

VYHLÁŠKA 3/94

o závazných částech územního plánu sídelního útvaru

TEREZÍN

Starostka obce Terezín na základě schváleného územního plánu sídelního útvaru Terezín - schválen Obecním zastupitelstvem dle ustanovení § 36 odst. 1 písm. n) zákona č. 367/1990 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů (úplné znění vyhlášeno pod č. 410/1992 Sb.) a dle ustanovení § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění zákona č. 103/1990 Sb., zákona č. 262/1992 Sb. a zákona č. 43/1994 Sb. - vydává dle ustanovení § 45 písm. 1) zákona o obcích a v souladu s § 24 téhož zákona tuto obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST II.

ZÁVAZNÉ REGULATIVY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Článek 5

Výchozím hlediskem a cílem řešení územního plánu je zajištění optimálního životního prostředí obyvatelstva. Základní koncepce určuje zásady uspořádání území a limity jeho využití.

Sídelní útvar Terezín bude rozvíjen jako souvisle urbanizovaný celek. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.

Článek 6

Prostorové uspořádání

Současně zastavěné území obce Terezín zůstane v zásadě zachováno, a to jak v prostorovém, tak i funkčním uspořádání.

Prostorový rozvoj obce je limitován především ochrannými režimy, které je nutno respektovat:

- ochrana památek a kulturních hodnot
- ochrana přírodních hodnot
- bezpečnostní a ochranná pásma hlavních tras inženýrských sítí
- ochranná pásma komunikací
- hygienická ochranná pásma
- chráněná ložisková území, průzkumná území

Hlavní rozvojové směry obce jsou jednak ovlivněny těmito ochrannými režimy, jednak navazují na stávající členění řešeného území. Nová bytová výstavba je navržena na východním okraji obce (navržena nová ulice v souběhu s návsí). Území pro občanskou vybavenost (OV) respektuje stávající objekty, dále je uvažováno s umístěním objektů OV v centrální smíšené zóně na parcelách uvolněných případnými demolicemi. Sport a rekreace budou rozvíjeny v návaznosti na stávající sportovní areál, dětská hřiště umístit do navrhovaného parku a do prostoru nové obytné zástavby. Území pro výrobu respektuje stávající areály, v jejich sousedství je navržena další plocha, plocha pro rozvoj výroby je také navržena na západním okraji při silnici do Kobylí. Drobné podnikatelské aktivity a řemeslnou výrobu bez negativních účinků na okolí možno umísťovat v obytné zóně.

V rámci řešení dopravy respektovat stávající trasu železniční trati ČD Čejč - Ždánice a stávající trasy silnic I/51 a II/421, ostatní komunikace jsou upravovány ve stávajících trasách. V rámci řešení technické infrastruktury je navržena rekonstrukce hlavního vodovodního řádu, dobudování kanalizace a ČOV. V rámci zásobování elektrickou energií se navrhuje přemístění trafostanice "Kulturní dům" za objekt kulturního domu, v souvislosti s navrhovanou obytnou zástavbou se navrhuje i přemístění dalších trafostanic (dle výkresu č. 3).

Článek 7

Funkční uspořádání, limity využití území

Závazně je vymezeno základní funkční uspořádání obce, které je patrné z grafické části územního plánu.

Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně změn jejich užívání. Stavby, které funkčnímu vymezení území neodpovídají, nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny, s výjimkou staveb dočasných. Konkrétní alternativy využití ploch (funkce přípustné či výjimečně přípustné) jsou stanoveny dále.

Dosavadní způsob využití ploch a území, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití dle ÚPN, je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a pokud nejsou dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 stavebního zákona.

Umísťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých území a ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou míru.

Umísťování a povolování menších parkovišť a odstavných ploch pro osobní vozidla je přípustné ve všech územích, avšak pouze v rozsahu odpovídajícímu potřebě jednotlivých objektů ležících v tomto území a pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci území.

