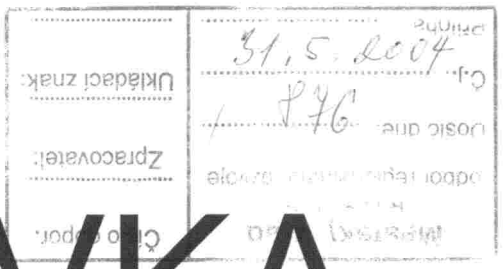

ZASTÁVKA

ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZMĚNA č.I.

A. GRAFICKÁ ČÁST

B. TEXTOVÁ ČÁST

1. Průvodní zpráva
2. Závazná část ve formě regulativů

C. REGISTRAČNÍ LIST

ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO spol. s r.o.

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o. e-mail: mackerle @ usbrno.cz
602 00 Brno, Příkop 8 tel.:54517 5896, fax.54517 5892

Akce : **Z A S T Á V K A**
ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU
ZMĚNA č.I.

Evidenční číslo: 21 – 03 - 787

Pořizovatel : Obecní úřad Zastávka

Zhotovitel: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

Jednatelé společnosti :

Ing. arch. Vladimír Klajmon
Ing. arch. Pavel Mackerle
Ing. Jiří Růžička

Projektanti:
urbanismus: Ing. arch. Pavel Mackerle
Ing. arch. Dana Schwarzová
dopravní řešení: Ing. Blanka Ježková
vodní hospodářství: Ing. Pavel Veselý
energetika: Ing. Pavel Veselý
zábor ZPF: Ing. Pavel Veselý
digitalizace: Vlasta Jelínková

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO
spol. s r.o.
PŘÍKOP 8, 602 00 BRNO

Brno, IX. 2003

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA		Razítka
Schvalovací orgán:	**Zastupitelstvo obce Zastávka**	
Číslo jednací :	2/2003	
Datum schválení :	3.9.2003	
Podpis.		
Jméno a příjmení:	RNDr. Petr Pospíšil	
Funkce:	starosta	
Podpis:		
Jméno a příjmení :	JUDr. Jaroslava Dvořáčková	
Funkce :	místostarostka	
Pořizovatel :	**Obecní úřad Zastávka**	
Podpis :		
Jméno a příjmení :	ing. Zdeněk Hvlec	
Funkce :	Tajemník	
Nadřízený orgán územního plánování :	**Krajský úřad Jihomoravského kraje** odbor územního plánování a stavebního řádu	
Datum a číslo jednací stanoviska ke změnám ÚPD:		
Zhotovitel :	**Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.**	
Podpis :		
Jméno a příjmení :	Ing.arch. Pavel Mackerle	
Funkce :	hlavní projektant	

Návrh územního plánu sídelního útvaru byl schválen dne 12.2.1997.

Z A S T Á V K A - ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZMĚNA č. I

Seznam příloh :

A. GRAFICKÁ ČÁST :
Změna č. I:

1. Komplexní urbanistický návrh + legenda 1:5000
2. Zásady uspořádání dopravy a technického vybavení
   Limity využití území + legenda 1:5000
8. Vyhodnocení záboru ZPF + legenda 1:5000

Schválený územní plán :

1. Komplexní urbanistický návrh 1:5000

B. TEXTOVÁ ČÁST :

1. Průvodní zpráva.....strana 5
2. Závazná část ve formě regulativů.....:strana 23

C. REGISTRAČNÍ LIST.....strana 27

Z A S T Á V K A - ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZMĚNA č. I

A. GRAFICKÁ ČÁST :

SEZNAM PŘÍLOH GRAFICKÉ ČÁSTI:

Změna č.I :

Řešení změny je dokumentováno ve výřezech výkresů:

1. Komplexní urbanistický návrh + legenda	1:5000
2. Zásady uspořádání dopravy a technického vybavení, Limity využití území + legenda	1:5000
8. Vyhodnocení záboru ZPF + legenda	1:5000

Schválený územní plán :

1. Komplexní urbanistický návrh	1:5000

Z A S T Á V K A - ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZMĚNA č. I

B. TEXTOVÁ ČÁST :

---

1. Průvodní zpráva
2. Závazná část ve formě regulativů

1. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Obsah:

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE
1.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 7
1.2. ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚZEMNÉ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A SPLNĚNÍ ZADÁNÍ 7
1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ 8
1.4. POUŽITÉ POJMY 8

2. ŘEŠENÍ ZMĚNY č.I ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ZÁSTÁVKA
2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A IDENTIFIKACE ZMĚN 10
2.2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE, OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ: 10
2.3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE 10
2.4. NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ 11
2.4.1. Centrální zóna obce 11
2.4.2. Bydlení a občanské vybavení 11
- změna č.1.01 – lokalita Sportovní 11
- změna č.1.02 – lokalita Stará osada 12
- změna č. 1.03 – lokalita Babická 13
2.4.3. Změna č. 1.04 – úpravy v textové části 14
2.5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ,ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ 16
2.5.1. Ochrana památek a kulturních hodnot 16
2.5.2. Ochrana přírodních hodnot , chráněná území přírodních zdrojů 16
2.5.3. Ochranná a bezpečnostní pásma 16
2.5.4. Ochrana proti záplavám 17

3. NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
3.1. DOPRAVA A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ 18
3.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ 18
3.2.1. Zásobování vodou 18
3.2.2. Odkanalizování 18
3.3 ENERGETIKA 19
3.3.1. Zásobování plynem 19
3.3.2. Zásobování el. energií 19
3.4. SPOJE A ZAŘÍZENÍ SPOJŮ 19

4. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 19

5. NÁVRH LOKÁLNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY 21

6. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV 21

7. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY 21

8. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZÁBOR ZPF 22

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE A CÍLE, KTERÉ MAJÍ BÝT ŘEŠENÍM DOSAŽENY:

Obec Zastávka má zpracovaný územní plán sídelního útvaru (ÚPNSÚ), který byl schválen dne 12.2.1997. Schválený územní plán je řešen na období do r.2010. Zastupitelstvo obce rozhodlo o provedení změny územního plánu v částech obce, kde není současné nebo zamýšlené využití ploch v souladu se schváleným územním plánem.

Cíle, které má změna územního plánu splnit:

- doplnění návrhu funkčního využití území o rozvojové plochy pro bydlení a občanské vybavení
- přehodnocení stavu využití ploch v centru obce
- stanovení regulativů a limitů pro využití těchto ploch
- prověření způsobu napojení rozvojových ploch na dopravu a inženýrské sítě
- zhodnocení případných dopadů na životní prostředí
- vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Na základě požadavku obce je navržena změna č.I územního plánu sídelního útvaru Zastávka, která sestává z následujících dílčích změn :

- **změna č.1.01** – lokalita Sportovní, změna funkčního využití části plochy pro občanské vybavení (dům dětí) na plochu pro bydlení a technickou vybavenost (garáže).
- **změna č.1.02** – lokalita Stará osada, změna funkčního využití plochy pro smíšenou funkci centra na plochy bydlení a občanského vybavení.
- **změna č. 1.03** – lokalita Babická, změna funkčního využití plochy pro veřejnou zeleň na plochu stávajícího občanského vybavení (lékárna) a návrhovou plochu pro občanské vybavení.
- **změna č. 1.04** – úpravy v textové části dle navrhovaných změn a změněného stávajícího využití území a to v kapitolách:
  - 3.1. Centrální zóna obce
  - 3.2. Bydlení
  - 3.3. Občanské vybavení
- úprava směrné části v lokalitě Havířská – změna části plochy s označením druhu občanského vybavení Oú (účelové zařízení) za označení Ov (aktivity výrobních služeb).

