

# OBEC BANTICE

## Obecně závazná vyhláška obce č. 3/2002 o regulativech územního rozvoje obce Bantice

Zastupitelstvo obce Bantice na svém zasedání č. 43 dne 2.5.2002 vydává, v souladu s ust. § 10 písm. a) a § 84 odst. 2 písm. i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a podle ust. § 29, odst. 3 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zák. č. 262/1992 Sb., zák. č. 83/1998 Sb. a dle vyhl. č. 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, tuto obecně závaznou vyhlášku :

### ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1 Účel vyhlášky

- ( 1 ) Vyhláška vymezuje závazné části Územního plánu obce Bantice (ÚPN Bantice) schváleného obecním zastupitelstvem v Banticích dne 2.5.2002.
- ( 2 ) Touto vyhláškou se ÚPN obce Bantice stává ve své závazné části právním předpisem, jímž se stanovuje prostorové uspořádání území, podmínky jeho funkčního využití, limity využití území a veřejně prospěšné stavby.
- ( 3 ) ÚPN obce Bantice je v rozsahu své platnosti závazným podkladem pro veškerou další navazující územně plánovací činnost, veškerá řízení podle Stavebního zákona a další činnosti, jimiž se jakkoliv mění využití území nebo staveb na tomto území.

#### Článek 2 Působnost

- ( 1 ) Vyhláška platí pro správní území obce Bantice, zahrnující katastrální území Bantice.
- ( 2 ) Vyhláška je omezena platností ÚPN obce Bantice.
- ( 3 ) Časovým horizontem platnosti tohoto územního plánu je rok 2015. Výchozí stav vykazuje skutečnost roku 1997.

### ČÁST DRUHÁ ZÁVAZNÉ REGULATIVY

#### Článek 1

- ( 1 ) Závazné jsou následující regulativy prostorového a funkčního uspořádání vyjádřené v hlavních výkresech grafické části a v textové části :
  1. Prostorové uspořádání území v členění na plochy zastavitelné a nezastavitelné
  2. Členění zastavitelného území s regulačními podmínkami vymezujícími urbanistickou funkci (účel využití plochy) a to na:
    - obytné území čisté - plochy pro trvalé a dočasné bydlení se zástavbou vícepodlažních bytů a rodinných domků. Vyjimečně vestavěná občanská vybavenost (maloobchod a služby, drobná rostlinná výroba pro vlastní potřebu bydlících a garáže pro potřebu bydlících).
    - obytné území venkovského typu vč. přestavbových území - plochy pro trvalé a dočasné bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a chovem drobného domácího zvířectva. Na plochách mohou být umístovány stavby pro

obchod, veřejné stravování, neobtěžující drobná výroba, řemesla a služby, sloužící pro obsluhu území. Výjimečně přípustné jsou stavby a zařízení pro kulturu, zdravotnictví a sociální péči, stavby pro přechodné ubytování, sport a krátkodobou rekreaci, zahradnictví.

- obytné území smíšené - plochy pro trvalé a dočasné bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad, chovem drobného domácího zvířectva, drobné řemeslné provozy a služby. Na plochách mohou být umístovány stavby pro obchod, veřejné stravování, neobtěžující drobná výroba, řemesla a služby, sloužící pro obsluhu území.

Výjimečně přípustné jsou stavby a zařízení pro kulturu, zdravotnictví a sociální péči, stavby pro přechodné ubytování, sport a krátkodobou rekreaci, zahradnictví.

- území drobného podnikání a služeb - plochy pro podnikatelské aktivity - nezávadnou drobnou výrobu, řemeslné provozy a služby, doplňkově lze umísťovat stavby pro obchod.
- území zemědělské výroby - plochy pro umístování staveb a provozů zem. charakteru, které mají potenciální vliv na kvalitu ŽP, v uzavřených areálech s omezenou frekvencí styku s veřejností. Přípustné je umístění staveb pro drobnou výrobu, řemesla a služby, sklady. Podmínkou je nenarušení hlavní funkce.
- území průmyslové výroby - plochy pro průmyslové aktivity, výrobní služby, sklady, řemeslné provozovny, s omezenou frekvencí styku s veřejností.
- plochy občanského vybavení - plochy pro stavby a zařízení pro správu, školství a kulturu, sport, zdravotnictví a soc. péči, pošty policii, požární ochranu, obchod, služby, veřejné stravování a stavby pro přechodné ubytování. V zařízeních lze umísťovat byty majitelů a správců, výjimečně lze připustit situování neobtěžující drobné výroby, řemesel a služeb.
- plochy pro sport a rekreaci - na plochách lze umístit funkce rekreační a sportovní s veřejnou resp. vyhrazenou zelení. Jako doplňková zařízení lze na plochách umístit občanskou vybavenost, sloužící provozu sportovišť a potřebné parkovací plochy.
- plochy pro dopravu - plochy pozemních komunikací - liniové plochy pro automobilovou dopravu, a plochy pro ostatní dopravu - autobusové zastávky, parkoviště, hromadné garáže, cyklistické a pěší komunikace. Na těchto plochách lze dále umísťovat pouze zařízení, sloužící obsluze a zabezpečení dopravní funkce.
- plochy pro technickou vybavenost - plochy pro technické vybavení představují plochy staveb a zařízení k zásobování el. energií, plynem, vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zpracování a likvidace odpadu a telekomunikačních zařízení.
- plochy vyhrazené zeleně - jedná se o plochy vymezené pro realizaci zahrádkové osady. Na pozemcích je možno provádět drobnou pěstební činnost, je povoleno umístění zahr. objektu dle ust. zák. č. 50/76 Sb. Na pozemcích lze umísťovat trasy technického vybavení území. Na uvedených plochách nelze umístit průmyslovou a zemědělskou výrobu, sklady, dopravní zařízení, které neslouží potřebě osady.

