

O B E C Ú J E Z D U R O S I C

O B E C N Ě Z Á V A Z N Á V Y H L Á Š K A č. 2/2006 o závazných částech územního plánu obce ÚJEZD U ROSIC

Zastupitelstvo obce Újezd u Rosic se na základě schváleného územního plánu obce Újezd u Rosic usneslo vydat dne 15.12.2006 podle ustanovení § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění a v souladu s ustanovení § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, tuto obecně závaznou vyhlášku, kterou je vymezena závazná část územního plánu obce:

ČÁST I ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 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.

Článek 2 Rozsah platnosti

- 2.1 Územní rozsah platnosti** – řešené území je vymezeno katastrálním územím obce Újezd u Rosic
- 2.2 Časový rozsah platnosti** – není stanoven
- 2.3 Lhůty aktualizace** – minimálně 1x za 4 roky ve vazbě na komunální volby.

ČÁST II ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Článek 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 funkčního využití území** (v grafické části vyznačeno příslušnou barvou)
- **zásady uspořádání dopravy a inženýrských sítí** (obsluha území)
- **veřejně prospěšné stavby**
- **vymezení územního systému ekologické stability**
- **limity využití území**

Závazná část je vyjádřena funkčním členěním (v grafické části barvou, popř. velkým písmenem), **směrná část** je vyjádřena upřesněním funkčního typu (v grafické části malé písmeno). Ke každému funkčnímu typu jsou závazné regulativy využití území.

3.2 Na území 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 **volné** - krajina - rozumí se území, která nelze zastavět vůbec nebo jen výjimečně 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 veřejné zeleně a veřejných prostranství
- plochy specifické
- plochy pro obsluhu území – technickou infrastrukturu (dopravu a inženýrské sítě)

Ve volném území – krajině:

- krajinné plochy převážně s produkční funkcí
- krajinné plochy převážně s přírodní funkcí
- vodní toky a plochy
- plochy pro ÚSES

Zemědělské využití je zatím bez omezení s výjimkou investic do půdy za účelem jejich dlouhodobého zhodnocení.

3.4. Jednotlivé funkční plochy se dále člení na :

- **stabilizované území** – území s dosavadním charakterem, daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit, v převážné míře stavební práce zahrnují údržbové práce
- **transformační území** – území s předpokladem zásadních změn ve využití území; rozsah prací obnovných či záchranných (přestavba či využití stávajících objektů pro jinou funkci) určí podrobnější dokumentace nebo územní rozhodnutí
- **rozvojové území** – území navržené pro založení nových funkčních a prostorových struktur

3.5. Podmínky využití území

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

3.6. Přípustnost činností a zařízení:

Přípustné:

- jsou v území činnosti a zařízení základní a obvyklé (jedná se o funkci, ke které může být příslušný pozemek využit bez omezení)

Podmíněně přípustné:

- funkční využití není součástí činností a zařízení v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možno je povolit

Nepřípustné:

- jsou činnosti 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 nepřípustné, 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 nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona.

3.7. Ostatní použité pojmy, pod nimiž se rozumí

- **drobná chovatelská činnost:** chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak podnikatelským způsobem
- **drobná pěstitelská činnost:** nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny
- **drobná výrobní činnost:** výroba a zařízení netovární povahy
- **nerušící služby a výroba:** takové činnosti, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu sousedů nad míru obvyklou a přípustnou

Článek 4 Urbanistická koncepce

4.1 Zastavitelné území

Pro koncepci rozvoje platí následující **závazná rozhodnutí**:

- **Újezd u Rosic** bude rozvíjen jako **souvisle urbanizovaný celek**. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty a nebudou zde povolovány nové stavby
- udržovat a rozvíjet **identitu obce se zachováním jejího typického charakteru a jedinečnosti**
- **obytnou plochu** rozvíjet ve volných plochách v obci a v návaznosti na současně zastavěné území a na stávající obytnou zástavbu. S ohledem na zachování tradičního charakteru a panoramatu obce dle jejich jednotlivých částí volit výšku nové zástavby. U nové výstavby respektovat ochranná pásma. V plochách bydlení nepřipustit výrobní činnosti, které negativně ovlivňují životní prostředí
- **plochu výrobních aktivit** rozvíjet ve stávajícím areálu a v navržené ploše navazující přímo na něj, s dodržением pásem hygienické ochrany v návaznosti na obytnou zástavbu, omezit negativní dopad na životní prostředí
- **v plochách pro sport a obč. vybavenost** nepřipustit činnosti, které negativně ovlivňují životní prostředí
- **v zastavěném území** respektovat podmínky využití stávajících **plach zeleně**, tyto chránit, znovu vytvářet a doplňovat
- chránit kulturní a urbanistické hodnoty území
- chránit přírodu a krajinný ráz
- dodržovat závaznou část ÚPD
- sledovat naplňování územně plánovací dokumentace, v případě potřeby řešit změnu ÚPD podle stavebního zákona

4.2 Krajina – nezastavitelné území

Na katastrálním území jsou tyto plochy využívány pro **zemědělskou výrobu**, která je regulována kvalitou půd a terénním reliéfem a **pro lesní hospodaření**, které je omezeno ochranou přírody a doplněno návrhem územního systému ekologické stability.