Centrální smíšená zóna a občanská vybavenost - v mapě značeno C
Centrální smíšená zóna je tvořena komplexem budov OV a služeb v okolí křižovatky státních silnic, navrženo je její rozšíření na obě strany podél silnice I/51. Asanace nejsou navrženy, nevyhovující objekty ležící v navržené centrální zóně budou modernizovány nebo nahrazeny novými.

V centrální zóně je nutno při rekonstrukcích či nové výstavbě dodržet stávající uliční a stavební čáry, výšku zástavby odpovídající okolní výškové hladině a tvar střechy (sklonitá, s možností využití podkroví pro obytné nebo jiné účely).

Centrální zóna bude sloužit pro umísťování OV (především maloobchod, služby, hostinec, vinárna atp.), rodinných domů, administrativních budov. Výjimečně přípustné jsou zde i objekty ubytování, samostatné garáže, veřejná zeleň a drobná výroba neobtěžující okolí, jiným způsobem využívané stavby jsou nepřípustné.

Území bydlení venkovského typu - Bv

Nová obytná zástavba je navržena v lokalitách za mateřskou školou a za areálem firmy Procometal s.r.o. (oboustranně kolem obslužné komunikace), dále pak dostavba ulice na východním okraji obce. Jako rezerva je označena druhá strana takto vzniklé ulice. Zástavba v rezervních plochách bude započata až po vyčerpání kapacity návrhových ploch nebo při zájmu silného investora o zástavbu většího území.

V lokalitách výstavby se uvažují nové objekty RD v souladu s charakterem a tradicí prostředí, budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží, vestavěné garáže a sedlovou střechu, kterou je možno využít pro podkrovní byty. Je nutno dodržovat stavební čáry určující minimální odstup od ulic a maximální výšku objektu danou okolní zástavbou.

Území bydlení venkovského typu je určeno pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a chovem drobného zvířectva v rozsahu pro vlastní potřebu rodiny. Dále zde mohou být umísťovány stavby pro obchod, služby, veřejné stravování a drobnou výrobu neobtěžující okolí a zahradnictví. Přípustné jsou i stavby pro cestovní ruch a rekreaci, avšak jen jako součást obytného objektu. Připouští se převedení obytných staveb na rekreační využití.

Území bydlení městského typu - Bm

Jedná se o plochy zastavěné vícebytovými domy. Navrhuje se ponechat je ve stávajícím stavu, další bytové domy již nestavět, neboť se jedná o městský charakter bydlení, který je na vesnici nevhodný.

Území zemědělské výroby - Vz

Území zemědělské výroby respektuje stávající areál firmy ZEMAS a.s., v jeho sousedství je navržena další plocha. Nová výstavba výrobních objektů ve stávajících areálech i v nově navržené ploše musí respektovat stavební čáry (pokud jsou stanoveny) a výškovou hladinu okolní zástavby. Při návrhu objektů je nutno zabránit narušení panoramatu obce, řešit problém přechodu areálů do krajiny.

V území budou umístovány stavby a zařízení zemědělské výroby, které mají rušivé účinky na životní prostředí. Dále pro sklady a skladové plochy, garáže, izolační zeleň a hasičské zbrojnice. Jejich dopad na okolní území je nutno vždy individuálně posoudit v etapě územního řízení. Vyjíměčně přípustné jsou v tomto území i rodinné farmy, průmyslové provozy, drobná výroba a čerpadla pohonných hmot. Do území zemědělské výroby nebudou umístěny nevýrobní služby, administrativní budovy a maloobchod, který nesouvisí se zemědělskou výrobou.

Území drobné výroby - Vd

Plocha pro rozvoj drobné výroby je navržena na západním okraji obce při silnici do Kobylí, další drobné podnikatelské aktivity a řemeslnou výrobu bez negativních účinků na okolí je možno umísťovat i v obytné zástavbě.

