

VYHLÁŠKA č. 4/2002
o závazných částech územního plánu obce DEBLÍN

Zastupitelstvo obce Deblín na základě schváleného územního plánu obce Deblín vyhláší dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a v souladu s ustanovení § 29 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, dne 23. 9. 2002 tuto obecně závaznou vyhlášku, kterou je vymezena závazná část územního plánu.

ČÁST I.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

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, umísťování staveb nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání. Regulují i prostorové uspořádání v daném území (např. výška zástavby, tvar střech).

2. ROZSAH PLATNOSTI

2.1 Územní rozsah platnosti

Řešené území je vymezeno správním územím obce Deblín.

2.2 Časový rozsah platnosti

Časový rozsah platnosti územního plánu obce není stanoven, lhůta aktualizace ÚPN O je 1x za 4 roky ve vazbě na komunální volby.

2.3. Závaznost územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace obsahuje závazné a směrné části řešení.

Závaznou část může měnit pro zpracování změn orgán, který dokumentaci schválil.

Směrnou část upřesňuje v průběhu času pořizovatel.

3. VYMEZENÍ POJMŮ

3.1. Závazná a směrná část řešení

Závazné jsou následné regulativy prostorového a funkčního uspořádání území, vyjádřené v hlavních výkresech:

- zásady uspořádání území, kterými se stanoví regulativy prostorového a 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

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 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 plochy

Na výhledových 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.

Pro plochy označené ve výkresech jako rezerva (výstavba po r.2015).není vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu a proto je jejich využití zásadně možné až po projednání a schválení příslušné změny územního plánu obce.

3.4. Jednotlivé funkční plochy se dále člení na :

- **stabilizované území** – území s dosavadním charakterem, daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami (výška zástavby, koeficient zastavění), 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

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

3.6. Přípustnost činností dějů 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) Podmíněné 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 nepřipustné, 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 nepřipustnosti 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
- v případě, že se udává **výška objektů**, je dána v počtu plných nadzemních podlaží – do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než $\frac{3}{4}$ podkroví (vztaheno na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného podlaží se započítává podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,00 m
- **koefficient zastavění** (index zastavění) pozemku udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku

ČÁST II ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

4.1 Zastavitelné území

Pro koncepci rozvoje platí následující závazná rozhodnutí:

- **Deblín** 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. U nové výstavby respektovat ochranná pásma. V plochách bydlení nepřipustit výrobní činnosti, které negativně ovlivňují životní prostředí
- **podnikatelské plochy** rozvíjet ve stávajícím areálu, s dodržením pásem hygienické ochrany v návaznosti na obytnou zástavbu stávající i navrženou, (omezit negativní dopad na životní prostředí). Dále v plochách navazujících na zastavěné území obce
- **v plochách pro sport** nepřipustit činnosti, které negativně ovlivňují životní prostředí
- **v zastavěném území** respektovat podmínky využití stávajících ploch zeleně, tyto chránit, znovu vytvářet a doplňovat
- **chránit kulturní nemovité památky** zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek
- **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.

5. PODMÍNKY URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

Z hlediska prostorového členění a utváření obrazu obce budou respektovány tyto zásady:

- zachovat charakter zástavby Deblína dle jednotlivých částí obce

- zachování panoramatu a typické siluety, zejména v dálkových pohledech
- výška nové zástavby až na výjimky max. dvě podlaží s možností vybudování obytného podkroví, dodržení stavební čáry
- posílit krajinný rámeč sídla výsadbou zeleně v rámci návrhu ÚSES

6. REGULATIVY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 1 – Hlavní výkres a č.2 – Komplexní urbanistické řešení

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

6.1 Plochy bydlení

Charakteristika

Obytné území zahrnuje činnosti děje a zařízení související bezprostředně s bydlením

Jako funkční typ je vymezeno:

- Br** - individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami, výška zástavby nepřekračuje 2 nadzemní podlaží přízemí + podkroví), zastavitelnost stavebního pozemku max. 30 % celk. plochy pozemku

Stabilizované plochy – stávající obytné plochy vč. zahrad dalších ploch produkčních v současně zastavěném území obce

Rozvojové plochy – nové plochy pro rozvoj bydlení, navržené v prolukách a ve vazbě na stávající zástavbu.