Článek 5 Regulativy pro funkční využití území

Územní rozsah omezení:

- je vymezen v grafické části dokumentace: ve výkresech. č. 1 Hlavní výkres, č. 2 Komplexní urbanistické řešení

Funkční využití plach v současně zastavěném a zastavitelné území

5.1 Plochy pro bydlení

Charakteristika

Obytné území zahrnuje činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

Jako funkční typ je vymezeno: Br – bydlení v rodinných domech

Stabilizované plochy:

- stávající individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami

Rozvojové plochy:

- individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami

Přehled navržených lokalit pro bydlení:

Br1 - lokalita - Nad zahradami

Br2 - lokalita - Záhumenice

Br3 - lokalita - Záhumenice

Br4 - proluka - Záhumenice

Br5 - proluka - Záhumenice

Br6 - proluka - Dolní

Br7 - proluka - Dolní

Br8 - proluka - Záhumenice

Br10- lokalita - Záhumenice

Br11- lokalita - Záhumenice

Br12- lokalita - Bajtůvky

Br13- lokalita - Čtvrtky

Br14- proluka - západ obce

Br15- lokalita - Špičaté

Územní rozsah omezení

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 1 Hlavní výkres, č. 2 Komplexní urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace

Přípustné jsou v **návrhových** lokalitách plochy pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, parkování i technické vybavení, integrované zařízení – sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují význam a rámec daného území, maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení.

Stabilizované plochy – stávající stav – respektování tradiční a okolní zástavby.

Podmíněně přípustné – zařízení výrobních služeb a drobné řemeslné činnosti nenarušující sousedství a obytnou pohodu. U stabilizovaných ploch využití stávajících objektů k těmto účelům.

Nepřípustné - jsou veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených.

Návrh podmínek urbanistického a architektonického řešení:

- ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby

- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně
- v obytných plochách realizovat dopravně zklidněné komunikace

5.2 Plochy občanského vybavení

Charakteristika

Území je určeno k uskutečňování činností, dějů a zařízení, poskytujících služby obyvatelstvu, zejména maloobchodní zařízení do 800 m² prodejní plochy, služby zdravotnické, vzdělávací, kulturní, sociální péče.

Jako funkční typ jsou vymezeny:

- Os** - školská zařízení, zdrav. a soc. zařízení
- Oa** - zařízení veřejné správy, administrativy
- Oc** - církevní zařízení
- Od** - zařízení distribuce, stravování
- Ok** - kulturní zařízení, služby

Stabilizované plochy:

- stávající zařízení občanské vybavenosti

Rozvojové plochy

- kapacita mateřské školy vzhledem k nárůstu obyvatel a s rozvojem výstavby je postačující
- rozvoj občanské vybavenosti je navržen v centru obce v lokalitě bývalé pily **Od,Os1** - v současné době nevyužívaná plocha vhodná jako přestavbové území pro účely občanské vybavenosti. Možný rozvoj je i v dalších nevyužitých a neobydlených objektech v jádru obce a je předpoklad jejich využití pro komerční účely (obslužné funkce např. obchody), další možností je adaptace vlastních obytných objektů
- další rozvoj občanské vybavenosti je možný v lokalitách navržených pro bytovou výstavbu (obslužné funkce např. obchody) nebo zdravotnická zařízení (např. rehabilitace) nebo sociální zařízení (např. pro důchodce).

Územní rozsah omezení

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výk. č. 1 Hlavní výkres, č. 2 Komplexní urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné činnosti jsou veřejná správa a administrativy, školství, kulturní a vzdělávací činnost, zdravotnictví a sociální péče, sportovně-rekreační zařízení, veřejné stravování a ubytování.

Podmíněně přípustné - menší kapacity bydlení, nezávadná výrobní a komerční zařízení, nezbytná technická a dopravní zařízení.

Nepřípustná - jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení – čerpací stanice PH apod., včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu občanského vybavení.