1.2. ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Nadřazená územně plánovací dokumentace: Územní plán velkého územního celku Brněnské regionální aglomerace - je v hlavních zásadách respektován.

Závazným podkladem je Územní plán sídelních útvarů Rosice, Zastávka, Tetčice (zpracovatel – Urbanistické středisko Brno spol. s r.o., r. 1995), který byl schválen a byla vydána obecně závazná vyhláška o závazných částech územního plánu.

Změna č.I je zpracována na základě „Zadání pro zpracování změn č.I Územního plánu sídelního útvaru Zastávka", ke kterému byly vzneseny následující připomínky:

- **změna č.1.01** (ul.Sportovní – návrh bydlení a technické vybavenosti)
  - připomínka Lesů ČR: v lokalitě má být umístěno max. 6 garáží ve vzdálenosti min. 30m od hranice nejbližšího lesního pozemku
  - řešení: je uvedeno v regulativech a limitech využití území lokality
- **změna č.1.02** (lokalita Stará osada, stávající plochy bydlení a občanského vybavení)
  - připomínka Okresního hygienika B-v: objekty pro bydlení musí být umístěny za izofonou nejvyšších přípustných ekvivalentních hladin akustického tlaku komunikace, která musí být vypočtena a stanovena dle současně platné legislativy
    řešení: je uvedeno v regulativech (kapitola 4)
  - připomínka Ředitelství silnic a dálnic: změnu č. 1.02 je nutno projednat v rozpracovanosti
    řešení: dopravní situace u silnice I/23 zůstává beze změn, projednání bude uskutečněno v rámci projednání návrhu změny č.I
- **změna č.1.03** (lokalita Babická, stávající občanské vybavení (lékárna) a návrhová plocha pro občanské vybavení).
  - připomínka Okresního hygienika B-V: objekty pro bydlení musí být umístěny za izofonou nejvyšších přípustných ekvivalentních hladin akustického tlaku železnice, která musí být vypočtena a stanovena dle současně platné legislativy
    řešení: je uvedeno v regulativech (kapitola 4)
  - připomínka Českých drah, divize dopravní cesty: je třeba respektovat ochranné pásmo dráhy a pozemků dráhy a prověřit vliv hluku na životní prostředí
    řešení: je uvedeno v regulativech a limitech využití území
- **změna č. 1.04** (úpravy textové části dle navrhovaných změn a změněného stávajícího využití území)
  - připomínka Okresního hygienika B-v: vyhodnotit lokalitu Domky (rekonstrukce) z hlediska hlukové zátěže ze silnice II/395
    řešení: je uvedeno v regulativech využití území
- MŽP, odb. výkonu st. správy uvádí informace o poddolovaném území v k.ú. Zastávka.
  řešení: je uvedeno v limitech využití území.

Na základě schváleného zadání a vznesených připomínek byl zpracován návrh změny č.1 (IX.2002), který byl projednán s dotčenými orgány státní správy a s veřejností. Návrh změny č.I ÚPNSÚ byl schválen zastupitelstvem obce Zastávka dne 3.9.2003.

1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Řešení změny č.I ÚPNSÚ Zastávka respektuje zásady trvale udržitelného rozvoje urbanizovaného a venkovního prostoru sídla. Navržená zonace a regulativy pro územní rozvoj zajišťují zachování souladu přírodních a civilizačních složek v řešeném území.

1.4. POUŽITÉ POJMY

Územní rozsah platnosti je dán řešenou změnou č.I územního plánu sídelního útvaru (ÚPNSÚ) Zastávka, která zahrnuje 4 dílčí změny.

Identifikační číslo změn - číselné označení lokality, které označuje pořadí zpracovávané změny (1.00) a postupnou řadu jednotlivých změn (1.01), je pro celý elaborát jednotné (urbanismus, zábor ZPF).

Zásady uspořádání území:

Pro účely územního plánu jsou funkční plochy vymezeny jako území se stejnou charakteristikou funkčního a prostorového využití včetně možného stavebního využití. Pro každou plochu je stanoveno funkční využití území (účel využití vyznačený barvou popř. velkým písmenem), prostorová regulace a limity využití (omezení využití území).

Funkční typ stanovující upřesnění využití území vyznačený malým písmenem je směrný.

Funkční uspořádání:

a) Podle funkčního uspořádání jsou stanoveny regulativy:
   1) pro funkční využití současně zastavěných a zastavitelných ploch vymezují urbanistickou funkci (účel využití plochy) a to pro: plochy centrální zóny, bydlení, občanského vybavení, obsluhy území a veřejné zeleně.

Pozn.: Ve výčtu funkčních ploch a regulačních podmínek jejich využití jsou uvedeny pouze plochy dotčené navrhovanou změnou

b) Regulativy využití funkčních ploch určují přípustnost činností, dějů a zařízení :
   1) přípustné: tvoří v území činnosti, děje a zařízení základní a obvyklé a to vždy v rozsahu nad 50 % využití funkční plochy.
   2) podmínečně přípustné: nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možno je povolit.
   3) nepřípustné: jsou činnosti, děje a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navržených jako obvyklé a nebo jsou v rozporu s pohodou v lokalitě samotné.

c) Hranice jednotlivých funkcí nejsou vymezeny závazně a je možno je upravovat na základě podrobnější územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu (při zachování druhové skladby funkcí), nebo přiměřeně zpřesňovat v územním řízení. Přiměřenost vždy posoudí pořizovatel.

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

e) K posuzování sporných případů je určen pořizovatel změny územního plánu po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem obce.

f) Pro umisťování podmínečně přípustných činností a staveb je rozhodující stanovisko pořizovatele.

g) Limity a ochranné režimy využití území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území - u změn jsou to ochrana kulturních hodnot a přírody, ochranná a bezpečnostní pásma.

h) Smíšená zóna je považována jako polyfunkční využití území bez určení převládající funkce.

i) V případě, že je udána výška objektů, je udána v počtu plných nadzemních podlaží – do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti; do plného podlaží se nezapočítává podzemní podlaží v případě, když úroveň podlahy (vrchní líc nášlapné vrstvy) nebo její části je níže než 0,8 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého (upraveného) terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu.

2. ŘEŠENÍ ZMĚNY č. I ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ZASTÁVKA

2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A IDENTIFIKACE ZMĚNY

Řešené území změny je určeno dotčenými částmi katastrálního území Zastávky, jejichž rozsah je vymezen v grafické části elaborátu změn územního plánu a to na výřezu z hlavního výkresu schváleného Územního plánu sídelního útvaru Zastávka (č.1 Komplexní urbanistický návrh) v měřítku 1: 5000.