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. 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 rámeč daného území, maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení.

Ve **stabilizovaných** plochách je přípustná výstavba technické vybavenosti, stavby do 16 m² sloužící zem. činnosti, vodních prvků a zpevněných ploch, parkování vozidel.

Podmíněné funkční využití - činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti a zařízení výrobních služeb. U stabilizovaných ploch využití stávajících objektů k těmto účelům.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží naruší prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení (sbírka zákonů č. 126/2001- kritéria pro zápis do zemědělského registru) a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených

Podmínky urbanistického a architektonického řešení

- ve stávajících plochách bydlení je nutno při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení)
- sledovat půdorysnou osnovu zástavby – stavební čáru
- nová obytná zástavba situovaná v okrajových částech musí dodržet výškovou hladinu 1 nadzemního podlaží + podkroví, střecha šikmá
- koeficient zastavění stavebních pozemků – do 30%
- zástavbu tvořící rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem zeleně
- v obytných plochách realizovat dopravně zklidněné komunikace

6.2 Plochy občanského vybavení

Charakteristika

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

Jako funkční typ jsou vymezeny:

Oa	- zařízení veřejné správy, administrativy,
Oc	- církevní zařízení
Od	- zařízení distribuce, stravování
Oš	- školské zařízení
Os	- sociální péče
Oo	- obchod
Ons	- nevýrobní služby
Oz	- zdravotnictví

Stabilizované plochy – stávající zařízení občanské vybavenosti

Rozvojové plochy

Návrh vychází z potřeb zajištění služeb vzhledem k velikosti a potřebám obce. Rozvoj obč. vybavenosti, zejména obchodu a služeb bude předmětem především soukromého podnikání; předpokládá se využití stávajících zařízení a vznik nových aktivit adaptací vlastních obytných objektů. Je navrženo využití stávajících zařízení a objektů v obci - pro služby, distribuci a kulturní zařízení. Pro možné vybudování chybějících služeb byla určena plocha vedle zdravotního střediska v západní části obce - p.č. 3952,3949,3944,3941,3936,3933,3928,3925 „Oa-z 35“. Dále byly vytipovány pro občanskou vybavenost se sociální péčí dva objekty bývalé drůbežárny v severovýchodní části obce - p.č. 1205,1204/1/2/3 „Os 51“. Tyto objekty jsou v dezolátním stavu, a je navržena asanace těchto objektů.

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č.2 Kompl.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

Podmíněné funkční využití - menší kapacity bydlení, nezávadná výrobní a komerční zařízení, nezbytná technická a dopravní zařízení

Nepřípustné 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 zónu občanského vybavení

Návrh podmínek urbanistického a architektonického řešení

- ve stabilizovaných plochách občanského vybavení je nutno při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení)
- výška max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, šikmá střecha

6.3. Plochy výrobních aktivit

Charakteristika

Území slouží k uskutečňování výrobních činností průmyslové a zemědělské výroby, těžby, 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
Vd - drobná výroba a služby

Stabilizované plochy

V katastru obce se nachází středisko zemědělské výroby s cca 25 zaměstnanci. Jedná se o rozsáhlý areál umístěný na návrší východně od zastavěné části obce.

V současné době je v areálu ZD živočišná výroba dále dílny, sklad sila pro 150 vagónů.

Ochranné pásmo nebylo vyhlášeno, podle stavu živočišné výroby bylo vypočítáno na cca 226 m od imisního středu. Aktuální stav není zpracován, PHO nově navržené by nemělo překročit hranice oplocení areálu s ohledem na stávající i navrženou zástavbu. Část areálu je pronajímána jako skladové objekty.

Dále jsou v obci podnikatelské aktivity zastoupeny výrobnou sportovního nářadí (3-4 pracovní místa), objekt pod kostelem.

Rozvojové plochy

Plošný rozvoj ploch podnikatelských výrobních a průmyslových aktivit je v obci předpokládán v západní části obce, poblíž areálu zemědělského družstva „Vd 38“.