Návrh podmínek urbanistického a architektonického řešení

- ve stabilizovaných plochách občanského vybavení je nutno při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter zástavby obce

5.3 Plochy výrobních aktivit

Charakteristika

Území slouží k uskutečňování výrobních činností průmyslové a zemědělské výroby, skladování a výrobních služeb včetně administrativy, provozoven, a to převážně v uzavřených areálech s malou frekvencí styku s veřejností.

Jako funkční typ jsou vymezeny:

Vz - zemědělská výroba a skladování, agroturistika

Vd - drobná výroba a služby

Stabilizované plochy:

- stávající plochy a zařízení výrobních aktivit

Rozvojové plochy:

- pro rozvoj podnikatelských aktivit je žádoucí přednostně využívat nevytížené plochy ve stávajícím areálu ZD
- plocha pro rozvoj výrobních a podnikatelských aktivit **Vd, Vz1** navazuje na stávající areál ZD. Tato plocha je navržena vč. pásu vyhrazené zeleně **Zs2** směrem k obci.

Územní rozsah omezení

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 1 Hlavní výkres, č. 2 Komplexní urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace

Přípustná činnost jsou podnikatelské aktivity v průmyslové a zemědělské výrobě, skladování, výrobní služby, technická a dopravní zařízení, obvykle v uzavřených areálech; veškeré negativní dopady na životní prostředí budou eliminovány na hranici pozemku.

Podmíněně přípustné - komerční aktivity (velkoobchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské dvory), občanské vybavení (vybavenost pro zaměstnance), bydlení – byt – 1 bytová jednotka pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny.

Nepřípustné - je bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení).

Návrh podmínek urbanistického a architektonického řešení:

- respektovat tradiční charakter zástavby
- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran

5.4 Plochy pro sport a rekreaci

Charakteristika

Plochy pro sport a rekreaci jsou území využívaná pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejných plochách.

Jako funkční typ jsou vymezeny:

Rs - plochy pro otevřená sportoviště, kulturní a společenské akce

Ro - plochy pro sportovní zařízení s objekty

Rv - plocha pro výletišť - spol. a kulturní akce

Stabilizované plochy:

- stávající plochy a zařízení sportu a rekreace

Rozvojové plochy:

- po dostavění Sokolovny bude v obci dostatek ploch pro sport a aktivní odpočinek
- v území je nutno podporovat „čistou turistiku“, dávat přednost kvalitnímu a nepřetíženému prostředí

Územní rozsah omezení

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 1 Hlavní výkres, č. 2 Komplexní urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace - Ro:

Přípustné jsou činnosti rekreačního využití, sportovní a tělovýchovná zařízení, agroturistika.

Podmíněně přípustné - stravovací a ubytovací zařízení pro krátkodobou rekreaci, doprovodné služby, maloobchod, technická zařízení, zdravotně rehabilitační služby, bydlení – byt pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, bytová výstavba, výroba a skladování, objekty individuální rekreace.

Funkční regulace - Rs:

Přípustné jsou činnosti rekreačního využití, otevřená sportoviště.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, jakákoli výstavba.

Funkční regulace - Rv:

Přípustné jsou činnosti rekreačního využití, společenské a kulturní akce, otevřená sportoviště.

Podmíněně přípustné – objekty technicko-provozních zařízení k příležitostným akcím.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, jakákoli další výstavba.

Návrh podmínek urbanistického a architektonického řešení – Ro

- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran a k obytné zástavbě

5.5. Plochy pro veřejnou zeleň a veřejné prostranství

Charakteristika

Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství jsou území, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit a které musí být přístupny veřejnosti bez omezení. Kromě ploch veřejné zeleně, které plní funkci rekreační, jsou tvořeny plochami ulic a návsi a některými plochami vyhrazené zeleně – veřejně přístupné.

Veřejné plochy vyhrazené zeleně zahrnují plochy zeleně veřejně přístupné v ohrazených plochách a areálech.

Jako funkční typ jsou vymezeny:

- Zs**- zeleň veřejná - veřejné plochy a prostranství
- zeleň vyhrazená

Stabilizované plochy:

- stávající plochy veřejné a vyhrazené zeleně

Rozvojové plochy:

- náves je navržena k dotvoření a ozelenění
- volné plochy kolem kapličky - dotvoření a dosadba

Plocha veřejné zeleně **Zs1** je navržena kolem lokality Br3 v ochranném pásmu el. vedení VN. Plocha sídelní zeleně vyhrazené – **Zs2** je navržena kolem plochy pro rozvoj výrobních a podnikatelských aktivit Vd,Vz1 a kolem plochy stávajícího areálu ZD směrem k obci. Plocha veřejné zeleně **Zs3** je navržena kolem místní komunikace k lokalitě Br15.