Identifikace a lokalizace ploch řešených změn:

Jednotlivé lokality jsou označeny čísly 1.01 – 1.03 a jsou vymezeny v rozsahu ploch vlastních změn a nejbližšího okolí, které bude dotčeno. Místní určení lokality je uvedeno u každé jednotlivé dílčí změny.

2.2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE, OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

Základní předpoklady z hlediska rozvoje obce se částečně změnily:

- S ohledem na omezené možnosti rozvoje obce Zastávky (katastrální území je zároveň zastavěné území sídla) dochází k rozvoji hospodářské základny a bydlení na navazujících plochách, které však patří do sousedních katastrálních území. V současné době dochází k rozšíření výrobních a podnikatelských aktivit (návrh využití výrobní zóny mezi Zastávkou a Rosicemi) a k rozvoji bydlení v lokalitě Nivky (k.ú. Babice). Tyto změny ovlivní ekonomickou situaci obyvatel Zastávky (rozšíření možností zaměstnání a bydlení).
- Demografické podmínky rozvoje s ohledem na dlouhodobé trendy vývoje zůstanou beze změny. Dle územního plánu je výhledový počet obyvatel v Zastávce navržen na 3000 obyvatel (k 31.12.1998 měla obec 2476 obyvatel), navržený počet obyvatel je směrným údajem, sloužící pro bilance kapacit občanského a technického vybavení. Došlo však ke zvýšení počtu přechodně ubytovaných obyvatel (ubytovací zařízení pro utečence).

Z hlediska historických, kulturních a přírodních podmínek území jsou stanoveny následující regulativy:

- Zastávka jako urbanistický celek není památkově chráněným územím, je však třeba zachovat identitu obce z dálkových pohledů. Z tohoto důvodu je nutno respektovat současnou hladinu zástavby, nebo určenou maximální výšku nové výstavby.

2.3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Celková koncepce územního plánu obce zůstává beze změny. Z hlediska prostorového členění a utváření obrazu sídla zásady schválené v územním plánu zůstávají v platnosti; u lokalit řešených změnou č.I jsou upřesněny prostorové regulativy.

Uvažované změny jsou lokalizovány v rámci současně zastavěného území, dojde k úpravě funkčních ploch smíšené zóny centra, bydlení a občanského vybavení.

2.4. NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Dle návrhu funkčního využití území budou stávající a nové rozvojové plochy určeny pro následující využití za předpokladu respektování funkčních a prostorových regulativů a limitů.

2.4.1. Centrální zóna obce:

V důsledku změny č.1.02 (Stará osada) stávajícího využití území došlo ke změně vymezení centrální zóny:
Centrální zónu obce Zastávky tvoří prostor jižně od ulice I. Máje a to od výrobních ploch na západě po nástupní prostor k nádraží ČD a severně nad ul. I. Máje, od kaple po ul.Cukrovarskou (viz vymezení v grafické části). Je zde soustředěna občanská vybavenost, sloužící obyvatelstvu obce a dojíždějícím zaměstnancům místních podniků. Plní funkci smíšené zóny bydlení a občanského vybavení.

S dalším rozšířením centrální zóny není počítáno.

2.4.2. Bydlení a občanské vybavení:

Zóny bydlení slouží především pro obytné účely, základní občanské a technické vybavení, včetně dalších činností a zařízení souvisejícími bezprostředně s funkcí bydlení.

Území občanské vybavenosti je určeno pro zařízení místního a nadmístního významu, většinou v uzavřených areálech.

Stávající a rozvojové plochy bydlení a občanského vybavení:

budou rozšířeny o následující lokality, které jsou předmětem řešení změny č.I ÚPNSÚ Zastávka a které jsou vymezeny v grafické části dokumentace – ve výřezu výkresu č.1 Komplexní urbanistický návrh:

Změna č.1.01 – lokalita Sportovní, změna funkčního využití části plochy občanského vybavení (dům dětí) na plochu pro bydlení a technickou vybavenost (garáže).

Popis řešeného území:

Lokalita je umístěna v severní části Zastávky a je situována na mírně svažitém pozemku v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domků. Lokalita o rozloze cca 0,5 ha je užívána jako zahrada a ostatní plocha v zastavěném území obce, třída ochrany ZPF – II, BPEJ 2.08.10.

Návrh zásad využití území

Funkční využití plochy ve schváleném územním plánu:
- závazná část: stávající zóna občanského vybavení
- směrná část (funkční typ):
  - Oš – školská zařízení

Navržená změna funkčního využití:
- závazná část: návrh plochy bydlení a dopravního zařízení
- směrná část:
  - Br – rodinné domky nízkopodlažní městského charakteru - v lokalitě řešené změnou územního plánu č. 1.01 se předpokládá výstavba 1.rodinného domku
  - Tg – garáže

Obsluha území:

- lokalita bude dopravně napojena na stávající obslužnou komunikaci (ul. Sportovní), pro garáže bude prodloužena stávající komunikace
- napojení na inženýrské sítě bude přípojkami navrženo ze stávajících řadů:
  - zásobování vodou – napojení na stávající síť
  - odkanalizování – kanalizace bude napojená na stávající síť
  - zásobování elektrickou energií – napojení na stávající síť
  - zásobování plynem – napojení na stávající STL plynovod

Regulativy a limity využití lokality:

Funkční regulace:

- Preferována je funkce obytná a to včetně využití ploch obytné zeleně.
- Přípustnou vedlejší funkcí v obytných zónách je zřizování občanského vybavení, které svým provozem nenarušuje obytnou funkci.
- Zařízení pro technickou vybavenost a dopravu lze umístit v obytných plochách nebo v jejich sousedství, pokud slouží pro obsluhu území aniž by narušovaly životní prostředí nad přípustnou míru.
- Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení , které narušují pohodu bydlení.

Prostorové regulace:

- Z hlediska ochrany obrazu a prostoru sídla je třeba respektovat:omezení výšky zástavby na max. 2 nadz. podlaží.

Limity využití území, ochrana životního prostředí :

- Plocha se nachází v poddolovaném území, kde nelze vyloučit možnost dodatečného poklesu. Při veškeré stavební činnosti je třeba prověřovat základové poměry.
- Část lokality je situována v ochranném pásmu lesa (50m), dle požadavku Lesů ČR lze v území o.p. umístit max. 6 garáží v min. vzdálenosti 30m od lesních pozemků.

Změna č.1.02 – lokalita Stará osada, změna funkčního využití plochy smíšené funkce centra na plochy bydlení a občanského vybavení

Popis řešeného území:

Lokalita o rozloze cca 1,9 ha je situována v zastavěném území obce a je využita pro bydlení (je započata přestavba), občanské vybavení a plochy dopravy. Plocha se nachází u ul. 1.Máje, která je současně silnicí I/23 (je uvažováno s výhledovou přeložkou mimo zastavěné území obce).

