

# **Obec Bohuslávky**

---

## **Obecně závazná vyhláška obce Bohuslávky č. 1 /2006 o závazných částech územního plánu obce Bohuslávky**

Zastupitelstvo obce Bohuslávky se na svém zasedání dne 14.6.2006 usneslo vydat na základě § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením §10 písm. d) a §84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

### **ČÁST PRVNÍ**

#### **Úvodní ustanovení**

Tato obecně závazná vyhláška (dále jen „vyhláška“) vymezuje závazné části Územního plánu obce Bohuslávky a stanovuje urbanistickou koncepci obce, využití ploch a jejich uspořádání, vymezení zastavitelného území, omezení změn v užívání staveb, zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení, vymezení územního systému ekologické stability, limity využití území, plochy přípustné pro těžbu nerostů, vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací, nebo asanačních úprav.

### **ČÁST DRUHÁ**

#### **Závazné části územního plánu**

##### **Článek 1**

- (1) Obec Bohuslávky se bude rozvíjet v souladu se schválenou urbanistickou koncepcí v rámci stabilizovaných nebo návrhových ploch, s respektováním jejich regulačních pravidel.
- (2) Funkční využití území, zásady uspořádání dopravy a koncepce občanského vybavení jsou stanoveny v hlavních výkresech grafické části a textové části regulativů.
- (3) Zástavba v prolukách, se kterými sousedí přilehlá zástavba, bude zásadně navazovat na sousední stavby stejným průběhem stavební čáry, bude respektovat regulovanou výšku zástavby a tvar střech.
- (4) Zástavba v prolukách, se kterými sousedí izolované domy, bude rozvolněna izolovanými domy, popřípadě dvojdomky a bude důsledně obklopena zelení.
- (5) Zástavba návrhových ploch bude respektovat navržené regulativy, stanovené pro tyto plochy.
- (6) V rámci výstavby nových objektů je nutno zabezpečit odstavná stání (garáže) na stavebním pozemku, pokud možno v rámci objektu.

(7) Na návrhových a výhledových plochách obce je využití, které by v budoucnu znemožnilo jejich zastavění navrhovanou funkcí, nepřípustné. Zemědělské využití je bez omezení s výjimkou investic do půdy za účelem jejich dlouhodobého zhodnocení.

(8) Novou výstavbu navrhovat tak, aby byl zachován venkovský charakter obce. Zástavba může být max. dvoupodlažní – viz. regulace jednotlivých ploch vymezených stavební hranicí. Přednost dávat jednopodlažním domům s obytným podkrovím před nadstavbou.

Obraz obce lze doplnit o nové pohledové dominanty velkých listnáčů (lípy, javory..) na všech k tomu vhodných místech, zejména v prostoru ploch pro rekreaci a sport a jako doprovodná kulisa podél komunikací.

(9) Výška zástavby je určena ve výkresu regulací a limitů využití území. Výška obytné zástavby je udávána tzv. plnými podlažními. Do plného podlaží se započítává podkroví v případě, když více jak 3/4 plochy podkroví má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného podlaží se rovněž započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 0,9 m nad úroveň průměrné výšky okolního terénu. Výška u jednotlivých regulativů je stanovena takto:

- BP do 2 NP
- BV do 2 NP
- SV do 2 NP
- PV do 2 NP
- VZ do 1 NP
- RH do 1 NP
- RZ do 1 NP
- OV do 2 NP

## Článek 2

### Zásady řešení dopravy

(1) V návrhovém řešení bude respektována trasa silnice: III. třídy č. 4373, rychlostní komunikace R 35. Bude vybudována dálnice D1.

(2) Budou vybudovány navržené plochy parkovišť u objektů vybavenosti, navržené zálivy zastávek HD a záchytné parkoviště pro nákladní automobily.

(3) Rozvoj místních komunikací provádět v souladu s dopravním řešením obce.

### Zásady řešení technické infrastruktury

V plochách pro technickou vybavenost je přípustné umisťovat pouze stavby a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí.

### Zásobování pitnou vodou

(1) Stávající stav zásobování pitnou, užitkovou a požární vodou vyhovuje současným potřebám obce. V návrhovém období respektovat stávající přírodní řad Loučka-Dolní Újezd.

(2) Rozšiřování vodovodní sítě bude prováděno napojením na stávající veřejný vodovod a bude prováděno do těch částí obce, kde bude docházet k rozvoji. Nové vodovodní řady jsou navrhovány podél návrhových ploch. Dimenzování nových vodovodních řadů bude odpovídat zajištění špičkových odběrů a zajištění dodávky potřebného množství požární vody.

Voda z domovních studní bude používána hlavně pro technické účely jako užitková.

### Odkanalizování

(1) V obci bude dobudována jednotná kanalizace. V návrhovém období bude vybudována ČOV v jižní části obce.

