

O B E C N Ě Z Á V A Z N Á V Y H L Á Š K A č.1/2006 o vyhlášení závazné části územně plánovací dokumentace - Územního plánu obce Šlapanice

Obec **ŠLAPANICE** vyhlašuje dne 31.8. 2006 podle ust. § 84 odst. 2 písmena b), i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 29 odst. 2 a 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním rádu, ve znění pozdějších předpisů, tuto Obecně závaznou vyhlášku obce Šlapanice.

ČÁST PRVNÍ - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závazné části Územního plánu obce Šlapanice schváleného dne 31.8. 2006.
2. Vyhláška ustanovuje závazné regulativy pro funkční a prostorové uspořádání území obce a regulativy, které omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umísťování staveb. Tyto regulativy jsou závazné pro územní a stavební řízení, jakož i pro všechna další jednání, řízení a rozhodnutí, jejichž náplní je využití území a činnosti v území, zejména prostřednictvím realizace výstavby.

Článek 2

Územní rozsah platnosti Územního plánu obce

Tato vyhláška platí pro celé území obce Šlapanice, zahrnující katastrální území obce Šlapanice a katastrální území přidruženého sídla Budeničky.

Článek 3

Lhůty aktualizace Územního plánu obce

Po 4 letech od schválení územního plánu bude posouzeno, zda se nezměnily podmínky, za kterých byl územní plán obce schválen, a zda nejsou vzneseny nové

požadavky na využití území, které neodporují stavebnímu zákonu ani jiným právním předpisům, a měly by být prověřeny. Po provedeném posouzení může být platnost této vyhlášky změněna pouze novou vyhláškou ke „Změně“ tohoto územního plánu dle § 30 stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

ČÁST DRUHÁ

Článek 4

Závazná část ve formě regulativů

a) Urbanistická koncepce

Další rozvoj obce bude **přípustný** jednak prostřednictvím obnovy, modernizace a dostavby stávajícího zastavěného území, a jednak formou výstavby na nových plochách, které bezprostředně navazují na současně zastavěné území obce. V rámci obce je **nepřípustná** výstavba nových obytných souborů, které by byly vzdálené od současně zastavěného území a netvořily by organickou součást sídla. Přitom nová výstavba musí být zajištěna tak, aby byly postupně a plynule zastavovány plochy ve směru od stávající zástavby do volné krajiny, bez vynechávání zbytečných proluk, které neumožňují intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu.

b) Využití ploch a jejich uspořádání

I. FUNKČNÍ REGULATIVY

URBANIZOVANÉ PLOCHY POLYFUNKČNÍ

Čistě obytné plochy

Tyto plochy slouží především pro bydlení a jsou na nich:

přípustné - individuální rodinné domy, řadové domy, nízkopodlažní bytové domy (max. 4 podlaží), podnikatelské aktivity charakteru občanské vybavenosti a drobná výroba zřizovaná v rámci jednotlivých obytných objektů, komunikace, garáže, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu, veřejná a ochranná izolační zeleň, nezbytná technická infrastruktura,

podmíněně přípustné – malé stavby pro drobné podnikání za podmínky, že svým umístěním nenaruší obytné a životní prostředí (kladné vyjádření orgánů hygieny),

nepřípustné – vše ostatní.

Smíšené obytné plochy

Tyto plochy slouží pro bydlení s drobnými podnikatelskými aktivitami a jsou pro ně:

přípustné – individuální rodinné domy se zázemím užitkových zahrad s pěstováním zeleniny a ovoce a s chovem drobného domácího zvířectva, objekty pro drobné podnikání v celém spektru řemeslných činností, malá zahradnictví a květinářství, zemědělská pravovýroba, maloobchody, penziony, stravování, sociálně zdravotnické a administrativní činnosti, komunikace, garáže, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, veřejná a ochranná izolační zeleň, nezbytná technická infrastruktura;

podmíněně přípustné – podnikatelské a komerční aktivity, které budou využívat více než dva objekty, avšak za podmínky, že jednotlivé stavby vytvoří ucelený areál, který bude oplocen a prostoupen a obklopen ochrannou izolační zelení;

nepřípustné – vše ostatní.

Plochy zemědělské pravovýroby

Tyto plochy slouží pro zajištění zemědělské činnosti a přidružené průmyslové výroby. Na těchto plochách jsou:

přípustné – stájové a skladové objekty a objekty dílen a manipulační plochy, odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území, ochranná a izolační zeleň, nezbytná technická infrastruktura,

podmíněně přípustné – jsou objekty pro velkokapacitní ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že ochranné pásmo těchto zařízení nebude zasahovat do okolních obytných území,

nepřípustné – vše ostatní.