Návrh zásad využití území

Funkční využití ve schváleném územním plánu:

- závazná část: stávající plocha smíšené zóny centra obce
- směrná část :

Oa – správní zařízení
Od – distribuce

Navržená změna funkčního využití:

- závazná část: stávající plochy občanského vybavení a bydlení
- směrná část (změna situování) :

Oa – správní zařízení (změna situování)
Ok – komerční zařízení
Od – distribuce (změna situování)
Bd – bydlení v bytových domech

Obsluha území:

- Lokalita je dopravně napojena na silnici I/23 a stávající obslužné komunikace. Není počítáno s novým napojením.
- Napojení na inženýrské sítě:
  - zásobování vodou – napojení na stávající síť
  - odkanalizování – napojení na stávající kanalizaci
  - zásobování elektrickou energií – napojení na stávající síť
  - zásobování plynem – napojení na stávající STL plynovod

Regulativy a limity využití lokality:

Funkční regulace:

- V plochách bydlení je preferována funkce obytná včetně využití ploch přídomních zahrad.
- Přípustnou vedlejší funkcí v obytných zónách je zřizování občanského vybavení, které svým provozem nenarušuje obytnou funkci.
- Zařízení pro technickou vybavenost a dopravu lze umístit v obytných plochách nebo v jejich sousedství, pokud slouží pro obsluhu území aniž by narušovaly životní prostředí nad přípustnou míru.
- Přípustné činnosti v plochách označených Ok - komerční aktivity (administrativní, obchodní, skladová zařízení - areály s vysokou frekvencí styku s veřejností).
- Podmínečně přípustné – v omezené míře je přípustná funkce bydlení (byty správců zařízení).
- Podmínečně přípustné je situování zařízení služeb a drobné řemeslné výroby v obytných zónách, a to za podmínky kdy obytná pohoda a životní prostředí nebudou narušeny.
- Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují pohodu bydlení.

Limity využití území, ochrana životního prostředí:

- Plocha se nachází v poddolovaném území, kde nelze vyloučit možnost dodatečného poklesu. Při veškeré stavební činnosti je třeba prověřovat základové poměry.
- Z hlediska životního prostředí je třeba při rekonstrukcích nebo nové výstavbě objektů bydlení počítat se zatížením hlukem od silnice I/23. Podél této komunikace byla určena výpočtem (viz kapitola 4.2.) rozhodující vzdálenost hlukové hladiny 60 dB(A) pro návrh staveb pro bydlení - 8,0 m (od osy silnice). Navržené objekty pro bydlení musí být umístěny za izofonou nejvyšších přípustných ekvivalentních hladin akustického tlaku komunikace, u rekonstrukcí stávajících obytných domů, které se nachází v hlukovém pásmu, budou provedeny potřebné stavební úpravy.

Změna č.1.03 – lokalita Babická, změna funkčního využití plochy veřejné zeleně na plochu stávajícího občanského vybavení (lékárna) a návrhovou plochu pro občanské vybavení (předpoklad situování služeb pro občany).

Popis řešeného území:

Lokalita o rozloze cca 0,3 ha je využita jako občanské vybavení (lékárna) a zahrada v současně zastavěném území obce, třída ochrany ZPF – III, BPEJ 2.59.00, dopravní napojení je z ul. Babické

Návrh zásad využití území

Funkční využití ve schváleném územním plánu:

- závazná část: stávající plocha veřejné zeleně

Navržená změna funkčního využití:

- závazná část: stávající plocha a návrh plochy občanského vybavení

- směrná část:

Od – distribuční zařízení
Ov – výrobní služby

Obsluha území:

- Lokalita bude dopravně napojena na stávající obslužnou komunikaci.
- Napojení na inženýrské sítě bude navrženo ze stávajících řadů:
  - zásobování vodou – napojení na stávající síť
  - odkanalizování – návrh kanalizace napojené na stávající síť
  - zásobování elektrickou energií – napojení na stávající síť
  - zásobování plynem – napojení na stávající STL plynovod

Regulativy a limity využití lokality:

Funkční regulace:

- Přípustné činnosti v plochách označených Ov – výrobní služby (drobná nezávadná výroba, charakteru služeb pro obyvatelstvo - areály s vysokou frekvencí styku s veřejností).
- Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují pohodu bydlení v okolní zástavbě.

Limity využití území, ochrana životního prostředí:

- Bude respektováno ochranné pásmo železnice (60m od krajní koleje, příp. 30m od kraje železničního pozemku), realizaci staveb v ochranném pásmu dráhy je nutné projednat v souladu se zákonem č. 266/94Sb. o drahách.
- Podél železnice byla určena výpočtem (viz kap. 4.2.) rozhodující vzdálenost hlukové hladiny pro návrh staveb pro bydlení - 33,9m, v řešené lokalitě nebude počítáno s využitím území pro funkci bydlení, nebo pro občanské vybavení s využitím vyžadujícím klidné prostředí.
- Plocha se nachází v poddolovaném území, kde nelze vyloučit možnost dodatečného poklesu. Při veškeré stavební činnosti je třeba prověřovat základové poměry.

2.4.3. Změny v textové části územního plánu :

Změna č. 1.04 – úpravy v textové části dle navrhované změny a změněného stávajícího využití území:

V důsledku zpracované Změny č.I územního plánu sídelního útvaru Zastávka č.I dojde k následujícím úpravám v textové části schváleného územního plánu a to v kapitolách:

3.2. Bydlení: (označení dle textové části schváleného ÚPNSÚ)

3.2.2. Nová bytová výstavba

S ohledem na požadavek změny v místní části Domky (není uvažováno s přestavbou a dostavbou, v území budou pouze rekonstrukce objektů) dojde k nižší efektivnosti využití současně zastavěného území Zastávky pro novou bytovou výstavbu. Proto bude počítáno pouze s omezenou výstavbou ve stávajících obytných plochách (v prolukách a nadměrných zahradách) v celé obci:

Vzhledem k požadavku (v připomínkách k zadání) vyhodnocení lokality Domky (rekonstrukce) z hlediska hlukové zátěže ze silnice II/395, bylo provedeno posouzení hladiny hluku (výpočet je uveden v kapitole 4.2.). Dle výpočtu nebude v území dosaženo hladiny 60 dB(A), která je rozhodující vzdáleností pro návrh staveb pro bydlení podél hlavní komunikace (silnice II/395) v zastavěném území.

3.2.3. Regulační a limitující podmínky v obytných zónách (doplnění)

Funkční regulace:

- Podmínečně přípustné je situování zařízení služeb a drobné řemeslné výroby v obytných zónách, a to za podmínky kdy obytná pohoda a životní prostředí nebudou narušeny.

3.3. Občanské vybavení: (změny v lokalizaci a v trendech rozvoje stávajících zařízení)

3.3.1. Školství a výchova

- Základní škola – vzhledem ke zvýšeným nárokům na výukové prostory (do školy dochází děti z ubytovacího zařízení pro cizince) je třeba počítat s přístavbou ke stávající škole.

3.3.2. Kulturní zařízení

- Kino – bylo zrušeno, neuvažuje se s náhradou.

3.3.8. Veřejná správa a administrativa

- Zařízení ministerstva vnitra – v jižní části Zastávky je v bývalém areálu školy VB umístěno ubytovací zařízení pro cizince, které je stabilizováno v prostoru pro tento účel užívaných objektů (označení v grafické části - Oú). Západní část plochy občanského vybavení bude určena pro aktivity výrobních služeb (označení v grafické části – Ov).

