromadnou rekreaci

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu a skladování
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování

Plochy technického vybavení

Ti – plochy technického vybavení

Přípustné druhy funkčního využití:

- stavby a zařízení technického vybavení

Vyjímečně přípustné druhy funkčního využití:

- objekty pro bydlení správce
- objekty pro služby související s provozem technického vybavení

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro ostatní funkční využití

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH NEURBANIZOVANÝCH - NEZASTAVITELNÝCH

ZI - Lesy

Plochy pro lesní hospodářství sloužící pro hospodaření s lesy.

Přípustné druhy funkčního využití:

- jednotlivé stavby a zařízení hospodářství lesních podniků

Vyjímečně přípustné druhy funkčního využití:

- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost lesního hospodářství, byty pro majitele respektive vedoucího hospodářství

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- stavby pro ostatní funkční využití

Zk - Krajinná zeleň

Plochy zeleně v bezprostřední blízkosti obce sloužící k zachování přírodních a krajinných hodnot a pro vytváření náhrady za původní přírodní prostředí.

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- umístování jakýchkoliv staveb

Zs - Sady, zahrady

Plochy pro intenzivně obhospodařované sady a zahrady mimo zastavěné území obce.

Přípustné druhy funkčního využití:

- stavby související s hospodářskou činností

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- ostatní funkční využití

Zr - Orná půda

Plochy pro intenzivní zemědělskou výrobu.

Přípustné druhy funkčního využití:

- účelové zemědělské stavby dočasného charakteru

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- ostatní funkční využití

Ze - Zeleň územního systému ekologické stability

Plochy lokálních biocenter, biokoridorů, ekologicky významné segmenty krajiny.

Přípustné druhy funkčního využití:

- území vymezená pro biocentra a biokoridory různých stupňů, jejichž součástí může být vyjimečně i izolační zeleň

Vyjimečně přípustná je pouze výstavba technické infrastruktury.

6. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Technická infrastruktura území je založena na:

1. Zásobování vodou z veřejného vodovodu s využitím místního zdroje s možností využití vrtu, zásobujícího obec Zbraslav. Kapacita vodních zdrojů je dostačující i pro navrhovanou zástavbu.
2. Postupným rozšiřováním veřejného vodovodu do lokalit nové výstavby.
3. Odkanalizování oddílnou kanalizací, posouzena bude přitom možnost využití jednotlivých řadů stávající dešťové kanalizace.
4. Navrhovaná čistírna odpadních vod bude situována jižně od obce.
5. Realizována budou navrhovaná opatření k podpoře vsakování dešťových vod přímo na pozemcích. Terén je značně svažité k vodním tokům, takže jeho odvodnění nečiní problémy.
6. Zásobování elektrickou energií je řešeno ze stávajících trafostanic. Zařízení je ve velmi dobrém technickém stavu a jeho současné vytížení je cca 70 %.
7. Rozvodná síť NN byla před několika roky zcela rekonstruována a je ve výborném technickém stavu.
8. Obec není plynofikována. Generel plynofikace (1997) navrhuje prodloužení trasy VTL k Litostrovu a následně k Rudce, kde bude ukončen. V obci bude zřízena regulační stanice VTL, která bude dodávat plyn do STL místní sítě, zásobující stávající i rozvojové plochy.
9. Obec je součástí místního telefonního obvodu Říčany, uzel Rosice. Telefonní síť je připojena na nově budovanou digitální ústřednu v Domašově. Rozvody UTS v obci jsou provedeny venkovními kabely. Po roce 2000 se předpokládá celkové zakabelizování rozvodů včetně nového přípojného kabelu z ústředny v Domašově. Kabelová telefonní síť bude rozšiřována i do lokalit nové výstavby.
10. V oblasti nakládání s odpady bude kladen důraz na separovaný sběr nebezpečných odpadů a druhotných surovin.

1. KONCEPCE DOPRAVY

1. Dopravní kostra bude nadále založena na využití stávající silnice III/00213 Domašov - Rosice, zajišťující komunikační připojení obce na ostatní silniční síť. Z ní odbočuje místní komunikace páteřního typu, procházející v celé délce obcí a spojující ji se sousední obcí Zbraslav.
2. Navrhují se dvě komunikace vedoucí mimo zastavěné území obce, a to místní účelová komunikace pro obsluhu navrhované čistírny odpadních vod a místní komunikace pro napojení výhledové výrobní lokality Za školou, a výhledových obytných lokalit Močítka a Za myslivárnou.
3. Pěší doprava je založena na dobudování chodníků podél místní "páteřní" komunikace v obci. Navržena je pěší komunikace v trase původní zaniklé polní cesty, vedoucí k lokalitě Močítka. Cyklistický provoz bude využívat páteřní komunikaci, procházející zástavbou včetně její části mezi Litostrovem a Zbraslaví, místních účelových komunikací, převážně zpevněných a navrhované cyklistické stezky v turistické trase, vedoucí Mariánským údolím na Šmelcovnu.
4. Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je řešena na stupeň automobilizace 1:2,5. Využívány jsou stávající odstavné a parkovací plochy, doplněné o navrhovaná parkoviště. Všechny nové objekty musí být řešeny s garáží nebo musí jejich dispoziční řešení a umístění na pozemku alespoň umožňovat dodatečnou výstavbu garáže. Všechny objekty a areály výrobní a skladovací musí mít vyřešeno parkování na vlastním pozemku.

8. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) vytváří vzájemně propojenou síť ekologicky významných segmentů krajiny, s přirozeným, nebo přírodě blízkým vegetačním krytem, které zajišťují ekologickou rovnováhu v krajině.

- závazně je vymezen systém ÚSES, který vytváří břemeno na pozemky. Upřesnění hranic a skladby porostů bude předmětem další dokumentace

V řešeném území bude respektován lokální ÚSES zakreslený ve výkrese č.2.

ČÁST III VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Charakteristika:

Vymezení veřejně prospěšných staveb, ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních úprav je podkladem pro omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám, případně vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písmeno a) a c) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v úplném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Seznam veřejně prospěšných staveb:

A. Veřejné komunikace a plochy pro dopravu

A.1. Místní a obslužné komunikace k nově navrhovaným plochám pro výstavbu a účelové cesty:
- úpravy místních komunikací

Komunikační napojení nově navrhovaných lokalit pro výstavbu RD trasy budou upřesněny po zpracování projektové dokumentace pro jednotlivé lokality.

- týká se pozemků v k.ú. Litostrov p.č. 142/1, 184, 613

B. Technická infrastruktura

B.1. Kanalizační síť, čistírna odpadních vod na pozemku p.č. 137 a záchytný příkop extravilánových vod na pozemku p.č. 184 dle výkresu č. 5 – Technická infrastruktura – vodní hospodářství

B.2. Vodovodní síť dle výkresu č.5 - Technická infrastruktura - vodní hospodářství

B.3. Plynové rozvody a regulační stanice dle výkresu č.6 - Technická infrastruktura - energetika a spoje

B.4. Elektrické a telekomunikační rozvody a zařízení dle výkresu č.6 - Technická infrastruktura - energetika a spoje

Plochy asanačních úprav:

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny žádné objekty.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ NA OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

1. Ochranná zeleň sloužící ke snížení vlivu škodlivin na životní prostředí obce – hluk, prach apod.

- výsadba zeleně v celé obci
- revitalizace vodních toků a jezírek
- výsadba izolační zeleně v areálu živočišné výroby
- realizace protierozních opatření
- doplnění zeleně podél komunikací
- výsadba břehových porostů, úprava břehů
- zamezení ukládání odpadů na divokých skládkách
- konečná rekultivace skládek

2. Plochy pro vytvoření územního systému ekologické stability.

a) Biocentra C

Pod dobrou vodou, U mlýna, Vápenice, Pod mešnicemi, Na zámku, Býčí louka, Pod kopaninou, Nad Bílou vodou, Stará doubrava, Kozí hřbet, Pod Kozím hřbetem, Pod myslivcovou loukou, Lísek, Dobré dříví

b) Biokoridory K

K1, K2 a K3 (bezejmenné biokoridory), V Mariánském údolí K4, V Mariánském údolí K5, V Mariánském údolí K6, Kozí hřbet K7, Od vápenice K8, Skryje a kopaniny K9, K10 (bezejmenný), Pod jezovinou K11, Horní Bobrava K12, Chroustovské údolí K13 a K14

c) Interakční prvky I

I1, Kopaninky I2, I3, I4, Za myslivárnou I5, Říčanská I6, I7, I8, Kamenice I9, Kopanina I10, Strž v Jalovčí I11

d) Ekologicky významné segmenty krajiny v katastrálním území Litostrova

1. Bílá voda (Mariánské údolí)
2. Strž pod Rudkou
3. Skála pod Dobrou vodou

4. Skryje
5. Vápenica
6. Panský les
7. Horní Bobrava (Chroustovské údolí)
8. Zmola pod Myslivcovou loukou
9. Strž v Jalovči
10. Kamenice
11. Pod Jezovinou
12. Nad Bílou vodou
13. Nad Starou doubravou
14. Stará doubrava v Mariánském údolí
15. V Mariánském údolí
16. Kozí hřbet

ČÁST IV.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ:

Úplná dokumentace územního plánu obce Litostrov je uložena :

- a) na Obecním úřadě Litostrov
- b) na Stavebním úřadě v Rosicích
- c) na Referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Brno – venkov

ÚČINNOST

Tato vyhláška nabývá účinnosti 15-tým dnem vyhlášení, t.j. 29.6.2001

*14. 4 2001
opr. Lecknig*

V Litostrově dne 29.6. 2001

<p><i>Michallová</i></p> <p>.....</p> <p>starostka obce</p>		<p><i>Lecknig</i></p> <p>.....</p> <p>zástupce starostky</p>
---	---	--