

Vyhláška č. 12
o závazných částech územního plánu

obce Babice u Rosic

Obecní rada (starosta) v Babicích u Rosic na základě schváleného územního plánu obce Babice u Rosic (schválen obecním zastupitelstvem dle ustanovení §36 odst.1 písm.n) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů), vydává dle §45 písm.l) zákona o obcích a v souladu s §16 téhož zákona a dle ustanovení § 29 odst.2 zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, dne 6.9.1999 tuto obecně závaznou vyhlášku, kterou je vymezena závazná část územního plánu.

Článek 1
Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Babice u Rosic schváleného obecním zastupitelstvem dne 6.9.1999

2. Vyhláška stanoví základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, které jsou stanoveny v regulativech funkčního a prostorového uspořádání územního obvodu obce Babice u Rosic, vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit, nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit. Dále stanoví zásady uspořádání dopravy a technického vybavení a místní systém ekologické stability.

Článek 2
Rozsah platnosti

1. Vyhláška platí pro katastrální území obce **B a b i c e u R o s i c**. Širší vztahy zahrnují k.ú. obcí Zastávka, Rosice a Zbýšov.

2. Návrhovým obdobím je r. 2010. Územní plán obce zahrnuje i návrh územních rezerv pro dlouhodobý výhled. K zástavbě rezerv je možno přistoupit až po vyčerpání ploch návrhových nebo schválenou změnou a doplňkem, případně úpravou územního plánu obce.

Článek 3
Vymezení pojmů

1. Závazné jsou následné regulativy prostorového a funkčního uspořádání území vyjádřené v hlavních výkresech územního plánu:

- zásady uspořádání území, kterými se stanoví regulativy prostorového a funkčního využití území
- zásady uspořádání dopravy a inženýrských sítí (obsluha území)

- limity využití území, kterými se stanoví ochranné režimy, hranice (mezní hodnoty využití území)
- územní systém ekologické stability
- zásady ochrany životního prostředí
- veřejně prospěšné stavby

Základní prostorové členění vychází z dělení na plochy:

- a) plochy zastavitelné (urbanizované) - plochy současně zastavěného území a navržené zastavitelné území
- b) plochy volné (neurbanizované) - plochy nezastavitelné

Dle funkčního využití území jsou rozlišovány:

a) v zastavitelných plochách

- plochy bydlení
- plochy občanského vybavení a sportu
- plochy výroby a technických zařízení
- plochy veřejné zeleně

b) ve volných plochách

- krajinné zóny přírodní
- krajinné zóny produkční
- vodní plochy

Jednotlivé funkční plochy se dále člení na plochy :

- stabilizované, tedy bez větších plánovaných změn (mají prvky funkční a prostorové regulace shodné se současným stavem)
- aktivní (nestabilizované), plochy s předpokladem změn ve využití území, avšak v souladu se základní funkcí
- rozvojové, plochy navržené pro rozvoj daného funkčního využití

2. Průběh hranic jednotlivých funkčních zón a jejich typů je možné zpřesňovat na základě územně plánovací dokumentace zóny, územně plánovacího podkladu nebo v územním řízení.

3. Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona.

4. Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality
- mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí

5. 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.

Článek 4

Závazné zásady uspořádání území-urbanistická koncepce, regulativy

1. Obec Babice u Rosic bude rozvíjena jako souvisle urbanizovaný celek, kromě nových lokalit pro bydlení situovaných v návaznosti na sídlo Zastávka. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.

2. Z hlediska **prostorového členění** a utváření obrazu sídla budou respektovány tyto zásady:

- současně zastavěné území Babic zůstane v zásadě zachováno a to jak v prostorovém uspořádání, tak ve funkčním;
- bude respektováno určené výškové uspořádání zástavby, v současně zastavěném území se předpokládá dodržení stávající výškové hladiny, v návrhovém území se počítá s omezením výšky zástavby na max. 2.nadzemní podlaží, na okrajích sídla bude výška omezena na 1.nadz. podlaží;
- respektovat identitu historického jádra sídla a staveb významných z hlediska estetického a historického;
- u nové zástavby a rekonstrukcí stávajících objektů bude dodržena jednotka vnějšího vzhledu budov - tvar střech (sedlová s podélnou orientací), použitá krytina (tradiční pálená krytina);
- respektovat krajinný rámeček sídla - lesní masiv na západě.

3. Pro **urbanistickou koncepci** platí následující závazná rozhodnutí:

- udržovat a rozvíjet identitu sídla jako centra osídlení, výroby a kultury
- vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení - obytné plochy budou rozvíjeny jihozápadně a východně v návaznosti na sídlo a v návaznosti na sousední obec Zastávku
- zajistit možnosti rozvoje podnikatelských aktivit, které budou situovány v prostoru bývalého dolu Ferdinand
- občanské vybavení bude rozvíjeno v centru obce formou vestavěných zařízení, volné plochy jsou u hřbitova
- nezastavitelné plochy na katastrálním území jsou z části využívány pro zemědělskou výrobu, která je regulována kvalitou půd a terénním reliéfem a pro lesní hospodaření, které je omezeno ochranou přírody a návrhem územního systému ekologické stability

4. Závazné regulativy pro zastavitelné plochy:

Funkční využití území pro zastavitelné plochy je vyznačeno v hlavním výkrese č.1 *Urbanistické řešení* a ve výkrese č.8 *Návrh využití území sídla a krajiny*, které vymezují urbanistické využití ploch (účel využití ploch).

Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umístěných 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.