2.5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ

2.5.1. Ochrana památek a kulturních hodnot:

V území řešeném změnou č.I ÚPNSÚ Zastávka se nenachází žádná nemovitá kulturní památka.

2.5.2. Ochrana přírodních hodnot, chráněná území přírodních zdrojů:

Obecná ochrana přírody a krajiny:

- V řešeném území nejsou vyhlášena chráněná území přírody.
- Využívání ploch do vzdálenosti 50 m od kraje lesa (lokalita 1.01), které vyvolá správní řízení, je přípustné po projednání s orgánem správy lesů.

Chráněná území přírodních zdrojů:

- V k.ú. Zastávka nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území, rovněž zde není evidován žádný dobývací prostor.
- Řešené území změny č.I se nachází v evidovaném poddolovaném území po hlubinné těžbě uhlí. Plocha se nachází v poddolovaném území, kde nelze vyloučit možnost dodatečného poklesu. Při veškeré stavební činnosti je třeba prověřovat základové poměry.

2.5.3. Ochranná a bezpečnostní pásma

Je třeba respektovat podmínky využití území v ochranných a bezpečnostních pásem (dle platných zákonů) inženýrských sítí, železnice a silnic - využívání ploch je přípustné po projednání se správcem sítě:

Ochranná pásma komunikací :

Silniční ochranné pásmo je stanoveno mimo zastavěné území ve vzdálenosti :

- silnice I. třídy - 50 m od osy přilehlého jízdního pásu
- silnice II. a III. třídy - 15 m od osy vozovky

Ochranné pásmo železnice:

- u celostátní dráhy - 60m od osy dráhy a 30m od pozemku
- u vleček - 30m od osy

Ochranná pásma vodovodů a kanalizace:

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m

Ochranná pásma telekomunikací

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

Stavební činnost v obou pásmech jedině za souhlasu fyzické či právnické osoby odpovídající za provoz zařízení.

Ochranná pásma:

Druh plynového zařízení	Ochranné pásmo [m]
VTL plynovod do DN 200	4
NTL a STL plynovody a přípojky v zastavěném území obce (na obě strany od půdorysu)	1
ostatní plynovody a přípojky (na obě strany od půdorysu)	4
technologické objekty (na všechny strany od půdorysu)	4

Bezpečnostní pásma :

Druh plynového zařízení		Bezpečnostní pásmo [m]
VTL plynovody	do DN 100	15
	do DN 250	20
	nad DN 250	40
VTL regulační stanice		10

Ochranná pásma elektrických zařízení

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

Druh zařízení	Ochranné pásmo [m] pro vedení realizovaná:		
	*do 31.12.1994	**od 1.1.1995	***od 1.1.2001
Nadzemní vedení			
napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně:			
- bez izolace	10	7	7
- s izolací základní	-	-	2
- závěsná kabelová vedení	-	-	1
napětí nad 35 kV a do 110 kV včetně	15	12	12
Podzemní vedení			
napětí do 110 kV včetně	-	1	1
Elektrické stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí			
stožárové	10	7	7
kompaktní a zděné	30	20	2
vestavěné	30	20	1

2.5.4. Ochrana proti záplavám

V k.ú. obce Zastávka není vymezeno záplavové území. U stávající vodotečí Habřiny a Babického potoka, protékajících zastavěným územím obce, existuje riziko vybřežení vod při zvýšených odtocích z povodí.

Lokality řešené změnou č.I ÚPNSÚ se nenachází v prostorách ohrožených záplavami.

3. NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

3.1. DOPRAVA A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Nadřazený komunikační systém dle schváleného ÚPNSÚ Zastávka zůstává nezměněn. Základní komunikační systém obslužných a účelových komunikací bude doplněn podle potřeb jednotlivých změn - viz. podrobný popis lokalit v kapitole 2.4.

Změny v dopravním řešení dle platné legislativy:

Ochranná pásma, hluk z dopravy

V rámci změny č.I. územního plánu byly přehodnoceny ochranná pásma komunikací a hygienická hluková pásma.

- Ochranné silniční pásmo mimo zastavěné území činí u silnic I. tř. 50 m, u sinic II. a III. tř. a místních komunikací II.tř. 15 m od osy jízdního pásu podle zákona o pozemních komunikacích č.13/1997.
- Uvnitř zástavby platí hygienická hluková pásma odpovídající Nařízení vlády č.502/2000 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Hlukové poměry jsou vyhodnoceny v kapitole 4.

3.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

3.2.1. Zásobování vodou

Vlastní zásobovací systém obce dle schváleného ÚPNSÚ Zastávka zůstává nezměněn.

Dle zpracované dokumentace koncepce se mění napojení na Vírský oblastní vodovod. Vodárenská soustava Vír i Okresní úřad Brno venkov, referát životního prostředí se přiklonily k variantě, kde z VDJ Čebín je voda dopravována gravitačně k čerpací stanici Veverské Knínice a odtud výtlakem do Rosic. Z VDJ Rosice se dále voda čerpá do VDJ Sička. Doprava dotační vody zde bude ukončena (dle zpracovaného bilančního schematu vyplývá, že nároky na potřebu dotací SV jsou v uzlech VDJ Rosice pro Rosice a Zastávku, a VDJ Sička).

Navržená změna č.I ÚPNSÚ Zastávka nevyvolává zvláštní nároky na nové investice do rozvodné sítě a na zvýšení spotřeby vody. Lokality řešené změnou budou napojeny na stávající rozvodnou síť.

3.2.2. Odkanalizování

Zastávka má vybudovanou kanalizační síť napojenou na hlavní kmenový sběrač. Vzhledem k předpokladu rekonstrukce kanalizace v západní části obce bude uvažováno s vybudováním oddílného systému, aby došlo ke snížení množství dešťových vod v hlavním sběrači.
Odpadní vody budou i nadále odváděny kanalizací na čistírnu odpadních vod v Tetčicích, která je navržena k intenzifikaci.
Po provedené intenzifikaci budou napojeny Rosice, Zastávka, Tetčice a Babice. ČOV je kapacitně řešena pro napojení dalších obcí (Říčana, Ostrovačice, Neslovice, Kratochvilka)

3.3. ENERGETIKA

3.3.1. Zásobování elektrickou energií

Nadřazený systém zásobování obce el. energií dle schváleného ÚPNSÚ zůstává nezměněn. V rámci navržené změny č.I nedochází k úpravám tras nadzemních vedení vn.

Zvýšený odběr bude možno pokrýt ze stávajících stanic, kde v případě potřeby bude provedena rekonstrukce. U řešené změny (lokalita č. 1.01 – výstavba 1.RD, č. 1.03 – zařízení služeb) se neuvažuje s podstatným zvýšením spotřeby el. energie.

3.3.2. Zásobování plynem

Systém zásobování obce plynem dle schváleného ÚPNSÚ Zastávka zůstává nezměněn. Řešené lokality budou napojeny na stávající síť.

V rámci realizace změn je nutno dodržet ochranná a bezpečnostní pásma VTL plynovodů.