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č.2 Kompl. 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.

Podmíněné funkční využití - komerční aktivity (velkoobchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály), občanské vybavení (vybavenost pro zaměstnance), výjimečně přípustné byty pro osoby zajišťující dohled, nebo majitele provozovny.

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

Návrh podmínek urbanistického a architektonického řešení

- výška objektů bude u administrativních budov max. 1 nadzemní podlaží a šikmá střecha, u výrobních a skladových hal nepřesáhne 9 m, nebudou vytvářeny stavební dominanty mimo technologicky opodstatněná zařízení
- tvar střechy sklonitý
- koeficient zastavění 0,5 (zpevněné plochy 30%, zeleň 20%)

6.4. Plochy smíšené – plochy zemědělského podnikání s bydlením

Charakteristika

Území slouží k uskutečňování činností zemědělské výroby včetně bydlení, a to převážně v uzavřených areálech s částečnou frekvencí styku s veřejností.

Jako funkční typ jsou vymezeny :

- Sv - zemědělské podnikání s bydlením

Stabilizované plochy

V obci se nachází objekty zemědělského podnikání s bydlením. Jedná se o původní objekty statků, které byly pro tento účel stavěny a ve kterých soukromí zemědělci podnikají.

Rozvojové plochy

Pro tento druh zemědělského podnikání byla navržena plocha v jihovýchodní části obce ozn. Sv 46 - plocha zemědělského podnikání s bydlením do r.2015 mimo současně zastavěné území obce pro cca 5RD s hospodářskými objekty

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 1 Hlavní výkres a č.2 Kompl. urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace

Přípustná činnost jsou podnikatelské aktivity v zemědělské výrobě s bydlením pro majitele nebo osoby zajišťující dohled, obvykle v uzavřených areálech.

Podmíněné funkční využití - občanské vybavení (vybavenost pro zaměstnance).

Nepřípustné je občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení), průmyslová výroba, skladování, výrobní služby, technická a dopravní zařízení, komerční aktivity (velkoobchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály)

Podmínky urbanistického a architektonického řešení

- výška objektů bude u obytných budov max. 1 nadzemní podlaží a šikmá střecha, u zemědělských objektů nepřesáhne 9 m, nebudou vytvářeny stavební dominanty mimo technologicky opodstatněná zařízení
- tvar střechy sklonitý
- koeficient zastavění 0,4 (zpevněné plochy 30%, zeleň 30%)

6.5. Plochy pro sport a rekreaci

Charakteristika

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

Jako funkční typ jsou vymezeny:

- | | |
|-----------|---|
| Rs | - plochy pro sportovní zařízení venkovního typu |
| Rš | - plocha pro sportovní zařízení školy |

Stabilizované plochy -

V obci jsou tři hřiště : fotbalové hřiště u Myslivny, školní hřiště u základní školy a hřiště Sokola za objektem Sokolovny

V případě zájmu o budování rekr. objektů k přechodnému bydlení nebo využívání stávajících RD k tomuto účelu, doporučuje projektant preferovat výstavbu a využívání stáv. RD k trvalému bydlení před rekreací.

Rozvojové plochy – nové plochy pro sport a rekreaci nebyly navrženy.

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č.1,2 Komplexní urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné jsou činnosti rekreačního využití, sportovní a tělovýchovná zařízení .

Podmíněné funkční využití - stravovací a ubytovací zařízení, doprovodné služby, maloobchod, technická a dopravní zařízení

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky urbanistického a architektonického řešení

Výška objektů jedno nadzemní podlaží a šikmá střecha

- koeficient zastavění 0,2 (zpevněné plochy 30%, zeleň 50%)

6.6 Plochy pro sídelní zeleň a veřejné prostranství

Charakteristika

Plochy sídelní 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.

Jako funkční typ jsou vymezeny:

- Zs - zeleň sídelní
- předzahrádky s charakterem veřejné zeleně slouží pouze k umístění okrasné zeleně

Stabilizované plochy

Plochy sídelní zeleně jsou uprostřed obce na návsi, u kostela, u fary, u objektu základní školy, u MŠ, u zdravotního střediska, obchodu a pohostinství a v jižní části obce, u zastávky BUS.

