

# VYHLÁŠKA č. 1/97

o závazných částech územního plánu sídelního útvaru

## OBCE ZASTÁVKA

Obecní zastupitelstvo v Zastávce schválilo podle § 16 zákona č.367/1990 Sb., o obcích ( obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a podle § 29 odst.2 zákona č. 50 / 1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ( stavební zákon) ve znění zákona č.103/1990 Sb. a zákona č.262/1992 Sb. a zák. č.43/1994 Sb. tuto obecně platnou vyhlášku :

### Část první

#### Úvodní ustanovení

#### Článek I

##### Účel vyhlášky

1.1. Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Zastávka schváleného obecním zastupitelstvem, které vymezují základní zásady ( koncepci) stabilizace a územního rozvoje obce.

Ostatní části zapracované do územního plánu , neuvedené v této vyhlášce, jsou směrné.

1.2. Vyhláška stanovuje funkční a prostorové uspořádání území, základní podmínky pro umístování staveb. Vymezuje územní systém ekologické stability a veřejně prospěšné stavby.

#### Článek 2

##### Územní rozsah platnosti

2.1 Řešené území ÚPN SÚ je vymezeno katastrálním územím obce Zastávka.

#### Článek 3

##### Časový rozsah platnosti

3.1. Území je řešeno pro období do r.2010.

## **Článek 4**

### **Vymezení pojmů**

4.1. Závazné regulace jsou :

- a) zásady pro uspořádání území
- b) limity využití území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území

4.2. Na území města jsou rozlišovány :

- a) plochy zastavitelné (urbanizované) - plochy zastavěné nebo určené k zastavění
- b) plochy volné (neurbanizované)

4.3. Zastavitelné území (urbanizované) tvoří dále uvedené plochy zastavěné a určené k zastavění :

- a) území se smíšenou funkcí centra
- b) území pro bydlení
- c) území pro občanskou vybavenost a sport
- d) plochy výroby a technického zařízení
- e) plochy pro dopravu
- f) plochy pro veřejnou zeleň

4.4. Volné plochy tvoří ostatní pozemky, které nejsou zastavěny a ani nejsou k tomu určeny.

## **Část druhá**

### **Závazné regulativy využití území**

#### **Článek 5**

5.1. Sídelní útvar Zastávka bude rozvíjen jako souvisle urbanizovaný celek.

#### **Článek 6**

### **Funkční uspořádání**

6.1. Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umístěvaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu vymezení území neodpovídají nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny.

6.2. Území řešené územním plánem sídelního útvaru je rozčleněno na jednotlivé funkční zóny, které jsou graficky znázorněny ve výkresech v měř. 1:5000 a v měř. 1:25000.

6.2.1. Centrální zóna - je vymezena částí ulice 1.Máje a nástupním prostorem k nádraží ČD. Plní funkci smíšené zóny bydlení a občanského vybavení.

V dalším výhledu bude preferováno umístování zařízení občanského vybavení (zejména distribuce a služeb).

6.2.2. Bydlení - je počítáno s dostavbou a přestavbou stávajícího obytného území, která bude respektovat současné prostorové uspořádání.

Vzhledem ke skutečnosti, že rozvoj obytného území je možný pouze na katastrálních územích sousedních sídel, jsou nové plochy pro bydlení navrženy mimo k.ú. Zastávka.

Rozvoj obytného území je navržen v těchto lokalitách:

- Brusy, lokalita pro výstavbu izolovaných rod. domků na k.ú. Rosice
- Nivky, postupná výstavba rod. domků podél silnice na Zbýšov na k.ú. Babice

6.2.3. Občanské vybavení a sport - budou respektovány plochy stávajících zařízení občanského vybavení a to zejména školských, kulturních, sportovních a zdravotnických.

Zařízení obchodu a služeb, které nenarušují životní prostředí je možno situovat v centrální zóně a v obytných zónách.

6.2.4. Výroba a technická zařízení Průmyslová výroba - stávající výrobní zóna u nádraží ČD (Metalpres) je stabilizována, bez předpokladu rozšíření v návrhovém období. Závod Hyro má omezenou možnost rozvoje směrem východním. Na zastavěném území Zastávky navazují některé podniky, patřící správně do Rosic, avšak jsou napojeny na technickou infrastrukturu obce Zastávka (Dřevoděl, Drukocel).

Těžba nerostných surovin - na k.ú. Zastávka se nachází dobývací prostor černého uhlí, kde však těžba byla již ukončena. Při zakládání staveb je třeba dbát na možnost dodatečného poklesu a na nestabilitu území bývalých výsypek.

