

# Vyhláška č. 3 /2002 ze dne 9. 10. 2002

kteřou se vyhláší závazná část územního plánu Štíhlíce

Zastupitelstvo obce Štíhlíce schválilo podle §26 odst. 2 zákona č. 50/76 Sb. v platném znění (stavební zákon) a §84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb. (zákon o obcích) usnesením č. ze dne 9. 10. 02, schválilo územní plán obce Štíhlíce, vymezilo podle § 29 odst. 3 stavebního zákona jeho závaznou část a současně v souladu s uvedenými předpisy schválilo tuto obecně závaznou vyhlášku, kterou se závazná část územního plánu obce vyhláší.

## ČÁST PRVNÍ

### Úvodní ustanovení

#### Článek 1

#### Účel vyhlášky

Touto vyhláškou se vyhláší závazná část schváleného územního plánu obce Štíhlíce, vymezená zastupitelstvem obce.

Závazná část je podle § 29 odst. 3 stavebního zákona závažným podkladem pro zpracování a schvalování navazující územní plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

#### Článek 2

#### Územní rozsah platnosti

Tato vyhláška stejně jako územní plán obce Štíhlíce platí pro celé území obce tvořené katastrálním územím sídla Štíhlíce.

#### Článek 3

#### Lhůty aktualizace

První aktualizace bude provedena nejpozději do 31.12. 2006. Další aktualizace budou prováděny vždy do 4 let od předchozí aktualizace.

Aktualizaci se rozumí posouzení zda se nezměnily podmínky, za kterých byl územní plán obce Štíhlíce schválen. O aktualizaci se vždy pořídí zápis.

Pokud se podmínky změnily, bude prověřeno, zda se změněné podmínky týkají závazné části nebo směrné části schváleného územního plánu. V případě, že se budou týkat závazné části, bude dán podnět obecnímu zastupitelstvu ke zpracování změny územního plánu. Pokud se změněné podmínky budou týkat směrné části územního plánu rozhodne o její úpravě

pořizovatel. V případě, že by si změněné podmínky vyžádaly zásah do celkové koncepce nebo by se jednalo o rozsáhlé změny, nebude pořizována změna územního plánu, ale bude dán podnět zastupitelstvu obce ke zpracování nového územního plánu obce. Pokud by se podmínky, za kterých byl schválen územní plán obce Štíhlíce od jeho schválení či předchozí aktualizace nezměnily, bude tato skutečnost pouze konstatována v zápise z obecního zastupitelstva.

## ČÁST DRUHÁ

### Závazná část ve formě regulativů

#### Článek 4

#### Celkové pojetí

Regulativy slouží pro usměrňování územního rozvoje řešeného území. Základní regulativy pro jednotlivé plochy jsou dány legendou grafických příloh v měřítku 1:10 000 a 1:2880. Pro jednotlivé plochy urbanizovaného území se stanovuje:

- základní funkční využití
- vhodné a převládající funkce
- přípustné funkce
- nepřípustné funkce
- architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů

Pro jednotlivé plochy funkčního využití území, vymezené v grafické části, se stanovují regulativy funkčního uspořádání.

Regulativy jsou závazné jak pro změny stávajícího stavu, tak pro nově navrhované využití území.

Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení dle stavebního zákona.

Regulační zásady jsou z hlediska schvalování součástí závazné části územního plánu.

### Charakteristika zásad pro jednotlivé plochy

#### Článek 5

#### Občanská vybavenost (OV)

1) Základní funkční využití:

Slouží k soustředění občanské vybavenosti „neobchodního“ charakteru, tj. školství, zdravotnictví, kultury, sociální péče a veřejné správy. Jsou převážně stávajícím stavem.

