

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 výkrese 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. Koncepte 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

