

Obecní závazná vyhláška č. 1
o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Újezd u Přelouče

schváleného dle ustanovení § 36 odst. 1 písm. n/ zákona ČNR o obcích č. 367/90 Sb.
Obecním zastupitelstvem obce Újezd u Přelouče usnesením č. 46 ze dne
0.9.1999

Na základě výše uvedené skutečnosti starosta obce Újezd u Přelouče podle ustanovení § 45 písm. l/ a § 16 tohoto zákona o obcích a v souladu s § 29 odst. 2 stavebního zákona č. 50/76 Sb., v úplném znění, vydává tuto obecně závaznou vyhlášku.

ČÁST PRVNÍ
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1
Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závazné části schváleného územního plánu sídelního útvaru Újezd u Přelouče.
2. Vyhláška stanoví základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, které je nutno respektovat v rámci využitelnosti území jako závazné podmínky rozvoje území.

Článek 2
Rozsah platnosti

1. Vyhláška platí pro správní území obce Újezd u Přelouče, vymezené katastrálním územím Újezd u Přelouče.
2. Platnost územního plánu i vyhlášky je stanovena do roku 2008. Pravidelně po čtyřech letech zastupitelstvo posoudí, zda platí územní plán stále v celém rozsahu, či je potřebné pořídit změnu v jeho závazné části.
3. Ustanovením této vyhlášky nejsou dotčeny povinnosti vyplývající ze stavebního zákona a dalších právních předpisů.

Článek 3
Vymezení pojmů

1. Na území obce jsou rozlišovány:
 - a/ plochy urbanizované
 - plochy zastavěné nebo určené k zastavění (stabilizované, rozvojové)
 - b/ plochy neurbanizované
 - plochy nezastavitelné (volné, krajinné, přírodní)
2. **Urbanizované plochy** jsou tvořeny především zastavěným územím obce nebo určené k zastavění s rozlišením na:
 - a/ zóna bydlení venkovského typu
 - b/ zóna smíšená
 - c/ zóna výroby nerušivého charakteru
 - d/ zóna vyhrazené zeleně - zahrad
 - e/ zóna veřejné a ochranné zeleně
 - f/ zóna sportu
 - g/ plochy občanské vybavenosti
 - h/ plochy technické vybavenosti
 - ch/ vodní plochy
3. **Neurbanizované plochy** tvoří nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění (nezastavitelné plochy).
 - a/ zemědělské plochy (orná půda, louky a pastviny)

b/ lesní plochy

ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 4

1. Obec Újezd u Přelouče se bude rozvíjet jako souvisle urbanizovaný celek.
2. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.

Článek 5

Rozhodující úkoly

1. Podmínkou úspěšného rozvoje, udržení kvalitního prostředí a postupného odstraňování negativních vlivů na vlastní prostředí v obci je:
a/ postupně vybudovat inženýrské sítě: vodovod, splaškovou kanalizaci vč. ČOV, plynofikovat obec a posílit sítě elektro,
b/ chránit a doplnit plochy veřejné zeleně.

Článek 6

Funkční uspořádání

1. Funkční využití území a jednotlivých ploch je vymezeno ve výkrese č. 6 (v měř. 1:2880) schváleného územního plánu. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu vymezení neodpovídají, nesmí být na tomto území umístění ani povoleny.

2. Území bydlení venkovského typu

A. Slouží pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s chovem drobného hospodářského zvířectva.

B. Přípustné:

- 1/ Rodinné bydlení s užitkovými zahradami a objekty pro chov drobného hospodářského zvířectva.
- 2/ Maloobchod, služby, řemeslnické provozy bez negativních vlivů (hluk, prach, zápach) na okolní zástavbu.
- 3/ Garáže v souvislosti s rodinným bydlením.
- 4/ Sportovní, sociální, zdravotnická, kulturní, školská zařízení.
- 5/ Změna účelu využití stávajících objektů k rekreaci.