3.4 Spoje, telekomunikace:

Telefonní účastníci jsou napojeni na digitální ústřednu. Místní telefonní síť je provedena kabelem. Noví účastníci budou napojeni na stávající rozvody.

4. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

4.1. CELKOVÁ SITUACE

Obec Zastávka je situována v území, které je částečně postiženo znečištěním ovzduší a hlukem (zdroje – doprava, průmyslová výroba). Avšak přírodní kvality okolí obce (plochy lesů v blízkém okolí, lesopark ve středu sídla) podstatným způsobem zhodnocují životní prostředí. V důsledku společenských a ekonomických změn v posledním období dochází k určitému zlepšení stavu životního prostředí (útlum a technologické změny průmyslové výroby). Problémem zůstává především negativní vliv silniční dopravy – středem obce prochází silnice I/23.

4.2. ZNEČIŠTĚNÍ OVZDUŠÍ, HLUK

Na celkovém znečištění ovzduší v zastavěném území obce se značnou měrou podílí průjezdná doprava, která nejvíce obtěžuje centrální zónu obce (ul. I.Máje). Nepříznivá situace bude dle schváleného územního plánu řešena provedením výhledové přeložky trasované jižně mezi Zastávkou a Babicemi.

V zastavěném území jsou na průjezdních úsecích silnic podle § 8 zákona 13/1997 Sb. a podél železnice posuzovány hladiny hluku. Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě nařízení vlády č. 502/2000 Sb. Přípustná hladina hluku ve vnějším prostředí je dána součtem základní hladiny 50 dB(A) a korekcí vztahujících se k místním podmínkám a denní době. Pro noční dobu platí obecně korekce mínus 10 dB(A), pro železnici mínus 5 dB(A). V prostoru bezprostředně navazujícím na silnice I. a II. třídy a o. p. železnice je možná korekce + 5 dB(A). Pro území a stavby pro bydlení je možná korekce plus 5 dB(A). V denní době by tedy neměla být v území pro bydlení překročena hladina 55 dB(A) (60 dB(A) u hlavních komunikací) a v noční době 45 dB(A) (50 dB(A) u železnic a hlavních komunikací).
Pro výpočet hluku ve vnějším prostředí jsou směrodatné "Metodické pokyny pro navrhování sídelních útvarů z hlediska ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem z dopravy", jejichž

znění z roku 1991 bylo novelizováno v rámci Programu péče o životní prostředí MŽP v listopadu 1995. Pro účely územně plánovací dokumentace jsou stanoveny vzdálenosti izofon od liniových zdrojů hluku.
Pro výpočet jsou použity intenzity silniční dopravy stanovené v územním plánu pro rok 2010, vlakové intenzity jsou použity rovněž ze schváleného ÚPNSÚ.

Pro účely územně plánovací dokumentace jsou stanoveny vzdálenosti izofon od liniových zdrojů hluku, které byly v rámci návrhu změny územního plánu č.I přehodnoceny. Navržené objekty pro bydlení musí být umístěny za izofonou nejvyšších přípustných ekvivalentních hladin akustického tlaku komunikace, u rekonstrukcí stávajících obytných domů, které se nachází v hlukovém pásmu, budou provedeny potřebné stavební úpravy.

Hluk ze silniční dopravy

Průtah obcí silnice I/23 bez přeložky (přeložka pouze ve výhledu)
T = 661 voz/24 hod, v = 50 km/hod
O = 1699 voz/24 hod
S = 2360 voz/24 hod

DEN:
$F_1 = 11{,}264025 \cdot 10^6$ $F_2 = 1{,}0$ $F_3 = 1{,}0$
Y = 60,4dB(A) - ve vzdálenosti 7,5 m
60 dB(A) – ve vzdálenosti 8,0 m (od osy komunikace) - rozhodující vzdálenost pro návrh staveb pro bydlení podél hlavní komunikace (změna č. 1.02 Stará osada u silnice I/23)
55 dB(A) – ve vzdálenosti 17,2 m

NOC:
$F_1 = 0{,}55148 \cdot 10^6$ $F_2 = 1{,}0$ $F_3 = 1{,}0$
Y = 47,3 dB(A) - ve vzdálenosti 7,5 m
50 dB(A) – nebude dosaženo
45 dB(A) – ve vzdálenosti 10,9 m

Silnice II/395 -sever
T = 339 voz/24 hod, v = 50 km/hod
O = 941 voz/24 hod
S = 1280 voz/24 hod

DEN:
$F_1 = 5857935 \cdot 10^6$ $F_2 = 1{,}21$ $F_3 = 1{,}0$
Y = 58,4 dB(A) - ve vzdálenosti 7,5 m (od osy komunikace)
60 dB(A) – této hladiny nebude dosaženo - rozhodující vzdálenost pro návrh staveb pro bydlení podél hlavní komunikace (lokalita č.1.04 Domky u silnice II/395)
55 dB(A) – ve vzdálenosti 12,9 m

NOC:
$F_1 = 0{,}289592 \cdot 10^6$ $F_2 = 1{,}21$ $F_3 = 1{,}0$
Y = 45,3 dB(A) - ve vzdálenosti 7,5 m
50 dB(A) – nebude dosaženo
45 dB(A) – ve vzdálenosti 7,9 m

Hluk ze železniční dopravy

Hluk od železniční dopravy byl vypočten podle platné metodiky a činí pro motorovou trakci a rychlost 80 km/h ve dne 67, 8 dB(A) a v noci 65, 4 dB(A).

Den:
60 dB(A) – ve vzdálenosti 23,9 m od osy krajní koleje

Noc:
55 dB(A) – 33,9 m - rozhodující vzdálenost pro návrh staveb pro bydlení, protože je tato vzdálenost menší než ochranné železniční pásmo, které činí 60 m, je nutné realizaci staveb v ochranném pásmu dráhy projednat v souladu se zákonem č. 266/94Sb. o drahách (týká se změny č. 1.03 Babická, kde není počítáno s bydlením).

5. NÁVRH LOKÁLNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Změna č.I respektuje navržený územní systémem ekologické stability dle schváleného Územního plánu sídelního útvaru Zastávka.

6. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

V řešení Změny č. I územního plánu sídelního útvaru Zastávka nejsou navrženy nové veřejně prospěšné stavby a není počítáno s asanačními úpravami.

7. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Schválený územní plán sídelního útvaru Zastávka zůstává beze změny.

8. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona ČNR č.334/1992 Sb., vyhlášky č.13 Ministerstva životního prostřední ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č.10/93Sb., přílohy 3 této vyhlášky a zákona č.98/1999 Sb.

Vyhodnoceny jsou rozvojové lokality navržené změny. Číslování lokalit záboru je provedeno identifikačními čísly (Z/1.01, Z/1.03). Lokality č. 1.02 a č. 1.04 nejsou rozvojovými plochami.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami

Návrh změn vychází z požadavků obce Zastávka, které se týkají lokalit v současně zastavěném území obce a v jeho sousedství Z tohoto důvodu nebyly zvažovány variantní možnosti řešení.

Změna č. 1.01 (ul. Sportovní, návrh bydlení a garáží) - lokalita se nachází v současně zastavěném území města a jedná se o plochy zemědělsky nevyužívané – zahradu, ostatní plochy. Předpokládá se výstavba 1. rodinného domu.