6.2.5. Zeleň, vodní plochy a toky - na území obce Zastávka budou respektovány plochy veřejné zeleně, zejména lesopark nad dolem Julius a hodnotná soliterní zezeň (stromořadí u silnice II/395 a u nádraží). Bude počítáno s revitalizací břehových porostů podél vodoteče Habřina.

#### 6.2.6. Technická infrastruktura

Zásobování vodou - Zastávka je napojena na skupinový vodovod Ivančice - Rosice. Novou výstavbu je možno napojovat na stávající rozvodný systém. Odkanalizování - po realizaci výstavby centrální ČOV v Tetčicích je postupně dokončována stoková síť v Zastávce.

Zásobování plynem - v Zastávce bude dokončena plynofikace, za předpokladu napojení celé obce, včetně nových investic.

Zásobování el. energií - současně instalovaný výkon je dostačující, v dalším výhledu je počítáno s budováním nových trafostanic dle potřeby a s rekonstrukcí nn rozvodů.

## **Článek 7**

### **Prostorové uspořádání**

7.1. Současne zastavene území obce Zastávka zůstane v zásadě zachováno a to jak v prostorovém uspořádání tak ve funkčním.

7.2. Urbanistické řešení předpokládá rozvoj obytného území směrem východním (Brusy, k.ú. Rosice) a jižním (Nivky, k.ú. Babice) a doplnění občanského vybavení v centrální zóně.

Navržený komunikační skelet respektuje stávající síť hlavních komunikací. V dalším výhledu je počítáno s přeložením průjezdné dopravy mimo město.

7.3. V návrhu územního plánu je určeno výškové uspořádání zástavby. V současne zastavene území se předpokládá dodržení stávající výškové hladiny, v přestavbovém území a v nových lokalitách se počítá s omezením výšky zástavby na 4. nadzemní podlaží (bytové domy) a 2. nadz. podlaží (rodinné domky).

## **Článek 8**

### **Uspořádání dopravy**

8.1. Základní komunikační systém obce zůstane v návrhovém období zachován, kromě menších směrových úprav a doplnění o nové obslužné komunikace.

Nevyhovující průtah st. silnice I/23 bude řešen výhledovým přeložením trasy mimo zastavene území města. V návrhovém období je počítáno se zachováním železniční dopravy na trase Brno - Okříšky. Předpokládá se elektrifikace a zavedení taktové příměstské osobní dopravy Brno - Zastávka..

## **Článek 9**

### **Místní systém ekologické stability**

9.1. V plném rozsahu je třeba respektovat stávající kostru ekologické stability území a navržený systém, který je vyznačen v návrhu ÚPN. Plochy tvořící biocentra a biokoridory jsou nezastavitelné. Na plochách vymezených pro územní systém ekologické stability nelze provádět nepovolené pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a jiným způsobem narušovat stabilizační funkci těchto ploch.

## **Část třetí**

### **Článek 10**

#### **Plochy pro veřejně prospěšné stavby**

Závaznou zásadou uspořádání území je výpis veřejně prospěšných staveb, na základě kterého lze provádět vyvlastnění nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou zřejmé z výkresové dokumentace. V řešeném území budou považovány za veřejně prospěšné stavby tyto investice:

- Oz2 - přístavba ke zdravot. zařízení
- Or3 - nové sportovní zařízení
- Td1 - přeložka I/23 - úz. rezerva (k.ú. Babice, Rosice)
- Td4 - dopravní plocha u nádraží ČD
- Td5 - nové obslužné komunikace
- Tv1 - doplnění vodovodní sítě
- Tk1 - doplnění kanalizační sítě
- Tk2 - kanalizační sběrač z Babic
- Tk12- revitalizace toku Habřiny
- Tp1 - doplnění sítě NTL
- Te1 - přeložka venkovního vedení VN 22 kV
- Te3 - kabelové vedení VN 22 kV

## **Část čtvrtá**

### **Závěrečná ustanovení**

#### **Článek 11**

Dokumentace územního plánu sídelního útvaru Zastávka je uložena na Obecním úřadě v Zastávce a Okresním úřadě Brno venkov, kde je možnost nahlédnutí.

#### **Článek 12**

Změny a doplňky ve schválené dokumentaci schvaluje zastupitelstvo obce Zastávka.

O úpravě směrné části územního plánu rozhoduje orgán, který územní plán pořídil tj. Okresní úřad Brno-venkov.