C. Výjimečně přípustné:

- 1/ Bytové domy

Regulativy: - max. 1 nadzemní podlaží se zvýšeným obytným podkrovím nebo dvě nadzemní podlaží a krov,
- střecha sedlová, valbová se sklonem 25° - 45°.

3. Zóna smíšená

A. Slouží k variabilnímu využití území.

B. Přípustné:

- 1/ Objekty výroby.
- 2/ Objekty skladů.
- 3/ Zařízení služeb.
- 4/ Obytné objekty.

Regulační zásady: - výška max. 2 NP se zvýšeným podkrovím,
- šikmá střecha 17 - 45°.

4. Zóna výroby nerušivého charakteru

9. Plochy technické vybavenosti

- A. Slouží pro umístění technické vybavenosti, konkrétně čistírny odpadních vod a staveb souvisejících..
- B. Přípustné:
 - 1/ Čistírna odpadních vod.
 - 2/ Zpevněné plochy, oplocení.

Regulační zásady: - přízemní stavba,
- střecha šikmá se sklonem 17 - 45°.

9. Vodní plochy

- A. Slouží k vodohospodářským a případně k rekreačním účelům.
- B. Přípustné:
 - 1/ Vodohospodářské stavby a zařízení.
- C. Nepřípustné:
 - 1/ Zásahy snižující průtočnost Babidolského potoka v urbanizovaném území.

10. Zóna neurbanizovaného území

Přípustné je obhospodařování zemědělské půdy, lesních ploch a porostů, dopravní plochy a zařízení, technická infrastruktura, ochranná zeleň, vodní plochy a toky, informační a reklamní zařízení.

Zóna zahrnuje zemědělské a lesní plochy, vodní plochy a toky, krajinnou zeleň.

Článek 7

Prostorové uspořádání a jeho limity

1. Území řešené územním plánem se člení na jednotlivé části, které jsou graficky znázorněny ve výkrese č. 5 a 6 schváleného územního plánu.
2. Je nutno zachovat základní charakter obce, vhodně jej doplnit a dořešit. Proto jsou regulativy navrhovány tak, aby nová zástavba nebo nástavby, přestavby a přístavby stávajících budov navazovaly na stávající zástavbu původními objekty jak podlažností, tak směrem hřebene, tvarem střechy apod.
3. Pro rozvojové plochy je limitem stanovena maximální podlažnost, tvar střechy (sedlová, valbová) a sklon střechy 25 - 45°. Preferuje se zástavba individuálními domy, případně řadovými či dvojdomy. Počet podlaží je pro obytné stavby stanoven na jedno podlaží + obytné podkroví. Objekty občanské vybavenosti mohou být maximálně o dvou nadzemních podlažích. Objekty pro výrobu, služby, sklady mohou být maximálně dvoupodlažní se sedlovou střechou.

Článek 8

Rozvoj obytné výstavby a občanské vybavenosti

1. Bydlení
Nová výstavba v návrhovém období bude realizována formou rodinných domů především na severozápadním okraji obce a v dalších prolukách. Celkem je pro návrhové období uvažováno s výstavbou asi 14 rodinných domů.
2. Občanská vybavenost
Budou respektovány plochy stávající vybavenosti. Doporučena je rekonstrukce knihovny, úpravy prostoru hřbitova, úpravy veřejných prostranství a rozšíření sportovního areálu u fotbalového hřiště.

- A. Slouží k umístování staveb výroby a služeb.
B. Přípustné:
1/ Objekty výroby bez negativního vlivu (hluk, zápach, prach apod.) na okolní zástavbu
2/ Objekty skladů.
3/ Zařízení služeb (obchod, správa).
- C. Výjimečně přípustné:
1/ Čerpací stanice pohonných hmot.
2/ Byty služební a majitelů zařízení.