Územní rozsah omezení

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 1 Hlavní výkres, č. 2 Komplexní urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné využití - území zahrnuje plochy veřejného prostranství pro uložení inženýrských sítí a pohyb obyvatel a plochy veřejné zeleně pro rekreaci obyvatel.

Podmíněně přípustné - výstavba technické vybavenosti, drobných staveb, vodních prvků a zpevněných ploch.

Nepřípustné - jsou činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

5.6. Plochy specifické

Charakteristika

Plochy využívané Ministerstvem spravedlnosti ČR pro účely vězeňství.

Jako funkční typ jsou vymezeny:

Spv- plochy specifické - vězeňství

Přestavbová plocha Spv1- plocha v minulosti užívaná pro účely MO ČR. V současné době je vlastníkem Věžeňská služba ČR. Plocha bude využívána jako celek (plochy bývalého vojenského prostoru jsou situovány v jihovýchodní části katastru Újezdu u Rosic a v severní části k.ú. Rapotice a Lesní Jakubov) – je vybavená infrastrukturou a dopravní sítí.

Územní rozsah omezení

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č.1 Hlavní výkres

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné činnosti a zařízení sloužící k zajištění funkce věžeňství, případné ochranné pásmo nepřesáhne hranice areálu.

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení, které nesouvisejí s funkcí věžeňství.

5.7. Plochy pro obsluhu území a technickou infrastrukturu

Charakteristika

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro dopravní a technickou obsluhu území. Při umísťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

Jako funkční typ jsou vymezeny:

- Tr** - trafostanice
- Tčs** - čerpací stanice kanalizace splaškové
- Da** - plochy a zařízení pro automobilovou dopravu
- P** - parkoviště
- G** - řadové garáže

Stabilizované plochy:

- stávající plochy tech. infrastruktury a obsluhy území

Rozvojové plochy:

- navržené plochy technických zařízení a trasy inženýrských sítí
- trasy inž. sítí v nově navržených lokalitách
- trasy místních komunikací
- navržená parkoviště, řadové garáže

Územní rozsah omezení

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 1 Hlavní výkres, č. 2 Komplexní urbanistické řešení, č. 3 Doprava, č. 4 Vodní hospodářství a č. 5. Energetika, spoje

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné jsou činnosti a zařízení dopravní a technické obsluhy, pokud nenarušují prostředí nad přípustnou míru.

Pro umístění odstavných a garážovacích ploch platí: přípustná jsou parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech stavebních plochách, pokud není podrobnější ÚPD stanoveno jinak a je limitováno přípustným využitím území.

Nepřípustná jsou kapacitní parkovací a odstavná stání a garáže v plochách bydlení, s výjimkou garáže u rodinného domu.

5.8 Plochy krajinné s převážně produkční funkcí

Charakteristika

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou výrobu a lesní výrobu, u které není produkční funkce limitována jinými funkcemi.

Jako funkční typ jsou vymezeny

Po - orná půda

Pz - zahrady, sady, louky, pastviny

PI - louky, pastviny – trvalé travní porosty

Stabilizované plochy:

- zemědělsky využívaná část k.ú. kromě ploch navržených pro rozvoj sídla

Rozvojové plochy

Řešení územního plánu vymezuje plochy s převažujícím produkčním charakterem, které jsou stabilizovány. Výjimku tvoří plochy, které jsou navrženy pro rozvoj sídla.

Zásadním požadavkem je řešení protierozní ochrany půdy :

- zlepšit osevní postupy na orné půdě
- při pozemkových úpravách provést novou parcelaci a rozčlenit rozsáhlé pozemky sítí polních cest, mezí, zatravněných průlehů a jiných vegetačních pásů tak, aby docházelo k většímu zasakování, rozptýlení srážkových vod, případně k neškodnému odvedení přívalových srážek
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích – zatravnění, výsadba zatravněných sadů
- u předchozích dvou bodů využívat nástrojů územních systémů ekologické stability

Transformační plochy:

- nové plochy pro navrhovanou výstavbu, technické vybavení, plochy pro doplnění ÚSES, dopravní plochy

Územní rozsah omezení:

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkresech č. 1 Hlavní výkres, č. 2 Komplexní urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace - Pz

Přípustné - zahradnická a ovocnická produkce, včelíny, drobné ladem ležící plochy.

