

TETČICE - ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU ZMĚNA č. II

2. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

ČÁST I. - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Regulativy obsahují závazná pravidla, která omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb, využití území nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání

1. Územní a časový rozsah platnosti :

(1) Územní rozsah platnosti je dán řešenou změnou č.II územního plánu sídelního útvaru Tetčice, která zahrnuje nové rozvojové plochy:

- **5.01** – lokalita Štěpnice, nová rozvojová plocha pro bydlení
- **5.02** – místní trať Záhumenice, změna rezervní plochy pro bydlení na návrhovou
- **5.03** – lokalita v zahradách za ul. Tyršovou, změna rezervní plochy pro bydlení na návrhovou a její rozšíření
- **5.04** – lokalita U pekárny severně od ul. Rosické, nová plocha pro výrobu
- **5.05** – čistírna odpadních vod Tetčice, rozšíření plochy ČOV
- **5.06** – dopravní napojení ČOV – návrh účelové komunikace
- **5.07** – lokalita Zahrady pod vrchem Bučín, změna rezervní plochy pro bydlení na návrhovou

2. Závaznost regulativů :

(1) Podle regulativů postupují subjekty působící v územním plánování, řízení a rozhodování podle stavebního zákona, t.zn. orgány státní správy i samosprávy, projektanti, právnické a fyzické osoby podílející se na funkčním a prostorovém využití a stavební činnosti v území a na rozhodování o jejich změně.

(2) K posuzování jakýchkoliv výjimek z regulativů (jestliže výjimky se přípouštějí), sporných případů a k posouzení přípustné míry je určen pořizovatel tohoto územního plánu po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem obce, popř. dotčeným orgánem státní správy.

ČÁST II. - ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

3. Urbanistická koncepce

Celková koncepce územního plánu Tetčic zůstává beze změny. Z hlediska prostorového členění a utváření obrazu sídla zásady schválené v územním plánu zůstávají v platnosti; u lokalit řešených změnou č.II jsou upřesněny funkční a prostorové regulativy.

4 Regulativy pro funkční využití území změn č.II:

Ve výčtu funkčních ploch a regulačních podmínek jejich využití jsou uvedeny pouze plochy dotčené navrhovanou změnou.

(1) Bydlení

Zóny bydlení slouží především pro obytné účely, základní občanské a technické vybavení, včetně dalších činností a zařízení souvisejícími bezprostředně s funkcí bydlení.

- a) Územní rozsah změny je vymezen v grafické části – ve výřezu výkresu č.1 – Komplexní urbanistický návrh a zahrnuje území navržených dílčích změn:
 - 1) rozvojové plochy bydlení budou rozšířeny o tyto lokality:
 - **5.01** – lokalita Štěpnice, nová rozvojová plocha pro bydlení
 - **5.02** – místní trať Záhumenice, změna rezervní plochy pro bydlení na návrhovou
 - **5.03** – lokalita v zahradách za ul. Tyršovou, změna rezervní plochy pro bydlení na návrhovou a její rozšíření
 - **5.07** – lokalita Zahrady pod vrchem Bučín, změna rezervní plochy pro bydlení na návrhovou
- b) Funkční regulace využití území:
 - 1) Preferována je funkce obytná a to včetně ploch obytných zahrad.
 - 2) Přípustná funkce v obytných zónách je zřizování vestavěného občanského vybavení, které svým provozem nenarušuje obytnou funkci.
 - 3) Nepřípustnou činností je průmyslová a zemědělská velkovýroba.
- c) Prostorové regulace:
 - 1) Z hlediska ochrany obrazu a prostoru sídla je třeba respektovat omezení výšky zástavby na max. 2. nadz. podlaží.
 - 2) Vzhledem k situování lokalit 5.01 Štěpnice a 5.02 Záhumenice v pohledově exponovaném území, je třeba dodržet sklonitý tvar střech.