Plochy pro volný čas, sport a rekreaci

Tyto plochy slouží k sportovnímu využití obyvatel za účelem regenerace pracovních sil a vhodného a kvalitního využívání volného času. Na těchto plochách jsou:

přípustná - hřiště pro klasické míčové hry, dětská hřiště, projížďky na koni, táborařiště, autocamping, zookoutky, odpovídající sociální zázemí, odstavná a parkovací stání sloužící funkční potřebě území, veřejná zeleň, ochranná a izolační zeleň, nezbytná technická infrastruktura, zejména odvádění a čištění odpadních vod, pokud jednotlivá zařízení nejsou napojena na veřejnou kanalizační síť,

podmíněně přípustné - jsou hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například tenisové kurty, skateboarding, „U rampa“ a další), za podmínky vybudování protihlukových opatření, event. vypracování hlukové studie,

nepřípustné – vše ostatní.

URBANIZOVANÉ PLOCHY MONOFUNKČNÍ

Nemovité kulturní památky

Nemovité kulturní památky tvoří nejcennější historické objekty reprezentující obec a uchovávající její minulost. Tyto památky tvoří areál zámku a socha sv. Jana Nepomuckého v Budeničkách, kaple sv. Floriána na návsi ve Šlapanicích a areál statku č.p. 18 ve Šlapanicích a je pro ně:

přípustná – úprava jejich okolí prostřednictvím odpovídající dlažby nebo květinové výzdoby,

podmíněně přípustné – jsou opravy za podmínky souhlasu orgánů státní památkové péče a odboru kultury městského úřadu Slaný;

nepřípustné – vše ostatní.

Občanská vybavenost

Slouží pro poskytování služeb občanům obce a přilehlých sídel a návštěvníkům a na jejích plochách a objektech je:

přípustné – využití pro prodej, ubytování a stravování, pro školství, zdravotnictví a sociální služby;

podmíněně přípustné – jsou úpravy a modernizace objektů a výstavba parkovišť na základě dokumentace zpracované autorizovanými architekty specializo-vanými na obdobná zařízení;

nepřípustné – vše ostatní.

Veřejná a ochranná zeleň

Slouží pro zvýšení estetického prostředí sídel, biologického potenciálu krajiny a jako protihluková a izolační ochrana. V rámci ní jsou:

přípustné - parkové úpravy ploch, lavičky a dětská hřiště, zeleň, v jižní části řešeného území je přípustné umístění rozhledny a odstavných ploch;

podmíněně přípustné - je zřizování menších hřišť pro míčové hry a zookoutků,

nepřípustné – vše ostatní.

Společným regulativem pro veškerou novou investiční výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné získat před realizací jakékoliv výstavby souhlas Archeologického ústavu Akademie věd ČR.

NEURBANIZOVANÁ (NEZASTAVITELNÁ) ÚZEMÍ

Pole, zahrady, trvalé travní porosty, lesy, vodní plochy a toky, krajinotvorná zeleň, chmelnice, neplодná půda a ostatní plochy mimo hranice současně zastavěného území.

II. PROSTOROVÉ REGULATIVY

- hranice současně zastavěného území
- hranice zastavitelných území
- možnost výstavby v prolukách a na ostatních plochách v hranicích současně zastavěného území v souladu se stanoveným funkčním využitím území a za podmínky dopravní napojitelnosti pozemku
- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů navazujících na hranice současně zastavěného území a pro zástavbu ve „volné krajině“; dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů uvnitř současně zastavěného území.

c) Vymezení zastavitelného území

Současně zastavěné území Šlapanic je **přípustné** rozšířit především severním, jihozápadním a jižním směrem, přičemž severní a jižní hranici cílové zástavby bude tvořit vedení elektrické energie VN 22 kV a na jihozápadě bude budoucí zastavitelné území ukončeno lesem.