Rozvojové plochy

- Plocha navržená u nové výstavby Br 50 – plní funkci izolační zeleně od areálu ZD
- Regenerovat zeleň v prostoru staré zástavby obce, kolem zastávek BUS, u bývalého rybníčka.
- Doplnit zeleň kolem hřbitova, školy, MŠ, zdravotního střediska
- Obraz obce doplnit o nové pohledové dominanty - výsadby velkých listnáčů (lípy, javory).
- Vybudovat kvalitní obytné prostředí nově navrhovaných rodinných domků.
- Zlepšit využití ploch zeleně patřícínou vybaveností s návazností na úpravy místních komunikací, které by měly být doplněny o parkovací zálivky.
- Případnou výstavbu nových zařízení občanské vybavenosti realizovat s ohledem na stávající i nově navrženou zeleň.
- Upravit současné prostory veřejné zeleně tak, aby mohly plnit funkci pro běžné každodenní setkávání obyvatel.

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č.1,2 Kompl.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

Podmíněné funkční využití - 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

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH VOLNÝCH - KRAJINA

6.7. Plochy krajinné s převážně produkční funkcí

Charakteristika

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

Jako funkční typ jsou vymezeny:

- Po - ZPF - orná půda
- Pz - zahrady, sady
- Pt - louky, pastviny a ostatní plochy

Stabilizované plochy

- zemědělsky využívaná část k.ú. kromě ploch navržených pro rozvoj sídla
Řešení územního plánu vymezuje plochy s převažujícím produkčním charakterem, které jsou stabilizovány. Výjimku tvoří plochy, které jsou navrženy pro rozvoj sídla.

Rozvojové plochy –

Plochy s produkční funkcí nejsou navrženy.

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 výkr. č.1,2, Hlavní výkres a kompl. urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné jsou činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou velkovýrobou a lesní produkcí. U zemědělského půdního fondu je přípustná změna kultury, pokud nedojde ke změně kulturního rázu
Podmíněné funkční využití - výstavba objektů zemědělské prvovýroby, u lesní výroby pro lesní výrobu, ochranu přírody, technickou a dopravní infrastrukturu, těžbu lokálního významu s následnou rekultivací, pokud nedojde ke změně krajinného rázu.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů, 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 zabránit 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

6.8. 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 lesů a rozptýlené zeleně v krajině, izolační a liniové zeleně, louky a pastviny.

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

Jako funkční typ jsou vymezeny:

ZI - lesy zvláštního určení – kategorie lesa dle § 8 zákona č. 289/1995 Sb. – při hospodaření využívat technologie a postupy, které neohroží funkci krajiny a zachování biologické rozmanitosti porostů

Stabilizované plochy

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

Rozvojové plochy

- doplnění výsadby krajinné zeleně v rámci ploch vymezených ÚSES
- doplnění liniové zeleně podél stávajících polních
- omezení větrné i vodní eroze půdy

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č.1,2 Kompl. urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace:

Přípustné jsou činnosti a zařízení, které slouží k zachování ekologické rovnováhy krajiny

Podmíněné funkční využití - alternativní zemědělství

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení, které zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování stávajících zařízení a nová výstavba

Podmínky využití území :

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu

6.9. 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 (§ 139a (2) zákona č. 83/1998 Sb.)

Jako funkční typ jsou vymezeny

Hp - přírodní vodoteč, plocha

Stabilizované plochy -

- vodní toky v území
- v jihovýchodní části obce se nachází vodní plocha rybníku

Rozvojové plochy

-vodní toky a plochy zůstanou ve stávající podobě bez podstatných zásahů. Nutná je průběžná péče včetně revitalizace v případě potřeby.

Navrženo obnovení původní vodní plochy – rybníčku Hp na p.č. 501,655

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č.1,2 Kompl. urbanistické řešení

Rozsah regulace

Funkční regulace:

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

Podmíněné funkční využití - činnosti a zařízení, pro chov ryb a vodní drůbeže s tím, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu (čistoty vod)

Nepřípustné jsou činnosti 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.