Podmíněně přípustné - liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice, studny, drobné zahradní stavby jako altánky, skleníky, přístřešky.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů kromě výše uvedených, popřípadě rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem.

Funkční regulace - trvalé travní porosty - PI

Přípustné - pěstování travních porostů, pastva hospodářských zvířat, zemědělské cesty, stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, pěší a cyklistické stezky

Podmíněně přípustné - změny druhu pozemků na sady, liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice, studny, ohrady pro dobytek, napajedla, seníky, přístřešky pro dobytek.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů kromě výše uvedených, popřípadě rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem.

Funkční regulace - Po

Přípustné - zemědělská produkce polních plodin, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky, zemědělské cesty, stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, pěší a cyklistické stezky, liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice, změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu.

Podmíněně přípustné – zalesnění méně úrodných a hůře obdělátných ploch, drobné stavby pro vykonávání zemědělské činnosti (např. skleníky), stavby pro skladování plodin, zajištěná hnojiště.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů kromě výše uvedených, popřípadě rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem.

Podmínky využití území :

- využití produkční krajiny nesmí porušit krajinný ráz, nesmí znesnadnit odtok vod z území, má zabraňovat vodní a větrné erozi
- civilizační dominanty (plánované vedení VVN, stavby pro pokrytí tel. signálu apod.) umisťovat s ohledem na dálkové pohledy
- možná změna uspořádání krajiny dle komplexních pozemkových úprav

5.9 Krajinné plochy s převážně přírodním charakterem

Charakteristika

Území slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Tvoří je pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkce lesa a rozptýlené zeleně v krajině, izolační a liniové zeleně.

Plochy krajinné zeleně všeobecně chráněné ochranným režimem (územní systém ekologické stability, chráněná území apod.) podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného ochranného režimu.

Plochy zahrnují stávající krajinnou zeleň (vč. liniové zeleně - jako břehové porosty vodotečí, doprovodná zeleň při silnicích, polních cestách, na mezích.), travní porosty a plochy kostry ekologické stability (ozn. dle ÚSES).

Jako funkční typ jsou vymezeny:

ZI - plochy, které jsou trvale určeny k plnění funkcí lesů, při hospodaření využívat technologie a postupy, které neohroží funkci krajinotvornou a zachování biologické různorodosti porostů

Zos - ostatní plochy – svahy, skály, meze, manipulační plochy, prostranství

Stabilizované plochy:

- plochy zahrnují stávající krajinnou zeleň (vč. liniové zeleně - jako břehové porosty vodotečí, doprovodná zeleň při polních cestách, na mezích), travní porosty a plochy kostry ekologické stability. Krajinná zeleň je v řešeném území výrazně zastoupena

Rozvojové plochy:

- plochy krajinné zeleně jsou všeobecně chráněné ochranným režimem ÚSES, jehož realizace zajišťuje zlepšení ekologické stability území i krajinného rázu, omezení větrné i vodní eroze půdy

Územní rozsah omezení

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkresech č. 1 Hlavní výkres a č. 2 Komplexní urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace - Z1

Přípustné - pěstování lesních dřevin a těžba, signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely, stožáry nadzemního vedení, vstupní šachty podzemního vedení, přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního a podzemního vedení, stanice sloužící k monitorování ŽP, činnosti a zařízení, které slouží k zachování ekologické rovnováhy území.

Podmíněně přípustné - výstavba a úprava pěších a cyklistických stezek, výstavba lesních účelových staveb (ploch pro skladování dřeva), výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.), výstavba studen a sítí TI.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení, které zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba kromě výše uvedeně

Funkční regulace - Z0s

Přípustné – trvalá vegetace bez hospodářského významu, výsadby geograficky původních dřevin, pěší komunikace

Podmíněně přípustné – pomníky, sochy, kříže, sítě TI, vodohospodářské zařízení, drobné vodní plochy, cyklistické stezky, rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné - jsou činnosti, zařízení, které zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba kromě výše uvedeně

Podmínky využití území :

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu

5.10 Vodní toky a plochy

Charakteristika:

Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých se zřetelnou a přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území. Vodní plochy mohou být součástí současně zastavěného území.

Jako funkční typ jsou vymezeny:

Hp- přírodní vodoteč, vodní plocha

Hu - umělá vodoteč, vodní plocha

Stabilizované plochy:

- stávající plochy vod tekoucích a stojatých

Rozvojové plochy:

- jižně od obce je navržena vodní nádrž **Hu1**; jedná se o průtočnou nádrž na Újezdském potoce
- stávající vodní toky a plochy zůstanou ve stávající podobě bez podstatných zásahů
- nutná je průběžná péče včetně revitalizace v případě potřeby

Územní rozsah omezení

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkresu č. 1 Hlavní výkres, č. 2 Komplexní urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné jsou činnosti, děje a zařízení, související s vodohospodářskými poměry v území, rybníctvím, rekreací a koloběhem vody v přírodě (retence, výpar, rovnoměrný odtok).