Zastavitelné území obce Šlapanice je vymezeno prostřednictvím následujících ploch:

- 1) Plochy pro výstavbu individuálních rodinných domů v rámci čistě obytných ploch: Plochy č. 1, č. 2, č. 3 a č. 5
- 2) Plochy pro volný čas, sport a rekreaci: Plocha č. 4

3) Dopravní plochy: Místní komunikace

Parkoviště

4) Technická vybavenost: Čistírna odpadních vod

d) Omezení změn v užívání staveb

V řešeném území navrhuje územní plán postupné omezování využívání bývalých hospodářských staveb pro neorganizované skladování nepoužívaných předmětů, ale doporučuje tyto původní účelové stavby transformovat na obytné objekty, popř. čisté provozy pro vhodné řemeslné nebo administrativní komerční aktivity.

e) Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení

1) DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

V rámci dopravních staveb je **přípustná** komplexní regenerace a modernizace silniční sítě s cílem odstranění dopravních závad. Dále bude nutné budovat nové místní komunikace výhradně podle ČSN 736110 v rámci funkční třídy C 3, tj. místní komunikace obslužné v kategorii MO 8, MO 7, MOK 7,50 a MO 5. Rovněž je **přípustná** úprava autobusových zastávek (včetně vybudování zálivů). Územní plán navrhuje zvýšení počtu parkovacích míst v obci o parkoviště u budoucího hřiště. Po obou stranách nových komunikací by měly být budovány chodníky.

Podmíněně přípustné je zlepšení povrchu všech stávajících komunikací, z nichž mnohé nemají ani bezprašný ani asfaltový povrch, bez výraznějších úprav jejich tras.

Nepřípustné je zřizování parkovišť před rodinnými domy, která by zužovala stávající vozovky.

2) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Pro zabezpečení dalšího územního rozvoje je **přípustné** postupné rozšiřování rozvodné vodovodní sítě o nové uliční řady v rozvojových lokalitách v časovém souladu s programem územního rozvoje.

Podmíněně přípustné je pravidelné provádění kontroly kvality vody v místních vodních zdrojích.

Nepřípustné je používání pitné vody pro zalévání zahrádek.

3) ODVÁDĚNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Pro odvádění a čištění odpadních vod ve Šlapanicích je **přípustné** vybudování oddílné splaškové kanalizace odváděné do stávající čistírny odpadních vod v zámeckém areálu, popř. do tří nových balených ČOV ve Šlapanicích, v Budeničkách a v lokalitě Červený mlýn.

Podmíněně přípustné bude užívání stávajících žump a septiků do doby realizace splaškové kanalizace.

Nepřípustné je odvádění dešťových vod současně se splaškovými odpadními vodami.

4) ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro pokrytí potřeb nové bytové výstavby bude **přípustné** zvýšení výkonu transformačních stanic na severním a jižním okraji Šlapanic a přeložka elektrického vedení VN 22 kV kolem plochy č.5.

Podmíněně přípustné bude využití netradičních zdrojů energie (vodní energie, sluneční energie, větrná energie, geotermální energie, biomasa a bioplyn apod.).

Nepřípustné je zřizovat elektrické přípojky v rozporu s Pravidly provozování přenosové soustavy nebo s Pravidly provozování příslušné distribuční soustavy.

5) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V současné době není do obce plyn zaveden. Proto bude **přípustné** provést plynofikaci obou sídel prostřednictvím plynovodního přivaděče, který by měl plyn do Šlapanic přivést z regulační stanice ve Zlonici.

Do té doby, než budou obě sídla plynofikována, je **podmíněně přípustné** užívání plynových lahví, event. plynových zásobníků.

Nepřípustné je zřizovat a provozovat plynovodní přípojky bez náležité údržby, takže by se tyto přípojky mohly stát příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob.

6) TELEKOMUNIKACE

Stávající telefonní síť v obci je vyhovující jak z hlediska technického, tak i ze strany požadavků uživatelů. Zároveň s realizací nových obytných zón bude **přípustné** pokládání telefonních kabelů pro zajištění přípojek k budoucím obytným objektům.

Přitom bude **podmíněně přípustné** vyčlenění potřebného prostoru (chodníků, zelených pásů apod.) pro stávající a budoucí telekomunikační podzemní síť.

Nepřípustné je napojení objektů na telefonní síť bez předchozího projednání s Českým Telecomem, a.s.

7) OBČANSKÁ VYBAVENOST

Rozvojové záměry obce si vyžadují posílení obslužné sféry, zejména na úseku sportu a rekreace. Proto je **přípustné** na jižním okraji Šlapanic realizovat hřiště. Menší sportovní plochy mohou být budovány rovněž v rámci nových obytných zón.

Podmíněně přípustné je zřizování areálů pro moderní sporty, které vykazují zvýšenou hlučnost (např. dráha pro skateboardig, U rampa apod.).