(2) Výroba

Území výrobních aktivit je určeno pro umístění výrobních činností a zařízení průmyslových a zemědělských podniků, kapacitních skladů a provozoven výrobních služeb, včetně administrativy, a to převážně v uzavřených areálech.

- a) Územní rozsah změny je vymezen v grafické části – ve výřezu výkresu č.1 – Komplexní urbanistický návrh a zahrnuje území navržené změny:
 - **5.04** – lokalita U pekárny severně od ul. Rosické, nová plocha pro výrobu
- b) Funkční regulace využití území:
 - 1) Přípustné činnosti - výroba, sklady, podnikatelské aktivity, výrobní služby, technická a dopravní zařízení, obvykle v uzavřených areálech.
 - 2) Podmínečně přípustné jsou - komerční aktivity (obchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály s vysokou frekvencí styku s veřejností), občanské vybavení (nevyžadující ochranu z hlediska ŽP), výjimečně přípustné jsou byty pro zaměstnance, nebo pro majitele provozovny.
 - 3) Nepřípustné - bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí, je nutno dbát na opatření na ochranu životního prostředí
- c) Prostorové regulace:
 - Nová výstavba objektů musí respektovat prostorové a objemové měřítko stávající zástavby a nesmí vytvářet dominanty.

(3) Technická infrastruktura:

Plochy pro obsluhu území jsou určeny pro umístění zařízení dopravy a technické vybavenosti (inženýrské sítě a zařízení) a to v zastavitelném území i na volných plochách.

- a) Územní rozsah změny je vymezen v grafické části – ve výřezu výkresu č.1 – Komplexní urbanistický návrh a zahrnuje území dílčích změn:
 - **5.05** – čistírna odpadních vod Tetčice, rozšíření plochy ČOV

- **5.06** – dopravní napojení ČOV – návrh účelové komunikace

b) Funkční regulace využití území:

- 1) Zařízení pro technickou vybavenost a dopravu lze umístit v plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí a slouží pro obsluhu území aniž by narušovaly životní prostředí nad přípustnou mírou. Přípustné a obvyklé jsou činnosti, děje a zařízení technické povahy.
- 2) Nepřípustné jsou kapacitní zařízení včetně zařízení dopravních služeb v obytných zónách.

5. Zásady uspořádání dopravního a technického vybavení:

(1) Zásady uspořádání dopravy:

- 1) Nadřazený dopravní systém dle schváleného územního plánu zůstává nezměněn.
- 2) Základní komunikační systém obslužných a účelových komunikací bude doplněn dle potřeb dílčích změn.
- 3) V rámci změny č.II. územního plánu byly přehodnoceny hygienická hluková pásma u přeložky silnice II/394 a podél železnice (viz článek 8. Péče o životní prostředí).

(2) Zásady řešení vodního hospodářství:

a) Zásobování vodou:

- 1) Vlastní zásobovací systém obce dle schváleného ÚPNSÚ zůstává nezměněn.
- 2) Dle zpracované dokumentace koncepce se mění napojení na Vířský oblastní vodovod. Z VDJ Čebín bude voda dopravována gravitačně k čerpací stanici Veverské Knínice a odtud výtlačkem do Rosic. Z VDJ Rosice bude dále voda čerpána do VDJ Sička. Napojení VDJ Tetčice je navrženo pouze jako havarijní v případě problémů u prameniště Tetčice.
- 3) Lokality navržené změnou č.II územního plánu sídelního útvaru Tetčice budou napojeny na stávající rozvodnou síť.

b) Odkanalizování:

- 1) Systém odkanalizování obce dle schváleného ÚP zůstává nezměněn. Odpadní vody budou i nadále odváděny jednotnou kanalizací na čistírnu odpadních vod v Tetčicích, která je navržena k intenzifikaci.
Po provedené intenzifikaci budou napojeny další obce:
 - Říčany a Ostrovačice společným kanalizačním řadem (tlaková kanalizace), který bude napojen na stávající jednotnou kanalizaci v severní části Rosic
 - Neslovice, Kratochvilka rovněž samostatným gravitačním kanalizačním řadem.
- 2) Je navrženo napojení řešených lokalit na stávající kanalizační síť a odvedení odpadních vod na společnou čistírnu odpadních vod v Tetčicích.