Podmíněně přípustné - činnosti, děje a zařízení pro chov ryb a vodní drůbeže s tím, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu (čistoty vod).

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nepřipustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů.

Článek 6

Zásady uspořádání občanského, dopravního a technického vybavení

6.1. Zásady uspořádání občanského vybavení

Charakteristika

Území je určeno k uskutečňování činností, dějů a zařízení, poskytujících služby obyvatelstvu, zejména maloobchodní zařízení do 800 m² prodejní plochy, služby zdravotnické, vzdělávací, kulturní, sociální péče.

Občanské vybavení je s ohledem k velikosti sídla a jeho vztahu k okolí dostačující a je soustředěno v centru zástavby. Vyšší občanská vybavenost je zejména v Zastávce u Brna, Rosicích a Brně. Spádové vztahy za vyšší vybaveností jsou stabilizované. Centrum dnešní obce tvoří náves v rozšířené části ulicové zástavby, kde je soustředěna min. vybavenost – kaple, autobusová čekárna se zastávkou, plocha veřejné zeleně s telefonní budkou a na tuto plochu navazuje objekt pohostinství, obchod a Obecní úřad.

Koncepce rozvoje

Kapacita mateřské školy vzhledem k nárůstu obyvatel a s rozvojem výstavby je postačující. Rozvoj obč. vybavenosti je navržen v centru obce v lokalitě bývalé pily **Od,Os1** – v současné době nevyužívaná plocha vhodná jako přestavbové území pro účely občanské vybavenosti. Možný rozvoj je i v dalších nevyužitých a neobydlených objektech v jádru obce a je předpoklad jejich využití pro komerční účely (obslužné funkce např. obchody), další možností je adaptace vlastních obytných objektů. Další rozvoj občanské vybavenosti je možný v lokalitách navržených pro bytovou výstavbu (obslužné funkce např. obchody) nebo zdravotnická zařízení (např. rehabilitace) nebo soc. zařízení (např. pro důchodce)

6.2. Zásady uspořádání dopravní infrastruktury

Charakteristika

Obec se nachází na křížení silnic III. třídy - III/3951 Rapotice – Újezd u Rosic - Stanoviště a III/3956 Březina – Újezd u Rosic – Jinošov a okrajově katastrálním územím prochází silnice II. třídy - II/395 Velká Bíteš - Dolní Kounice – Pohořelice. Křižovatka se silnic III. třídy v centru obce je nepřehledná, s nedostatečným rozhledem, neúměrně plošně velká s nevymezenými jízdními pruhy, v obci chybí garáže.

Koncepce rozvoje

Problematická křižovatka je navržena k úpravě. V obci je navržena nová plocha pro řadové garáže **G1, G2** v severní části obce. Navrženo je doplnění sítě místních komunikací k nově navrženým funkčním plochám.

6.3. Zásady uspořádání technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

Charakteristika

V současné době je celá obec zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Zbraslav – Stanoviště. Zdrojem vody jsou hydrogeologické vrty u Zbraslavi (k.ú. Litostrov) odkud je voda čerpána do zemního vodojemu Zbraslav. Do obce Újezd a dále do obce Stanoviště a Hluboké je voda z vodojemu dopravována vodovodní sítí podél silnice Zbraslav – Újezd.

Koncepce rozvoje

Plánovaná zástavba proluk a nových lokalit bude zásobována ze stávajícího vodovodu rozšířením vodovodní sítě.

Kanalizace

Charakteristika

V obci je částečně pro odvedení dešťových vod vybudována trubní kanalizace vyústěná do Újezdského potoka, ostatní části kanalizace jsou vyústěny do stávajících příkopů. V obci není provedena splašková kanalizace.

Koncepce rozvoje

V rámci plánované zástavby bude provedena jednak trubní a jednak povrchová dešťová kanalizace s napojením na stávající úseky. Plánovaná zástavba Br3 v severní části obce bude chráněna proti dešťovým vodám z terénu povrchovými odvodňovacími příkopy.

Pro splaškové vody je navržena samostatná kanalizace se svedením odpadních vod k předčištění do čistírny odpadních vod - ČOV, která bude situována u obce Hluboké na katastrálním území Hluboké.