Nepřípustné je budování areálů pro silniční a vodní motorismus.

f) Vymezení Územního systému ekologické stability

Lokální biocentra: LBC 2 (515) „Remíz“, LBC 3 (516) „Zlonice – sever“ a LBC 9 (522)

Lokální biokoridory: LBK 186 „Niva“, LBK 5, LBK 14 (876) „Mezi cestami“, LBK 15 (877)
„U hluboké cesty“, LBK 16 (878) „V lutkách“, LBK 2 (882) „Šlapanický rybník – U Sloupu“, LBK 887 „Na aleji“ a LBK 21

Interakční prvky: IP 1, IP 2, IP 3, IP 4, IP 5, IP 6, IP 7, IP 8 a IP 9

Na plochách Územního systému ekologické stability jsou **přípustné** činnosti neohrožující přirozenou druhovou skladbu odpovídající stanovištním podmírkám biocentra. U biokoridorů je přípustné hospodářské využití.

Podmíněně přípustná je u biokoridorů výsadba extenzivních sadů a výstavba komunikací, vodohospodářských zařízení a čistíren odpadních vod.

Nepřípustné je umísťování staveb pro bydlení, výrobu a rekreaci.

g) Limity využití území

Limity využití území omezují, vylučují a podmiňují umísťování staveb a využití území.

Tvoří je ochranná pásma silničních komunikací, venkovních vedení elektrické energie, plynovodů, dálkovodů, vodovodů, vodojemů, čistíren odpadních vod, lesa, ochranná pásma vodních zdrojů, hranice záplavových území, ochranná pásma archeologických nalezišť a památkově chráněných objektů, chráněná území přírody a Územní systém ekologické stability.

V těchto ochranných pásmech je dle zvláštních předpisů **nepřípustné** zřizování staveb a využívání území, které by ochranná pásma narušila.

Při jakýchkoliv akcích, kolidujících s trasou dálkovodů a s nimi souvisejícími zařízeními, event. plánovaných v jejich ochranném pásmu musí projekt a realizace každé stavby vyhovovat zabezpečovacím opatřením, zajišťujícím bezpečný a plynulý provoz dálkovodů a s nimi souvisejících zařízení, jejich územní ochranu, t.j. respektovat omezení daná

vládním nařízením č. 29/0959 Sb. a ČSN 650204, event. i dalšími konkrétními provozně technickými podmínkami, a je nutné vyžádat si předchozí souhlas správce těchto dálkovodů.

Na základě návrhu územního plánu, který navrhuje další výstavbu komunikací a inženýrských sítí, vyplývají tyto nové tzv. „výstupní“ limity využití území (ochranná a bezpečnostní pásma v souladu s platnými právními předpisy):

1. ochranné pásmo nových místních komunikací (15 m mimo souvisle zastavěné území),
2. ochranné pásmo elektrorozvodů VN 22 kV (7 m),
3. ochranné pásmo vodovodního potrubí v nových obytných lokalitách (1,5 m),
4. ochranné pásmo čistírny odpadních vod (50 m),
5. ochranné pásmo kanalizačního potrubí (1,5 m),
6. prvky lokálního Územního systému ekologické stability - lokální biocentra č.2 (515), č.3 (516) a č.9 (522), lokální biokoridory č.186, č.5, č.14 (876), č.15 (877), č.16 (878), č.2 (882), č.887 a č.21 a interakční prvky č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.8 a č.9.

„Výstupní“ limity č.1-5 se vztahují k nezbytným podmiňujícím investicím nové bytové výstavby, limit č.6 byl navržen pro uchování velmi vysoké kvality přírodního prostředí na území obce.

h) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav

Na území obce Šlapanice byly vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

- VPS 1 - místní komunikace
- VPS 2 - parkoviště
- VPS 3 - vodovodní potrubí
- VPS 4 - kanalizační potrubí
- VPS 5 - čistírna odpadních vod
- VPS 6 – přeložka vedení elektrické energie VN 22 kV
- VPS 7 - retenční nádrž s vodním tokem
- VPS 8 - větrolam
- VPS 9 - hřiště

Na území obce nebude nutné provádět v důsledku investičních akcí žádné rozsáhlé asanační úpravy.

ČÁST TŘETÍ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 5

Uložení územního plánu

Územní plán obce Šlapanice bude uložen :

- a) na Obecním úřadě Šlapanice
- b) na Městském úřadě Slaný (Stavební úřad)
- c) na Krajském úřadě Středočeského kraje (Odbor územního a stavebního řízení)

Článek 6

Příloha

Územní plán obce Šlapanice - textová část a grafická část.

Článek 7

Účinnost

Vyhláška nabývá platnosti od 16.9. 2006.


.....

starosta obce

místostarosta