(2) Celá stávající stoková síť bude upravena tak, aby splňovala všechny požadavky příslušných norem.

### Zásobování elektrickou energií



- (1) Plně respektovat vybudovaná zařízení – vedení VN 22kV, trafostanice, kabelosvody, rozvody NN. Jejich úpravy provádět v návaznosti na navržené řešení přeložek VN a vybudování kabelosvodů (jižní část obce).
- (2) Rozšíření sítě NN bude provedeno do navržených ploch k zástavbě.

#### **Zásobování plynem**

Budou plně respektovány vybudované plynovodní řady. V rámci řešení dojde k rozšíření plynovodní sítě STL v návaznosti na realizaci navrhované výstavby tak, aby bylo pokryto celé zastavěné území obce.

#### **Zásobování teplem**

- (1) Koncepce zásobování teplem je řešena na základě systému lokálního vytápění rodinných domků a samostatných kotelen pro objekty občanské vybavenosti a podnikatelské sféry.
- (2) Palivo – energetická bilance tepelných zdrojů bude preferovat využití zemního plynu pouze s minimální doplňkovou funkcí elektrické energie jen v nezbytné míře.

#### **Veřejné osvětlení (VO)**

V návrhovém období bude respektován stávající systém veřejného osvětlení. Rozšíření VO bude provedeno do rozvojových lokalit obce.

#### **Státní telefon**

Bude zachován stávající systém sdělovacích rozvodů a napojení na digitální ústřednu v Loučce. Rozšíření sdělovacích bude provedeno do rozvojových lokalit obce.

#### **Místní rozhlas**

- (1) Pro nově navrhovaná území budou rozvody místního rozhlasu rozšířeny.

#### **Dálkové kabely**

Stávající trasy jsou plně respektovány.

#### **Kabelová televize**

Obec Bohuslávky nemá vybudovaný rozvod kabelové televize. Návrh neuvažuje s rozvody kabelové televize. Jejich případné zavedení do řešeného území je přípustné.

### **Článek 3**

#### **Územní systém ekologické stability**

(1) Místní územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES) spolu s plochami významných krajinných prvků, jsou obsaženy v územním plánu obce Bohuslávky – ve výkrese 1. (v měřítku 1:50 000) a výkrese 08 (v měřítku 1:5 000), převzaty ve formě funkčních ploch zeleně do výkresu 02 (v měřítku 1:5 000) a popsány v kapitole 9 textové části tohoto územního plánu.

(2) Jedná se o území, která tvoří části nadregionálního, regionálního a místního územního systému ekologické stability<sup>1</sup> a v rámci územního plánu se dále zpřesňují následující regulací: prostorová struktura, druhová skladba, opatření, funkční využití, hospodaření.

(3) Vytváření ÚSES je veřejným zájmem.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ve smyslu § 2a § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a § 1 vyhlášky MZP ČR č. 395/1992Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny – podmínky pro činnost v prvcích ÚSES jsou rámcově stanoveny v § 4 uvedeného zákona č. 114/1992 Sb.

<sup>2</sup> § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

(3) Vytváření ÚSES je veřejným zájmem.<sup>2</sup>

(4) Jako závazné skladebné prvky ÚSES jsou v územním plánu specifikovány biocentra a biokoridory. Závazné je obecně postavení základních skladebných prvků ÚSES v systému. Směrné je vymezení (přesné hranice) základních skladebných prvků ÚSES.

Plochy ÚSES mají vždy jednu z těchto následujících hlavních funkcí základní plochy: plochy krajinné zeleně, plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa, vodní toky.

(5) Na plochách vymezených územním plánem pro územní systém ekologické stability nelze umisťovat stavby s výjimkami v bodě (6).

(6) Závazně je vymezeno omezení funkčního využití vyplývající z ochranného režimu ÚSES.

Přípustné jsou:

výsadby porostů geograficky původních dřevin, změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin, do doby realizace jednotlivých prvků ÚSES stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území, signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely.

Podmíněně přípustné jsou:

liniové stavby napříč biokoridory, stožáry nadzemního vedení, vstupní šachty podzemního vedení, přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního a podzemního vedení, stanice sloužící k monitorování ŽP.

Nepřípustné jsou všechny ostatní stavby a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné či výjimečně přípustné, zejména pak stavby trvalého charakteru a takové činnosti, jež by vedly k závažnějšímu narušení ekologicko-stabilizační funkce či přirozených stanovištních podmínek (zintenzivnění hospodaření, ukládání odpadů a navážek aj.).

(7) Výsadbu v místech střetů se sítěmi technické infrastruktury je nutno v dalších stupních přípravy ÚSES zkoordinovat s požadavky správců dotčených sítí. Obdobně výsadbu podél vodních toků je nutno provádět v souladu s požadavky správce toku.