Podmínky pro využití území :

Ochranné pásmo vodního toku je 6m od břehové čáry.

6.10 Plochy pro obsluhu území a technickou infrastrukturu

Charakteristika

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro dopravu a technickou vybavenost. Stavby a zařízení pro obsluhu území lze umístit ve všech plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouští nebo výjimečně připouští nebo slouží pro bezprostřední zásobování daného území. Při umísťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

Jako funkční typy jsou vymezeny :

- | | |
|-------------|--|
| Tvz | - vodní zdroj |
| Tčov | - čistírna odpadních vod |
| Tvdj | - vodojem |
| Tr | - trafostanice |
| Trs | - regulační stanice plynu |
| Tat | - zesilovací AT stanice vodovodu |
| Tzsr | - základnová stanice veřejné radiotelefonní sítě |
| Tú | - telefonní ústředna |
| Da | - plochy a zařízení pro automobilovou dopravu |
| P | - parkoviště |

stabilizované plochy :

- dopravní koridory silnic a dopravních zařízení
- plochy obslužných komunikací a polních cest
- stávající plochy technického zařízení a trasy inženýrských sítí
- stávající parkoviště

rozvojové plochy :

- parkovací plochy
- nové zastávky BUS vč. odstavných pruhů
- trasy místních komunikací v nově navržených lokalitách
- rozšíření místních komunikací ve stávajících plochách dle návrhu
- trasy kanalizace
- čistírna odpadních vod
- trasy inž. sítí v nově navržených lokalitách
- výstavba nových trafostanic

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č.1,2 a ve výkr. inž. sítí a dopravy

Rozsah regulace

Funkční regulace:

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

Pro umístování odstavných a garážovacích ploch platí :

Přípustné jsou parkovací, odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech stavebních plochách, pokud není podrobnější ÚPD stanoveno jinak a je limitováno přípustným využitím území

Nepřípustné jsou kapacitní parkovací a odstavná stání a garáže v plochách bydlení

Vodní hospodářství

Zásobování vodou:

Obecní vodovodní řád je zásobován z vodního zdroje na k.ú. Deblín. Vydátost vrtu činí 1,3 l/sec. Min. hladina 416,90, terén 437,40
Kvalita vody vyhovuje ČSN pro vody pitné.

Pro plánovanou výstavbu jsou uvažovány rozvody pitné vody napojené na stávající , zásobovací řady.Pro požární bezpečnost jsou na vodovodní síti provedeny požární hydranty DN80.

Pro zásobování jednotlivých nemovitostí jsou provedeny vodovodní přípojky s osazením vodoměru pro každou nemovitost.

Odkanalizování :

kanalizace dešťová -

- dešťové vody z extravilánu obce a z některých místních komunikací budou v maximální možné míře podchyceny novou dešťovou kanalizací se zaústěním přímo do recipientu

- stávající dešťová kanalizace bude začleněna do kanalizačního systému obce jako kanalizace jednotná s tím, že následně dle ekonomických podmínek obce bude provedena jejich rekonstrukce s uložením do větších hloubek

kanalizace splašková –

- v obci není provedena splašková kanalizace. Odpadní vody z provozu domácností a z objektů podnikatelských aktivit jsou odváděny do domovních jímek na vyvážení, případně ke vsakování trativody na vlastních pozemcích. Tato nepříznivá situace vede ke zhoršování kvality podzemních vod a trvale ohrožuje zdraví obyvatel.

Pro odstranění nepříznivého stavu je navržena splašková kanalizace a čistírna odpadních vod - ČOV.