Regulační zásady: - výška zástavby nepřekročí výšku přilehlých obytných staveb,
- při návrhu a realizaci bude zajištěno oddělení výroby a ostatních ploch vzrostlou zelení,
- zastřešení sedlovou střechou o sklonu 17 - 45°.

5. Zóna vyhrazené zeleně - zahrad

- A. Slouží k zachování vyhrazené zeleně.
B. Přípustné:
1/ Stavby drobné, v souladu se stavebním zákonem, v souvislosti s využitím pozemku jako užitkové zahrady.
C. Výjimečně přípustné:
1/ Stavby přípustné v zóně bydlení venkovského typu.

6. Zóna veřejné a ochranné zeleně

- A. Slouží k zachování veřejných ploch zeleně a zřizování izolačních prvků na rozhraní ploch rozdílných funkcí.
B. Přípustné:
1/ Stavby doplňující funkci zeleně (zpevněné plochy, lavičky, informační tabule).
2/ Dětská hřiště.
C. Výjimečně přípustné:
1/ Parkoviště.

7. Zóna sportu

- A. Slouží k umístění ploch a zařízení, sloužících pro sport a rekreaci.
B. Přípustné:
1/ Sportovní hřiště.
2/ Doprovodné stavby - šatny, hygienické zařízení, sklady sportovních potřeb, klubovny, občerstvení.
3/ Objekty služeb spojených s rekreací.
4/ Objekty spojené s funkcí krátkodobé rekreace (ohniště, altány,...).

8. Plochy občanské vybavenosti

- A. Slouží pro umístění správních, kulturních a obchodních zařízení.
B. Přípustné:
1/ Správní, administrativní a obchodní budovy.
2/ Maloobchod, veřejné stravování, ubytování.
3/ Kulturní, školská, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení.

Regulační zásady: - výška max. 1 nadzemní podlaží se zvýšeným využitým podkrovím nebo dvě nadzemní podlaží a krov,
- střecha sedlová, valbová se sklonem 25 - 45°.

Článek 9
Výroba, služby, těžba

Pro výrobu a služby jsou v územního plánu navrženy plochy bývalé zemědělské výroby ZD a další navazující plochy.

Článek 10
Uspořádání dopravy

1. V dopravní koncepci je navržena výstavba parkoviště u hostince, realizace chodníku směrem na Chlumec n/C a příjezdová komunikace k ČOV.

Článek 11
Uspořádání a limity technického vybavení

1. Rozsah ploch pro stavby a zařízení technického vybavení je zakreslen ve výkrese č. 7 schváleného územního plánu.
2. Vybudovat vodovod s přivaděčem od obce Skášov směrem na Komárov.
3. Odkanalizování obce je navrženo splaškovou kanalizační sítí na plánovanou centrální ČOV u Babidolského potoka.
4. K zajištění zásobování elektrickou energií je navrženo doplnění sítě či rekonstrukce několika trafostanic.
5. S plynofikací obce se počítá, a to napojením na stávající VTL plynovod DN 500, směřující na Chlumec n/C.
6. Zásobování teplem: uvažováno je s postupným přechodem většiny domácností na plynové vytápění. Doporučeno je zateplení stávajících objektů.
7. Současný způsob likvidace odpadu (svoz popelnic s TDO na regulovanou skládku do Chvaletic), zůstane zachován. Doporučen je separovaný sběr, navržena je plocha k umístění kontejnerů.
8. Telekomunikační sítě a zařízení byly posíleny, dálkové kabely v katastru obce nejsou.