V tomto území se umísťují stavby pro drobnou výrobu a výrobní služby, garáže, hasičské zbrojnice, vyjíměčně i nízkopodlažní bydlení, maloobchod a nevýrobní služby, sklady a skladové areály, čerpací stanice PHM, autoopravny a izolační zeleň.

Plochy sportu a rekreace - Rt

Sport a rekreace budou rozvíjeny v rámci stávajícího areálu, navrženy jsou dětská hřiště v lokalitách nové zástavby a v navrhovaném parku.

Dané lokality jsou určeny pro sport a tělovýchovná zařízení a pro hřiště, vyjíměčně přípustná je veřejná zeleň.

Rekreační plochy - Rs

Je navrženo další rozšíření areálu vinných sklepů, nutno dbát na uchování typického architektonického rázu lokality, chránit výraz původních lidových staveb.

Plochy jsou určeny pro vinné sklepy, popř. pro sklepy s rekreační obytnou nástavbou. Vyjíměčně přípustné jsou zde individuální rekreační domy, hostince a vinárny.

Plochy zeleně - Z

Respektovat stávající veřejnou zeleň, doplnit ozelenění v zastavěném území, zejména veřejná prostranství podél státní silnice. Na západním okraji obce je navrženo zřízení obecního parku. Dále je navrženo ozelenění areálu farmy a založení izolační zeleně mezi farmou a obcí.

O veřejnou zeleň se předpokládá soustavná péče a pravidelné úpravy, nepřípustná je na těchto plochách výstavba či jejich zpevnění pro dopravu.

Zeleň izolační a doprovodná - pro výsadbu použít geograficky původních druhů dřevin a keřových porostů, nepřípustná je jakákoliv zástavba.

Plochy pro technické vybavení - Ti

Slouží pro umístění čistírny odpadních vod, regulační stanice, hasičské zbrojnice, ale i pro izolační zeleň a garáže.

Plochy dopravních zařízení a vybavení - Td

Je navržena plocha na konci obce při silnici na Brno, slouží pro umístění čerpadla PHM, autoopravny, garáží. Přípustné jsou i regulační stanice a jiné technické vybavení, izolační zeleň, bistra, obchody.

Parkoviště - P

Jsou navržena v centrální smíšené zóně a při dalších objektech OV. Slouží především pro zřízení parkovišť, zcela vyjímecně mohou být použity pro garáže, objekty technické infrastruktury, izolační zeleň.

Článek 8

Uspořádání dopravy, inženýrských sítí

Doprava

V rámci řešení dopravy respektovat stávající trasu železniční trati ČD Čejč - Ždánice a stávající trasy silnic I/51 a II/421, také ostatní komunikace jsou upravovány ve stávajících trasách. U nové obytné zástavby respektovat navrzení tzv. obytných ulic (dopravně zklidněné ulice s vytvořením podmínek pro zkvalitnění ŽP). Stávající zemědělské účelové komunikace jsou respektovány, podél některých cest je navrženo vysázet stromořadí, popř. i větrolamy.

Vodní hospodářství

Zásobování vodou - respektovat navrženou rekonstrukci hlavního tahu vodovodního řádu a doplnění vodovodní sítě o řady pro rozvojové plochy (trasy určí přesně až projektová dokumentace). Odkanalizování - dle výkresu č. 4 respektovat návrh splaškové i dešťové kanalizace, umístění ČOV na pozemku p.č. 1/15 (dle vydaného územního rozhodnutí). Respektovat a vybudovat navrženou retenční nádrž a systém záchytných rigolů k zachycení a odvedení přívalových dešťových vod a zabránění záplavám.

Energetika

Zásobování elektr. energií - respektovat přemístění trafostanice "Kulturní dům" za objekt vlastního KD a přemístění dalších trafostanic v souvislosti s navrženou obytnou zástavbou východní části obce. U rozvodné sítě nn se předpokládá rekonstrukce ve směru od Brna po křižovatku, jinak žádné významné změny. Zásobování plynem - respektovat rozšíření středotlaké rozvodné sítě i do nových rozvojových lokalit. Spoje - je plánovaná výměna analogové ústředny za digitální, rekonstrukce a rozšíření telefonní sítě, projekt v době zpracování ÚPN SÚ nebyl ještě k dispozici.