3. Členění nezastavitelného území s regulačními podmínkami vymezejícími urbanistickou funkci (účel využití ploch) a to na :

- plochy zeleně v zastavěném území - plochy jsou zastoupeny parky, nezastavitelnými volnými plochami s rozptýlenou zelení, stromořadími a skupinami vzrostlé zeleně. Slouží pro zachování ekologické stability území a rekreaci. Na plochy je možno umísťovat doplňková zařízení drobné architektury (zahradní altány, lavičky, vodní fontánky, sochařskou výzdobu, památníky,

osvětlovací prvky), drobné prvky-hřiště pro děti předškolního věku, vodní plochy (vodní nádrže).

- plochy ZPF - produkční plochy zemědělského půdního fondu
- plochy LPF - plochy lesního půdního fondu
- vodní plochy a toky - plochy vod tekoucích a stojatých
- plochy krajinné zeleně - plochy s převažujícím přírodním charakterem - trvalé travní porosty, krajinná zeleň, lesy zvláštního určení (ochranné, se zvýšenou rekreační funkcí, tvořící součásti biocenter a biokoridorů), plochy interakčních prvků. Dle Zák. 114/92 Sb. jsou tyto plochy chráněné ve veřejném zájmu.

Vyjímečně se připouští :

- liniové stavby pro dopravu
- výstavba zařízení technické infrastruktury zabezpečující obsluhu řešeného území
- usměrněné hospodaření na LPF
- meliorační stavby
- úpravy vodních toků
- ostatní plochy mimo zastavěné území - v nezastavitelném území nelze povolovat novostavby (s výjimkou liniových staveb technického vybavení, meliorací zem. a lesní půdy a úprav vodních toků, popř. zvláštních staveb, tvořících součást liniových staveb) pokud není schválena příslušná změna ÚPN Bantice.

4. Uspořádání dopravy, které vymezuje :

- trasy komunikací pro automobilovou dopravu dle kategorizace
- komunikace cyklistické a pěší
- plochy a stavby pro dopravu v klidu a autobusové zastávky

5. Uspořádání a limity technického vybavení, které vymezuje :

- liniové stavby inženýrských sítí (vodovodní síť, kanalizační síť, vysokotlaký a středotlaký plynovod, vedení elektrické energie, spojové kabely)
- stavby technické vybavenosti (vodojemy, čistírny odpadních vod, regulační stanice plynu, trafostanice)

6. Prostorové vymezení koridorů Územního systému ekologické stability v členění na nadregionální, regionální a lokální

7. Ochranné režimy s prostorovým vymezením pro :

- chráněné území přírody a krajiny
- nemovité kulturní památky
- ochranu komunikací, technických sítí a zařízení
- hygienická ochranná pásma

(2) Hranice návrhových ploch je možno přiměřeně upravovat pouze na základě zpracované podrobnější dokumentace - regulačního plánu, projektu, popřípadě studie u komunikací či liniových staveb technického vybavení. Přiměřenost úpravy vždy posoudí pořizovatel ÚPN obce Bantice.

(3) Regulativy prostorového a funkčního využití se vztahují k plochám stabilizovaným a návrhovým, rezervní plochy jsou vymezeny a funkčně definovány jako směrné. Využití stávajících ploch, definovaných zároveň jako rezerva, nesmí nepřiměřeně omezit podmínky pro budoucí změnu funkce.

(4) Závazné jsou rovněž podrobnější regulativy upřesňující obsah funkčního typu stanovením přípustných a nepřípustných způsobů využití. Určení funkčního typu (indexem v grafické části) je údajem směrným, který je možné změnit na základě

regulačního plánu popř. územním rozhodnutím. Údaje o kapacitách návrhových ploch jsou směrné.