(3) Energetika:

a) Plynofikace:

- 1) Systém zásobování obce plynem dle schváleného ÚP zůstává nezměněn.
- 2) Je nutno dodržet ochranná a bezpečnostní pásma VTL a VVTL plynovodů.

b) Produktovody:

- 1) Katastrálním územím Tetčic prochází koridor produktovodů. Lokality řešené změnou č.II nezasahují do jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

c) Zásobování elektrickou energií:

- 1) Nadřazený systém zásobování obce el. energií dle schváleného ÚP zůstává nezměněn. V rámci navržené změny č.II dochází k úpravám tras nadzemních vedení vn (lokality č. 5.01, 5.03).

- 2) Zvýšený odběr el. energie bude možno pokrýt ze stávajících stanic, kde v případě potřeby bude provedena rekonstrukce.
- 3) Je nutno dodržet ochranná pásma nadzemních vedení el. energie.

(4) Spoje, telekomunikace:

- a) Telefonní účastníci jsou napojeni na digitální ústřednu. Místní telefonní síť je provedena kabelem.
- b) Územím obce prochází dálkové kabely, které budou respektovány (lokalita 5.01).

6. Limity využití území

(1) Ochrana památek a kulturních hodnot:

- a) Řešenými změnami není dotčena žádná nemovitá kulturní památka.
- b) Katastrální území Tetčic je územím archeologického zájmu, proto při jakýchkoli zásazích do terénu je třeba respektovat zákon č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

(2) Ochrana přírodních hodnot, chráněná území přírodních zdrojů:

- 1) Respektovat významné krajinné prvky (evidované): v k.ú. Tetčice
- 2) Využívání ploch do vzdálenosti 50 m od kraje lesa, které vyvolá správní řízení, je přípustné po projednání s orgánem správy lesů (zákon č. 289/95 Sb. v platném znění), v ochranném pásmu se nachází část lokality 5.07.
- 3) Je třeba respektovat ochranné pásmo vodoteče - 6m od břehové hrany (manipulační přístup), změna 5.06 (účelová cesta za ČOV) je nutné přemostění Bobravy.
- 4) Lokality č. 5.01 - 5.04 a 5.07 se nachází v o.p. 2. st. vnějším vodních zdrojů Tetčice, budou respektovány podmínky využití tohoto území.

(3) Ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí

Respektovat podmínky využití území v ochranných a bezpečnostních pásmech inženýrských sítí a komunikací dle platných zákonů a vyhlášek - využívání ploch je přípustné po projednání se správcem sítě.

- 1) Ochranná pásma komunikací.
- 2) Ochranná pásma energetických děl a spojové techniky.
- 3) Ochranná pásma vodovodů a kanalizace.

(4) Ochrana proti záplavám

Respektovat stanovená záplavová území a podmínky jejich využití:

- 1) Podél vodoteče Bobravy je stanovené záplavové území (Q_{100}). Lokality 5.03 (bydlení za ul. Tyršovou), 5.05 (ČOV) a 5.06 (účelová cesta u ČOV) se nachází v tomto území, realizace výstavby je podmíněna návrhem technických opatření proti zaplavení lokality.
- 2) Respektovat možnost záplav od melioračního kanálu v lokalitě 5.07 (bydlení u Bučina), případně počítat se zachycením extravilánových vod záchytnou nádrží (poldrem) na jižním okraji lokality.

7. Územní systém ekologické stability

Změna č. II respektuje navržený územní systém ekologické stability (dle schváleného územního plánu sídelního útvaru Tetčice). V sousedství lokalit 5.05 a 5.06 se nachází lokální biokoridor podél vodoteče Bobravy a nadregionální biocentrum v okolí ČOV), které je třeba respektovat.