Článek 9

Péče o životní prostředí

Ochrana ovzduší

Plynofikace postupně odstranila lokální zdroje exhalací a prachu. Kolem farmy ZEMAS a.s. je vyhlášeno PHO, které je nutno respektovat - nezvyšovat stavy zvířat, neprovádět nepřípustnou výstavbu uvnitř PHO.

Ochrana vod

Z hlediska zásobování vodou bez problémů. Vzhledem ke znečišťování vodoteče je nutná výstavba splaškové kanalizace a odvod odpadních vod na ČOV. V celém katastru obce nutno respektovat navržená protierozní opatření (viz kapitola 4.3. textové části) a opatření k zachycení přívalových deštových vod.

Hluk

Hluk z pozemní dopravy na obytnou zónu eliminovat kombinací technických opatření, výsadby zeleně a změny dispozičních řešení objektů.

Likvidace odpadů

Svoz tuhého komunálního odpadu je organizován na řízenou skládku v Mutěnicích, respektovat navržené možnosti separovaného sběru. Soukromé firmy si likvidaci zajišťují samostatně.

Článek 10

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V plném rozsahu je třeba respektovat navržený systém, který je součástí řešení ÚPN SÚ. Závazně je vymezen systém, který je patrný z grafické dokumentace (výkres č. 1) a jehož upřesnění hranic a skladby je třeba provést v podrobnější dokumentaci. Plochy tvořící biocentra a biokoridory jsou nezastavitelné, na plochách vymezených pro ÚSES a VKP nelze provádět nepovolené pozemkové úpravy, úpravy vodních toků a jiným způsobem narušovat stabilizační funkci těchto ploch.

Článek 11

Požadavky na zábor zemědělského a lesního půdního fondu

Zábor ZPF bude realizován dle zpracované přílohy k územnímu plánu, OkÚ v Hodoníně, referát životního prostředí jako věcně a místně příslušný vydal souhlas k záboru ZPF pod č.j.: ŽP/97/55/884/97c-201. Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou návrhem územního plánu dotčeny.

ČÁST III.

Článek 12

Veřejně prospěšné stavby

Závaznou zásadou uspořádání území je výpis veřejně prospěšných staveb, plochy pro tyto stavby včetně parc. čísel dotčených pozemků jsou zřejmé z výkresové dokumentace ÚPD (výkres č. 6).

V řešeném území jsou považovány za veřejně prospěšné tyto investice:

- výstavba čistírny odpadních vod
- výstavba obslužných komunikací pro novou obytnou zástavbu, včetně tzv. obytné ulice ve východní části obce
- výstavba navržených veřejných inženýrských sítí a zařízení, včetně systému záchytných rigolů a retenční nádrže

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst.2 písmene a) zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST IV.

Závěrečná ustanovení

Článek 13

Dokumentace územního plánu sídelního útvaru Terezín je uložena na Obecním úřadě v Terezíně, na Městském úřadě v Hodoníně - odbor ÚP a stavebního řízení a na Okresním úřadě Hodonín - referát regionálního rozvoje, kde je možnost nahlédnutí. Změny a doplňky závazné části schvaluje orgán, který schválil původní znění územně plánovací dokumentace.

Článek 14

Tato vyhláška nabývá platnosti dne 4. 3. 1998

V Terezíně dne 9. 3. 1998

Vyvěšeno: 18. 2. 1998

Sňato: 6. 3. 1998

Razítko:



Podpis:

Jméno, příjmení: Miroslava Vykydalová Roman Fridrich

Funkce:

Vykydalová Miroslava

starosta obce

zástupce starosty