(8) V rámci komplexních pozemkových úprav může dojít ke korekci nebo upřesnění průběhu ÚSES s ohledem na nově vznikající vztahy k pozemkům. Tyto korekce či upřesnění bude možno provádět pouze tak, aby zůstala zachována funkčnost systému.

<sup>2</sup> § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů



## Článek 4 Regulační podmínky

**Plochy urbanizované** (stavební) se pro účel územního plánu rozumí plochy převážně zastavěné nebo navržené k zastavění objekty, jejichž přípustnost nebo podmíněná přípustnost umístění a limity jejich využití jsou vyjádřeny v následujících „Regulačních podmínkách pro plochy urbanizované.“

### **PLOCHY BYDLENÍ**

-jsou určeny především k bydlení

**BP - PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ**  
**BV - PLOCHY VENKOVSKÉHO BYDLENÍ**

### **BP - PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ**

Plochy převážně pro bydlení předměstského charakteru. Plochy předměstského bydlení (BP) stanoví stávající a navržené plochy pro bydlení, kde podíl hrubé podlažní plochy trvalého bydlení činí minimálně 60 %. Ve zbylé části podlažní plochy jsou přípustné takové funkce, které bydlení doplňují (řemeslné provozovny a jiné drobné živnosti), které nemají na bydlení rušivý vliv. V případě občanské vybavenosti sloužící rozvoji turistického ruchu (stravování, prodej, ubytování, agroturistika) může podíl hrubé podlažní plochy pro trvalé bydlení klesnout až na 0 %.

#### Přípustné:

- rodinné domy se zahradami a drobným chovem hospodářského zvířectva
- zařízení pro maloobchod a služby pro obyvatele území
- veřejná zeleň

#### Podmíněně přípustné:

- bytové domy s více než třemi byty se zahradami (max. 6 bytů v jednom bytovém objektu)
- ubytovací a stravovací zařízení v soukromí
- integrované garáže do objektů
- drobné nerušící řemeslné provozovny
- objekty kulturní, osvětové,
- objekty pro školství a výchovu
- sociální a zdravotnická zařízení
- stavby veřejného stravování (bufety, jídelny, občerstvení)
- objekty individuální rekreace

#### Nepřípustné:

- autoopravny a motoopravny
- lakovny
- strojně kovoobráběcí provozy
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro velkoobchod a supermarkety
- autokempinky a tábořiště
- hromadné nebo jednotlivé garáže, které mají řešit problém garážování jiné plochy či lokality
- ostatní stavby a druhy činností vyžadující vyhlášení hygienického ochranného pásma nebo jinak negativně narušující pohodu obytného prostředí.

## **BV - PLOCHY VENKOVSKÉHO BYDLENÍ**

Plochy pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s možností chovu zvířectva, se stavbami a zařízeními drobné výroby a občanského vybavení (zejména obchodu a služeb). Plochy venkovského bydlení (BV) stanoví stávající a navržené plochy pro bydlení, kde podíl hrubé podlažní plochy trvalého bydlení činí minimálně 35 %. Ve zbylé části podlažní plochy jsou přípustné takové funkce, které bydlení doplňují (řemeslné provozovny a jiné drobné živnosti), které nemají na bydlení rušivý vliv. V případě občanské vybavenosti sloužící rozvoji turistického ruchu (stravování, prodej, ubytování, agroturistika) může podíl hrubé podlažní plochy pro trvalé bydlení klesnout až na 0 %.

### Přípustné:

- stavby pro bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a doplňkovými stavbami pro chov drobného hospodářského zvířectva
- stavby pro maloobchod

### Podmíněně přípustné:

- stavby veřejného stravování (bufety, jídelny, občerstvení)
- objekty kulturní, osvětové,
- objekty pro školství a výchovu
- sociální a zdravotnická zařízení
- zahradnictví
- stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva
- drobné stavby pro skladování plodin
- objekty pro nevýrobní služby a podnikání
- komunikace pro pěší, cyklistické stezky
- zahradní altány a chaty
- drobné vodní prvky a architektura
- sportovní a tělovýchovná zařízení (sauny, dětská hřiště, hřiště)
- liniové a plošné sadovnické porosty, okrasné a užitkové zahradní kultury
- liniové a plošné keřové a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
- garáže integrované do objektů
- ubytovací a stravovací zařízení v soukromí
- bytové domy s max. deseti byty v jednom objektu
- objekty individuální rekreace

### Nepřípustné:

- autoopravny a motoopravny
- lakovny
- strojně kovoobráběcí provozy
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro velkoobchod a supermarkety
- autokempinky a tábořiště
- ostatní stavby a druhy činností vyžadující vyhlášení hygienického ochranného pásma nebo jinak negativně narušující pohodu obytného prostředí.