Změna č. 1.0.3 (ul. Babická, návrh občanského vybavení) – plocha je částečně již využita (lékárna) a část se nachází v návaznosti na současně zastavěné území – zahrada.

U ostatních dílčích změn (č. 1.02, 1.04) nedochází k záboru ZPF – jedná se o změny současného funkčního využití zastavěného území a o úpravy textové části územního plánu obce.

Tabelární vyhodnocení záboru ZPF změny č.I. ÚPNSÚ obce Zastávka:

Číslo	Navrhované funkční využití lokality	Katastrální území	Úhrnná výměra lokality v ha			Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha				Výměra nezem. ploch	BPEJ, třída ochrany ZPF, výměra dle jednotlivých BPEJ		
			Celkem	zastavěné území		Druh pozemku	Celkem	zastavěné území					
				v	mimo			v	mimo				
2.01	bydlení garáže	Zastávka	0,50	0,50		zahrada ost. plocha	0,50				2.08.10	II.	0,50
2.03	občanské vybavení	Zastávka	0,15		0,15	zahrada	0,15		0,15		2.59.00	III.	0,15

Z A S T Á V K A - ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZMĚNA č. I

2. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

ČÁST I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Návrh regulativů obsahuje závazná pravidla, která omezují, vylučují, případně podmiňují umisťování staveb, využití území nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

1.Územní a časový rozsah platnosti

(1) Územní rozsah platnosti je dán řešenou změnou č.I Územního plánu sídelního útvaru Zastávka, která zahrnuje 4 dílčí změny:
- změna č.1.01 – lokalita Sportovní, změna funkčního využití části plochy pro občanské vybavení (dům dětí) na plochu pro bydlení a technickou vybavenost (garáže)
- změna č.1.02 – lokalita Stará osada, změna funkčního využití plochy pro smíšenou funkci centra na plochy bydlení a občanského vybavení
- změna č. 1.03 – lokalita Babická, změna funkčního využití plochy pro veřejnou zeleň na plochu stávajícího občanského vybavení (lékárna) a návrhovou plochu pro občanské vybavení
- změna č. 1.04 – úpravy v textové části dle navrhovaných změn a změněného stávajícího využití území

(2) Časový rozsah platnosti změny č.I je dán platností schváleného územního plánu sídelního útvaru (dále ÚPNSÚ) Zastávka, kde je návrhové období stanoveno k r.2010. Lhůta aktualizace nebyla určena.

2. Závaznost regulativů

(1) Podle regulativů postupují subjekty působící v územním plánování, řízení a rozhodování podle stavebního zákona, t.zn. orgány státní správy i samosprávy, projektanti, právnické a fyzické osoby podílející se na funkčním a prostorovém využití a stavební činnosti v území a na rozhodování o jejich změně.

(2) K posuzování jakýchkoliv výjimek z regulativů, sporných případů a k posouzení přípustné míry je určen pořizovatel tohoto územního plánu po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem obce, popř. dotčeným orgánem státní správy.

ČÁST II.

ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

3. Urbanistická koncepce

Celková koncepce územního plánu obce zůstává beze změny. Z hlediska prostorového členění a utváření obrazu sídla zásady schválené v územním plánu zůstávají v platnosti; u lokalit řešených změnou č.I jsou upřesněny funkční a prostorové regulativy.

4. Regulativy pro funkční využití území změny č.I

Ve výčtu funkčních ploch a regulačních podmínek jejich využití jsou uvedeny pouze plochy dotčené navrhovanou změnou.

(1) Centrální zóna :
V důsledku řešení změny č.1.02 došlo ke změně vymezení centrální zóny:
Centrální zónu obce Zastávky tvoří prostor jižně od ulice I. Máje a to od výrobních ploch na západě po nástupní prostor k nádraží ČD a severně nad ul. I. Máje, od kaple po ul.Cukrovarskou (viz vymezení v grafické části). Plní funkci smíšené zóny bydlení a občanského vybavení.

(2) Bydlení a občanské vybavení.
Územní rozsah změny je vymezen v grafické části – ve výřezu výkresu č.1 – Komplexní urbanistický návrh a zahrnuje území navržených dílčích změn:

1) rozvojové plochy bydlení budou rozšířeny o novou lokalitu č.1.01 ul. Sportovní
   - změna funkčního využití části plochy občanského vybavení (dům dětí) na plochu pro bydlení a technickou vybavenost (garáže).
2) stávající a rozvojové plochy občanského vybavení budou rozšířeny o novou lokalitu č.1.03 ul. Babická
   - změna funkčního využití plochy veřejné zeleně na plochu stávajícího občanského vybavení (lékárna) a návrhovou plochu pro občanské vybavení.
3) stávající plochy bydlení a občanského vybavení budou zahrnovat:
   - lokalitu č. 1.02 u ul. 1. Máje - Stará osada, změna funkčního využití plochy smíšené funkcei centra na plochy bydlení a občanského vybavení
   - lokalitu č. 1.04 Domky, kde nebude počítáno s dostavbou, ale pouze s rekonstrukcí objektů bydlení.

Funkční regulace využití území:

1) Preferována je funkce obytná a to včetně využití ploch obytné zeleně.
2) Přípustnou vedlejší funkcí v obytných zónách je zřizování občanského vybavení, které svým provozem nenarušuje obytnou funkci.
3) Přípustné činnosti v plochách označených Ok jsou komerční aktivity (obchodní a skladové zařízení - areály s vysokou frekvencí styku s veřejností).
4) Přípustné činnosti v plochách označených Ov – výrobní služby (drobná nezávadná výroba, charakteru služeb pro obyvatelstvo - areály s vysokou frekvencí styku s veřejností).
5) Podmínečně přípustné je situování zařízení služeb a drobné řemeslné výroby v obytných zónách, a to za podmínky kdy obytná pohoda a životní prostředí nebudou narušeny.
6) Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují pohodu bydlení.

5. Zásady uspořádání dopravního a technického vybavení

(1) Zásady uspořádání dopravy:

1) Nadřazený dopravní systém dle schváleného územního plánu zůstává nezměněn.

2) Základní komunikační systém obslužných a účelových komunikací bude doplněn dle potřeb jednotlivých dílčích změn: lokalita č.1.01 – stávající obslužná komunikace bude prodloužena, u lokalit č.1.02 a 1.03 nedojde k návrhu nových komunikací.

(2) Zásady řešení vodního hospodářství:

a) Zásobování vodou:
   1) Z hlediska širších vztahů v zásobování vodou se mění koncepce napojení na Vírský oblastní vodovod. Z VDJ Čebín bude voda dopravována gravitačně k čerpací stanici Veverské Knínice a odtud výtlakem do Rosic. Z VDJ Rosice bude dále voda čerpána do VDJ Sička.
   2) Vlastní zásobovací systém obce dle schváleného ÚPNSÚ zůstává nezměněn. Obec Zastávka má vybudovaný veřejný vodovod, který bude doplněn o chybějící rozvody.

b) Odkanalizování:
   1) V Zastávce je vybudovaná kanalizační síť, která je napojena na centrální čistírnu odpadních vod v Tetčicích, která bude intenzifikována. Při rekonstrukcích a úpravách kanalizace v obci bude počítáno se zřízením oddílné kanalizace.
   2) Je navrženo napojení řešených lokalit na stávající kanalizační síť.