Článek 12
Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability

1. Regionální územní systém ekologické stability je spolu s plochami pro místní systém ekologické stability a plochami chráněných významných krajinných prvků vymezen ve výkrese č. 9 schváleného územního plánu.
2. Na pozemcích zahrnutých do územních systémů ekologické stability a pozemcích chráněných významných krajinných prvků je zakázáno umísťovat a povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, stavby pro skladování a skládky odpadů. Výjimečně při respektování požadavků ochrany přírody a krajiny mohou být na dotčených plochách umísťovány a povolovány liniové stavby pro dopravu, technické vybavení území a meliorační stavby zemědělské a lesní půdy, dále se připouští opravy a stavební úpravy stávajících objektů, úpravy vodních toků.
3. Na plochách vymezených ve výkrese č. 4 schváleného územního plánu pro územní systém ekologické stability a pro chráněné významné krajinné prvky se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability, dále na těchto plochách nelze provádět nepovolené pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, těžit nerosty a jiným způsobem závažněji narušovat ekologicko-stabilizační funkci těchto ploch.
4. Stávající plochy veřejné zeleně v obci budou regenerovány a udržovány, podle konkrétní funkce doplněny vhodným mobiliářem. Hranice rozdílných funkcí je třeba od sebe izolovat, místa potřebného posílení hygienické ochrany a místa, kde je požadováno

zkvalitnění estetického posílení a vytvoření souvislé soustavy zeleně, budou vybaveny liniemi ochranné, izolační a interakční zeleně.

Článek 13

Ostatní limity využití území a další omezení

1. Při užívání území musí být dodržovány podmínky ochranných pásem:
 - a/ komunikace III. tř.
 - b/ rozvodů el. energie a trafostanic
 - c/ plynovodů
 - d/ telekomunikačních kabelů a zařízení
 - e/ vodních toků
 - f/ PHO vodního zdroje Vč. konzervárny a lihovary, závod Žiželice dle rozhodnutí OVLHZ ONV Pardubice čj. Vod/627/85/89/Si ze dne 5.10.1989.
2. Plochy staveb a areálů kulturních památek, chráněných podle zákona č. 20/87 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vymezené ke dni schválení územního plánu, jsou neměnné. Jedná se o objekty nemovitých kulturních památek:
 - areál kostela Sv. Jiljí r.č. 2168,
 - kostel r.č. 2168/1,
 - zvonice r.č. 2168/2.Celé katastrální území obce Újezd u Přelouče je územím s evidovanými četnými archeologickými nálezy. Zemní zásahy v rámci zemních prací mohou narušit archeologické situace, z tohoto důvodu je třeba důsledně respektovat zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.
3. Část katastru je dotčena zátopovým územím Babidolského potoka.
4. Umisťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu vymezeného území a ploch, je možné jen v případě, že nebudou mít negativní vliv nad přípustnou míru na jejich základní funkci.
5. Dosavadní využití území a ploch, které neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle schváleného územního plánu, je možné jen v případě, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření podle ustanovení § 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona.

ČÁST TŘETÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 14

Pro veřejně prospěšnou stavbu technického vybavení je v územním plánu vymezena plocha: pozemek parc. č. 120/1 k. ú. Újezd u Přelouče - pro ČOV a příjezdovou komunikaci, jak je zakresleno ve výkrese č. 5 a 7.

Článek 15

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle ustanovení § 108 odst. 2 písm. a/ stavebního zákona, u staveb uvedených v článku 14 pod písmeny a/ a b/, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST ČTVRTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 16

Uložení dokumentace

Schválený územní plán sídelního útvaru Újezd u Přelouče včetně všech dokladů je uložen v souladu s ustanovením § 19 odst. 2 a 3 vyhl. č. 131/98 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, na Obecním úřadě v Újezdu u Přelouče, na stavebním odboru MěÚ v Přelouči a na referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu v Pardubicích.

Článek 17


Změny a doplňky územního plánu

Dojde-li u schváleného územního plánu ke změně předpokladů, povoluje zpracování případných změn jeho závazné části, v souladu s ustanovením § 30 stavebního zákona č. 50/1976 Sb., v úplném znění, obecní zastupitelstvo.

Článek 18

Účinnost vyhlášky

Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyhlášení.



Otomar Beránek
zástupce starosty



Václav Kalousek
starosta obce



Vyvěšeno od 7.5.1999 do 25.5.1999