- ( 5 ) U návrhových koridorů a ploch územního systému ekologické stability jsou závazné trasy a prostorové parametry, stanovení přesných hranic plochy nezastavitelného území pro tento systém bude provedeno v podrobnější dokumentaci.
- ( 6 ) Údaje o kapacitách parkovišť a garáží jsou směrné.
- ( 7 ) Soulad navrženého využití území s předepsanými regulativy a limity posoudí ve sporných a zvláštních případech pořizovatel ÚPN obce Bantice. Využití území ve smyslu podmínek daných ochrannými režimy posoudí ve sporných a zvláštních případech pořizovatel ÚPN obce Bantice ve spolupráci s příslušným dotčeným orgánem státní správy
- ( 8 ) Na pozemcích v zahrádkové osadě a dále na plochách zahrad mimo tuto osadu vymezenou v ÚPN obce Bantice je možno umístit zahrádkářskou chatu, pokud není na konkrétním pozemku dřívějším rozhodnutím vyloučena. Tyto chaty mohou mít jedno nadzemní podlaží s využitím podkroví, které nelze chápat jako samostatný pobytový prostor, je možné je podsklepit. Na pozemcích do 1000m<sup>2</sup> může činit jejich zastavěná plocha max. 40m<sup>2</sup>, obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 175 m<sup>3</sup>, výška hřebene pak 6,0m. Stavby zahrádkářských chat na pozemcích o ploše nad 1000m<sup>2</sup> mohou mít zastavěnou plochu max. 70m<sup>2</sup>, obest. prostor nad upraveným terénem nesmí překročit 335 m<sup>3</sup> a výška hřebene 7,0m. Architektonické řešení stavby se musí podřídit požadavkům ochrany krajinného rázu.

## Článek 2

### Veřejně prospěšné stavby a opatření pro ochranu životního prostředí

- ( 1 ) Jako veřejně prospěšné stavby ve smyslu Stavebního zákona (§ 108 zák. č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů), pro jejichž uskutečnění lze v krajním případě vyvlastnit nebo omezit vlastnická práva k pozemkům a stavbám, se vyhláší následující stavby, pozemkově podrobněji specifikované ve výkresové části dokumentace :
  - Dopravní a liniové stavby
    1. Výstavba autobusových zastávek
    2. Pěší komunikace a chodníky
    3. Výstavba místních komunikací
    4. Výstavba parkovišť
    5. Výstavba zemědělských cest
  - Technická infrastruktura
    6. Dobudování oddílné kanalizace
    7. Dobudování IS v nových rozvojových lokalitách
    8. Protierozní opatření
    9. Rekonstrukce trafostanice
    10. Přípojka vedení VN vč. novostavby trafostanice
    11. Rekultivace vodního toku
  - Zeleň krajinná, veřejná, ochranná
    12. Rekonstrukce a výsadba krajinné zeleně
    13. Rekonstrukce a výstavba veřejné zeleně
    14. Dopravná a ochranná zeleň

## 22. Realizace vodní nádrže

- Občanská vybavenost

15. Adaptace části objektu pohostinství na OÚ
16. Sběrný dvůr odpadu
17. Hřbitov
18. Dětské hřiště
19. Tenisové hřiště
20. Rekonstrukce koupaliště
21. Rekonstrukce spol. sálu

- ( 2 ) Vyhlášení veřejně prospěšných staveb touto vyhláškou nevyklučuje možnost vymezit další veřejně prospěšné stavby v navazující územně plánovací dokumentaci.

## **ČÁST TŘETÍ NÁSLEDNÁ DOKUMENTACE**

### Článek 1

- ( 1 ) Zástavba na ucelených návrhových, popř. přestavbových plochách může být povolena pouze na základě podrobnější územně plánovací dokumentace - regulačních plánů. Vyjímecně může být nová zástavba takových ploch řešena urbanistickými studiiemi nebo přímo v územním řízení - to v případech, kdy podmínky umístění jsou jednoznačné.
- ( 2 ) Pro významné plochy stabilizovaného území budou zpracovány regulační plány, které upřesní funkční a stanoví prostorovou regulaci.

## **ČÁST ČTVRTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### Článek 1

- ( 1 ) Územní plán obce Bantice - dokumentace, opatřená schvalovacími doložkami - je uložen u pořizovatele - Obecního úřadu v Banticích.
- ( 2 ) Výkresová a textová část ÚPN obce Bantice tvoří nedílnou součást této vyhlášky.

### Článek 2

- ( 1 ) Tato obecně závazná vyhláška č. 3/2002 nabývá účinnosti dnem 18.5.2002.
-

René Remeš v.r.  
starosta

Josef Vystrčil v.r.  
místostarosta

Vyvěšeno : 3.5.2002

Sňato :