- rozsah nové jednotné kanalizace bude zvolen tak, aby byl vytvořen nový základ páteřních stok v obci

- pro dosud neodkanalizované části obce bude preferována buď oddílná splašková kanalizace nebo jednotná kanalizace s omezením přítoku vod z volných ploch

- pro oddělení dešťových vod z jednotné stokové sítě budou navrženy jako oddělovače vírové separátory s regulátory odtoku, aby bylo zajištěno i předčištění dešťových vod odváděných do recipientu, který protéká zastavěnou částí obce

Stavba kanalizace je členěna na tři základní funkční části :

- kanalizační síť v obci
- čistírna odpadních vod
- zatrubnění potoka s úpravou místní komunikace

Energetika

Zásobování plynem : Nově vybudovaný STL plynovod řeší plošnou plynifikaci obce Deblín. Plynovodní síť je zásobována z VTL regulační stanice zemního plynu, která je umístěna za obcí v části „Ochoz“. Plynovod je vybudován z materiálu IPE v dimenzích Ø 40 – 110. Celková délka plynovodu 7.506,3 m. Vybudováno bylo celkem 2241 ks plynovodních přípojek. Větev A-Á slouží jako větev páteřní a zároveň tvoří okruh. Napojuje se na RS za p.č. 131. Na tuto páteřní větev jsou napojeny větve B- B' až Ž – Ž'.

Zásobování plánovaných lokalit určených k zástavbě se bude provádět dle druhu zástavby a požadavků investorů na dodávku plynu s napojením na stávající plynovodní rozvody v obci .

Zásobování el.energií: Obec je napájena z venkovního vedení VN 33 – odbočka Pánov.

Žádné zásadní změny konfigurace nejsou navrhovány. V případě potřeby uvolnění plochy Vd 38, vzhledem k uvažovanému využití jako plocha pro podnikání, je možná přeložka vedení směrem k silnici.

V návrhu ÚP jsou některé trafostanice posíleny, v případě realizace navrhované výstavby dojde k výstavbě nových trafostanic.

Doprava

Trasy stávajících silnic jsou zachovány, navrženy jsou minimální směrové úpravy v rámci zvýšení bezpečnosti silničního provozu a související postupné asanace některých objektů.

Plošné uspořádání obce a především pak konfigurace terénu znemožňují vytvoření sítě dostatečně širokých místních komunikací. Proto je doporučeno jejich částečné zjednosměrnění a povrchové zpevnění. Vzhledem k minimálnímu provozu je možné, aby místní komunikace zvláště v staré zástavbě byly koncipovány jako společné jak pro vozidla, tak pro chodce. Je zapotřebí objekty, jež omezují šířky místních komunikací, již neobnovovat a v žádném případě již neomezovat průjezdnost místních komunikací novou zástavbou (týká se i plotů a ohradních zdí budovaných na samé hranici pozemků).

V ÚPN jsou navrženy místní komunikace k navrhovým plochám, dále pak parkovací plochy a dobudování chodníků.

7. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) vytváří vzájemně propojenou síť ekologicky významných segmentů krajiny, s přirozeným nebo přírodě blízkým vegetačním krytem, které zajišťují ekologickou rovnováhu v krajině.

Závazně je vymezen systém ÚSES, který vytváří břemeno na pozemky.

Upřesnění hranic a skladby porostů budou předmětem další dokumentace.

Územní rozsah regulace

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 1.2. Kompl. urbanistické řešení.

V řešeném území bude respektován následný lokální ÚSES:

Biocentra :

- 1) – Pod kamenem
- 2) – Studený žlíbek
- 3) – Ratovce
- 4) – Olšina pod Bombalisky
- 5) – Kavrda
- 6) – U cesty
- 7) – Žďárce

Biokoridory :

Ozn.100 - 111

Takto vymezená kostra ÚSES je doplněná o síť interakčních prvků ozn. IP 1 – IP 8.

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. Dále je třeba počítat s vymístěním nebo technologickými změnami u provozů se závadnou výrobou.

8.2 Ochrana vodních toků a zdrojů

Dodržovat přípustné limity znečištění při vypouštění odpadních vod do toků.

Respektovat regulační podmínky hospodaření na ZPF a realizovat protierozní opatření na pozemcích náchylných na vodní erozi, respektovat režim hospodaření povolený v ochranných pásmech vodních zdrojů.

8.3 Ochrana proti hluku

Hluk ze silniční , zemědělské dopravy eliminovat vhodnými opatřeními.

8.4 Likvidace odpadů

V obci platí obecně závazná vyhláška č. 2/2000 o systému sběru , svozu, třídění, využívání a zneškodňování komunálních odpadů vznikajících na území obce Deblín a poplatcích za komunální odpad.