Zásobování el. energií

Charakteristika

Podél severního okraje katastru prochází vedení VVN Sokolnice - Milín. Toto vedení je nutno respektovat. Obec je napájena z rozvodny Náměšť nad Oslavou vedením VN 22 kV č. 187 – a to odbočkou pro jedinou trafostanici v obci.

Koncepce rozvoje

Lokality Br1 – Br5, Br14 jsou situovány v severní části obce. Budou připojeny ze stávající trafostanice Tr1 Obec č. 6016, která bude zrekonstruována na výkon 630kVA. Lokality Br8, Br10 – Br13, Br15 v jižní části obce i proluky Br6 a Br7 situované ve východní části obce bude také sloužit zrekonstruovaná trafostanice Tr1. U lokality Vd,Vz1 je počítáno jen s průměrným navýšením, které by bylo saturováno z rekonstruované trafostanice **Tr1**. Obec případně zřídí trafostanici situovanou v uvedené lokalitě.

Zásobování plynem

Charakteristika

Obec Újezd je plynofikována – STL plynovod je veden polním terénem podél silnice k obci Újezdu od obce Hluboké. Zrealizován byl STL plynovod z Újezdu do obce Stanoviště podél silnice III/3951.

Koncepce rozvoje

Plánovaná zástavba bude napojena z STL plynovodní sítě budované v rámci nových inženýrských sítí s napojením na stávající STL rozvody.

Článek 7

Územní systém ekologické stability

Charakteristika

Jako závazné skladebné prvky ÚSES jsou v územním plánu specifikovány biocentra a biokoridory. Závazné je obecně umístění (lokalizace) skladebných prvků ÚSES, vyplývající z jejich funkce v systému a cílové ekosystémy uvedené v textové zprávě. Směrné je obecné vymezení (přesné hranice) skladebných prvků ÚSES.

Jako funkční typ jsou vymezeny:

BC - lokální biocentrum

BK - lokální, regionální biokoridor

Koncepce rozvoje

Výsadbu v místech střetů se sítěmi technické infrastruktury je nutno koordinovat s požadavky správců dotčených sítí. Obdobně případnou výsadbu podél vodních toků je nutno provádět v souladu s oprávněnými požadavky správce toku.

V rámci návrhu komplexních pozemkových úprav a zpracování lesních hospodářských plánů a osnov může dojít ke korekci nebo upřesnění průběhu a vymezení ÚSES. Tyto korekce či upřesnění bude možno provádět pouze tak, aby zůstala zachována funkčnost systému.

Územní rozsah regulace

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 1 Hlavní výkres, č. 2 Kompl. urbanistické řešení a č. 8 Širší územní vztahy

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné - výsadby porostů geograficky původních dřevin (mimo plochy, kde jiné typy regulací výsadby dřevin neumožňují), změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin, do doby realizace jednotlivých prvků ÚSES stávající využití,

příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území.

Podmíněně přípustné - liniové stavby napříč biokoridory, stožáry nadzemního vedení, vstupní šachty podzemního vedení, přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního a podzemního vedení, signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely.

Nepřípustné - všechny činnosti a způsoby využití neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné - zejména pak stavební činnost jiného než podmíněně přípustného typu a takové činnosti a způsoby využití, jež by vedly k závažnějšímu narušení ekologicko-stabilizační funkce či přirozených stanovištních podmínek (zintenzivnění hospodaření, ukládání odpadů a navážek, zásahy do přirozeného vodního režimu aj.).

Článek 8 Péče o životní prostředí

8.1 Ochrana ovzduší

Maximálně přispět ke snížení znečištění ovzduší. Zdroje exhalací, prachu a zápachu je nutno eliminovat vysázením ochranné zeleně kolem komunikací a správnou volbou využití volných ploch. V obci se nenachází žádný významnější stacionární zdroj znečišťování ovzduší. V zemědělské části katastru jsou pozemky orné půdy postiženy erozí. V ÚPO je navrženo respektování a péče o stávající interakční prvky a biokoridory, které působí jako protierozní opatření a doporučeno zpracování KPÚ.

Pro ochranu kvality ovzduší v zastavěném území obce nejsou navrhována žádná speciální opatření. Základem ochrany ovzduší musí být provozování všech stávajících i případných nových zdrojů znečištění ovzduší tak, aby byl garantován princip, že nedojde ke zhoršení kvality ovzduší nad přípustnou mírou.