(3) Energetika:

a) Plynofikace:
   1) Obec Zastávka je plně plynofikovaná. Systém zásobování obce plynem dle schváleného ÚP zůstává nezměněn. Nové lokality budou napojeny na stávající rozvody.
   2) V rámci realizace změn je nutno dodržet ochranná a bezpečnostní pásma VTL plynovodů.

b) Zásobování elektrickou energií:
   1) Nadřazený systém zásobování obce el. energií dle schváleného územního plánu zůstává nezměněn.
   2) Zvýšený odběr bude možno pokrýt ze stávajících trafostanic, kde v případě potřeby bude provedena rekonstrukce.
   3) Je nutno dodržet ochranná pásma nadzemních vedení vysokého napětí.

(4) Spoje, telekomunikace:

a) Telefonní účastníci jsou napojeni na digitální ústřednu. Místní telefonní síť je provedena kabelem. Noví účastníci budou napojeni na stávající rozvody.

6. Limity využití území, stanovená záplavová území:

(1) Ochrana památek a kulturních hodnot:
V území řešeném změnou č.I ÚPNSÚ Zastávka se nenachází žádná nemovitá kulturní památka.

(2) Ochrana přírodních hodnot a přírodních zdrojů:
V řešeném území nejsou vyhlášena chráněná území přírody.

a) Využívání ploch do vzdálenosti 50 m od kraje lesa, které vyvolá správní řízení, je přípustné po projednání s orgánem správy lesů. Část lokality Sportovní (změna 1.01) je situována v ochranném pásmu lesa (50m), dle požadavku Lesů ČR lze v území o.p. umístit max. 6 garáží v min. vzdálenosti 30m od lesních pozemků.
b) V k.ú. Zastávka nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území, rovněž zde není evidován žádný dobývací prostor.
c) Řešené území změny č.I se nachází v evidovaném poddolovaném území po hlubinné těžbě uhlí, kde nelze vyloučit možnost dodatečného poklesu. Při veškeré stavební činnosti je třeba prověřovat základové poměry.

(3) Ochranná a bezpečnostní pásma:
Je třeba respektovat podmínky využití území v ochranných a bezpečnostních pásem inženýrských sítí, železnice a silnic - využívání ploch je přípustné po projednání se správcem sítě:

(4) Ochrana proti záplavám:
V k.ú. obce Zastávka není vymezeno záplavové území. U stávající vodotečí Habřiny a Babického potoka, protékajících zastavěným územím obce, existuje riziko vybřežení vod při zvýšených odtocích z povodí.
Lokality řešené změnou č.I ÚPNSÚ se nenachází v prostorách ohrožených záplavami.

7. Územní systém ekologické stability

Změna č.I respektuje navržený územní systémem ekologické stability dle schváleného Územního plánu sídelního útvaru Zastávka.

8. Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy

V řešení změny č. I Územního plánu sídelního útvaru Zastávka nejsou navrženy nové veřejně prospěšné stavby a není počítáno s asanačními úpravami.

9. Péče o životní prostředí

(1) Celková situace:
V Zastávce došlo ke zlepšení stavu životního prostředí (útlum průmyslové výroby). Problémem zůstává především negativní vliv silniční dopravy – středem obce prochází silnice I/23.

(2) Znečištění ovzduší, hluk:
Pro účely územně plánovací dokumentace změny č. I byly přehodnoceny vzdálenosti izofon od liniových zdrojů hluku (výpočty jsou uvedeny v průvodní zprávě). Jsou dotčeny lokality č.1.02 a 1.03.

a) Lokalita 1.02 (Stará osada): z hlediska životního prostředí je třeba při rekonstrukcích nebo nové výstavbě objektů bydlení počítat se zatížením hlukem od silnice I/23. °Podél této komunikace byla určena výpočtem rozhodující vzdálenost hlukové hladiny 60 dB(A) pro návrh staveb pro bydlení - 8,0m (od osy silnice).
b) Lokalita č.1.03 (Babická): zatížení hlukem od železniční dopravy je dosaženo v 33,9m pro izofonu 55 dB(A) (noc) - v řešené lokalitě nebude počítáno s využitím území pro funkci bydlení, nebo pro občanské vybavení s využitím vyžadujícím klidné prostředí.

ČÁST III.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

9. Uložení dokumentace

Dokumentace změn č.I územního plánu sídelního útvaru Zastávka je uložena na Obecním úřadě v Zastávce, Městském úřadě Rosice a Krajském úřadě Jihomoravského kraje.

C/ REGISTRAČNÍ LIST

REGISTRAČNÍ LIST

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCE

Název ÚPD : ZASTÁVKA, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU – ZMĚNA č.I

Řešené území : je vymezeno územím změny č.I na katastrálním území Zastávky

Číslo (kód) ÚPD :

Pořizovatel.: Obecní úřad Zastávka

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Zastávky

Zpracovatel: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

hlavní projektant: Ing.arch. Pavel Mackerle

urbanismus: Ing. arch. Dana Schwarzová

Etapy .	Akce:	Datum:	Poznámka:
Zahájení prací (uzavření smlouvy):	Zahájení prací:	4.10.2001	
Průzkumy a rozbory:	odevzdání PR+R		zpracovány v rámci návrhu
Zadání:	zahájení projednání	12.2.2002	
	ukončení projednání	6.3.2002	
	schválení	26.6.2002	
Koncept ÚPD:	odevzdání	-	byl zpracován přímo návrh
	zahájení projednání	-	
	ukončení projednání	-	
Souborné stanovisko:	vydání	-	
Návrh ÚPD:	odevzdání	09.2002	
	zahájení projednání		
	ukončení projednání		
	stanovisko nadřízeného orgánu		
	schválení návrhu	3.9.2003	
	nabytí účinnosti vyhlášky o závazné části ÚPD		

Použitá technologie zpracování: digitální

Měřítko hlavního výkresu: 1 : 5000

Návrhové období : r.2010

Návrh obsahuje rozvojové plochy : ano

Záznam proveden dne :

Zpracoval:

telefon/fax.

PLOCHY ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ :

vymezené schválenou Změnou č.1 územního plánu sídelního útvaru Zastávka

pořadové číslo plochy	označení – identifikační číslo plochy (název)	výměra v ha	druh funkčního využití
1	č. 1.01	0,50	bydlení
2	č. 1.03	0,15	občanské vybavení

Identifikace lokality – zkratka č. - číselné označení lokality, které je pro celý územní plán jednotné (urbanismus, zábor ZPF..), 1.01, 1.03 lokality řešené změnou územního plánu

1. **Plochy bydlení** – zóny bydlení slouží především pro obytné účely, základní občanské a technické vybavení, včetně dalších činností a zařízení souvisejícími bezprostředně s funkcí bydlení.
2. **Plochy pro občanské vybavení** – území občanské vybavenosti je určeno pro zařízení místního a nadmístního významu, většinou v uzavřených areálech.