Odvoz odpadu zajišťuje pro obec firma RPS Brno.

V obci jsou umístěny kontejnery na sklo – odvoz je zajištěn vždy po naplnění kontejnerů..

Odvoz železného šrotu – odvoz po naplnění kontejneru, papír - odvoz dle potřeby, plasty – odvoz zajištěn průběžně. Nebezpečný odpad – odvoz 1 x ročně. Objemový odpad velkoobjemový kontejner – odvoz 4 x ročně. Inertní odpad – odvoz na řízenou skládku po dohodě s obcí. Skládky na k.ú. nejsou

ČÁST III.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

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 podle § 108 odst. 2 písmeno a) a c) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve znění zákona č. 197/1998 Sb., pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Rozsah omezení

Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven regulačními plány nebo (není-li to účelné) územním rozhodnutím o umístění stavby.

Vymezení veřejně prospěšných staveb uvedených v této kapitole nevylučuje možnost vymežit další veřejně prospěšné stavby v navazujících regulačních plánech.

Územní rozsah regulace:

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 9 Veřejně prospěšné stavby

Seznam veřejně prospěšných staveb

I. Veřejné komunikace a plochy pro dopravu

1. Rozšíření sil. II/379 o odstavný pruh pro BUS zastávku
2. Místní a účelové komunikace- dle výkresu č. 4 Dopravní řešení
3. Rozšíření místních komunikací - dle výkresu č. 4 Dopravní řešení
4. Parkoviště ; p.č. 291, 36
5. Polní a lesní cesty

II. Veřejně prospěšná technická vybavenost

- | | |
|---|------------|
| 6. Čistírna odpadních vod; p.č. 1188/1 | výkr. č. 7 |
| 7. Trasa dešťové kanalizace | výkr. č. 7 |
| 8. Trasa splaškové kanalizace | výkr. č. 7 |
| 9. Trasa jednotné kanalizace | výkr. č. 7 |
| 10. Trasy elektrického vedení | výkr. č. 6 |
| 11. Výstavba trafostanic; p.č. 3550/1, 3797 | výkr. č. 6 |
| 12. Vírský oblastní vodovod | výkr. č. 5 |

Pozn.:

K veřejně prospěšným stavbám patří napojení navržených lokalit pro výstavbu na inženýrské sítě a dopravní napojení

III. Občanská vybavenost

13. Rozvojová plocha „O35“ pro občanskou vybavenost v obci ; p.č.3952, 3949, 3944, 3941, 3936, 3933, 3928, 3925
14. Rozvojové plochy „Os51“ pro občanskou vybavenost se sociální péčí ; p.č. 1205, 1204/1/2/3

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písmeno a) a c) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve znění zákona č. 197/1998 Sb., pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Veřejně prospěšná opatření

Plochy potřebné pro realizaci ÚSES.

Asanační úpravy

1. Objekty bývalé drůbežárny v havarijním stavu, plochy navrženy pro občanskou vybavenost se sociální péčí ; p.č. 1205, 1204/2/3
2. Dřevěný přístřešek v havarijním stavu; plocha p.č. 28 bude navržena pro dopravní využití

ČÁST IV.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Územní plán obce schvaluje obecní zastupitelstvo obce Deblín.

Dokumentace územního plánu obce Deblína je uložena na obecním úřadě v Deblíně, na Stavebním úřadě v Tišnově, na Okresním úřadě Brno – venkov, referátu regionálního rozvoje, na Krajském úřadě Jihomoravského kraje, odboru ÚP a stavebního řádu.

Změny v závazné části schvaluje orgán, který schválil původní územně plánovací dokumentaci.
Rezervní plochy navržené pro výstavbu v územním plánu (výstavba po r.2015) jsou podmíněny zpracováním a schválením změn územního plánu.

ÚČINNOST

Tato vyhláška nabývá účinnosti 15-tým dnem vyhlášení, t.j. 9. 10. 2002

V Deblíně dne 24. 9. 2002



starosta obce



místostarosta

Vyvěšeno: 24. 9. 2002

Sňato: 9. 10. 2002