8.2. Ochrana vodních toků a zdrojů

Základní návrhy k řešení problematiky znečištění povrchových a podzemních vod v zájmovém území jsou následující:

- jímat a dostatečně čistit veškeré komunální a výrobní odpadní vody; důsledným odkanalizováním obce budou odstraněny zdroje znečištění podzemních vod a půdy;
- nepřipustit zakládání hnojišť a dočasných úložišť chlévské mrvy řádně nezabezpečených proti únikům nežádoucích látek;
- nepřipustit vznik divokých skládek odpadu.

8.3. Ochrana půdy

Negativní vliv na kvalitu půdního pokryvu řešeného území má především vodní eroze působící nejvíce na velkoplošně obhospodařovaných plochách orné půdy. Míra aktuálního působení eroze závisí na řadě faktorů (zejm. na sklonu a délce svahu, charakteru půdy, způsobu obhospodařování, druhu pěstované plodiny a intenzitě a délce srážek) a nelze ji tudíž bez podrobných analýz detailněji specifikovat.

Možným závažným problémem může být též zatížení půd toxickými látkami či látkami různého původu měnícími nevhodně chemismus půd. Skutečný stav zatížení půd nežádoucími látkami v území není známý.

8.4 Ochrana krajiny, vegetační kryt

V krajině újezdského katastru lze navrhnout různá opatření, která se příznivě promítnou v jejím ekologickém i estetickém stavu. K hlavním navrhovaným a doporučeným opatřením patří:

- výsadby a rekonstrukce stromořadí podél polních cest a silnic, a to buď s použitím domácích listnatých dřevin (např. lípa malolistá, lípa velkolistá, javor mléč, jasan ztepilý, dub letní), nebo tradičních ovocných dřevin odolných proti běžným chorobám, příp. jírovců;
- zvyšování podílu geograficky původních dřevin (zejm. buku, jedle a dubu zimního) v lesních porostech;
- zachování dosud neupravovaných úseků vodních toků v přirozeném stavu;
- revitalizace výrazně regulovaných vodních toků;
- zatravnění (příp. zalesnění) výrazně svažitéch zorněných pozemků;
- vytváření územního systému ekologické stability.

8.5 Ochrana proti hluku

V území není v současné době evidován žádný významnější zdroj nadměrného hluku. Hluk ze silniční a zemědělské dopravy eliminovat vhodnými opatřeními.

8.6 Likvidace odpadů, skládky

Pro novou výstavbu je uvažováno s popelnicemi, v případě podnikatelské činnosti si podnikající subjekt zajistí odvoz odpadu sám.

V území se nachází jedna významnější nepovolená skládka odpadu, a to v prostoru u silnice na Stanoviště, z jihozápadní strany areálu zemědělské farmy. Skládka je sice v současné době zavezená zeminou, přesto na ní stále dochází k příležitostnému ukládání odpadů. V rámci územního plánu je většina plochy skládky navrhována k využití pro drobnou a zemědělskou výrobu.

Článek 9

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů

Tyto plochy se v k.ú. nevyskytují.

Článek 10

Limity využití území

V ÚPO nejsou navrženy žádné nové limity využití území.

ČÁST III **VYMEZENÍ VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ**

Článek 11

Veřejně prospěšné stavby

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, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Rozsah omezení

Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám by měl být zpracován regulační plán nebo (není-li to účelné) územním rozhodnutím o umístění stavby.

Územní rozsah regulace

- je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkresu č. 7 Veřejně prospěšné stavby

Seznam veřejně prospěšných staveb :

I. Veřejné komunikace a plochy pro dopravu

A. Místní komunikace pro dořešení dopravního skeletu - místní komunikace - pro lokalitu Br1 – Br5, Br15

II. Veřejně prospěšná technická vybavenost

B. Dešťová kanalizace – doplnění

C. Splašková kanalizace včetně ploch nezbytných pro odkanalizování sídla

D. Čerpací stanice kanalizace splaškové Tčs1 – Tčs3

E. Vodovodní řady – doplnění

F. Plynovod STL – doplnění

Asanační úpravy nejsou ÚPO vymezeny

Veřejně prospěšná opatření

1. Plochy potřebné pro realizaci ÚSES

ČÁST IV. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Článek 12 **Uložení dokumentace**

Dokumentace územního plánu obce Újezd u Rosic je uložena:

- a) na obci Újezd u Rosic,
- b) na Městském úřadě v Rosicích, odboru regionálního rozvoje (i Stavební úřad) 2x,
- c) na Krajském úřadě Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu.

Článek 13
Účinnost vyhlášky

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyhlášení.

.....
RNDr. Zbyněk Leitner
místostarosta

.....
Helena Malá
starostka

Vyvěšeno dne: 15.12. 2006

Sňato dne:.....