## 2) Vhodné a převládající funkce:

- mateřské školy (případně jesle)
- základní školy
- knihovny, výstavní prostory
- společenské sály a prostory
- zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny
- zařízení sociální péče
- veřejná správa včetně policie a podobně
- církevní zařízení
- pošta
- parky, ochranná zeleň
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

## 3) Přípustné funkce:

- hotely, penziony, stravovací zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- bydlení v rámci jiných objektů
- garáže
- nezbytné technické vybavení
- dopravní služby

## 4) Nepřípustné funkce:

- výrobní nebo chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

## 5) Doporučené architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pást)
- vzhledem k různorodému charakteru objektů občanské vybavenosti nelze předem stanovovat podrobnější regulační a zastavovací podmínky. Pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad, případně bude užitá náročnější metoda výběrového řízení nebo architektonické soutěže.
- Plochy zeleně musí být parkově upraveny

### Článek 6

#### Obytné území (BC)

##### 1) Základní využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

##### 2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

##### 3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad

- maloobchodní a stravovací zařízení

- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí)
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

##### 4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřipustné jsou také aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou nákladní dopravu, působí estetické závady apod.

##### 5) Doporučené architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- počet nadzemních podlaží včetně podkrovní je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5m)
- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pást)
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1:3, doporučený poměr 1:6 a 1:10
- pro výstavbu formou řadových rodinných domů není určena žádná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu

### Článek 7

#### Smišené venkovské území (SB)

##### 1) Základní funkční využití:

Všechny funkce jsou rovnocenné, zpravidla bude přilehlému objektu využito pro občanskou vybavenost nebo dílnu, patra pro bydlení.

##### 2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod.)
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, veřejná zeleň, zahrady

##### 3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- obytný objekt bez vybavenosti
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

- 4) Nepřípustné funkce:
- samostatný objekt výroby
  - velkoobchodní nebo skladovací činnost
  - dopravní služby
  - nepřijatelné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické závady apod.

- 5) Doporučené architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- počet nadzemních podlaží včetně podkrovní je nejvýše 3, zastřešení domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5m)
  - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého etemitu, různých izolačních pásů)
  - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou, užitkovou, případně veřejnou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
  - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští v intervalu 1: 2,5 - 3
  - umožní-li to charakter pozemku, lze umístit (např. v zadním traktu) řemeslnou nebo drobnou výrobu bez nepříznivých důsledků na životní prostředí ve svém okolí, která zpravidla bezprostředně váže na vybavenost

#### Článek 8

##### Výrobní a skladové území (V)

- 1) Základní funkční využití:  
Tato území představují monofunkční plochy zemědělské nebo průmyslové výroby a skladů, nepřipouštějící kombinaci s bydlením.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- provozy zemědělské výroby, které svým ochranným pásmem živočišné výroby nepřesahují jeho návrh v územním plánu
  - plochy průmyslové výroby a služeb
  - servisy nákladních automobilů, zemědělské techniky apod.
  - objekty skladů a překladišť
  - objekty skladů
  - příslušné komunikace, parkovací a garážovací plochy
  - příslušné technické vybavení

- 3) Přípustné funkce:
- administrativní v rámci areálů
  - specifické služby a neveřejná stravovací zařízení
  - prodejny výrobků
  - ochranná a izolační zeleň

- 4) Nepřípustné funkce:
- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
  - zdravotnictví a sociální služby
  - sport a rekreace

- 5) Doporučené architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- výškové omezení max. 12,0m, v případě potřeby tam, kde výška nenaruší siluetu sídla a další zákonná omezení výšky objektu, může stavební úřad stanovit maximální výšku staveb individuálně
  - minimální plocha zeleně 30% plochy pozemku

#### Článek 9

##### Sport (S)

- 1) Základní využití:  
Slouží ke sportovní rekreacím účelům obyvatel.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště
  - veřejná zeleň – parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění
  - příslušné obslužné komunikace, parkoviště
- 3) Přípustné funkce:
- vybavenost sloužící návštěvníkům
  - nezbytná technická vybavenost
- 4) Nepřípustné funkce:
- bydlení
  - zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
  - dopravní služby
  - výrobní a chovatelská činnost
  - velkoobchodní a skladovací činnost
- 5) Doporučené architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad
  - plochy zeleně musí být parkově upraveny

#### Článek 10

##### Individuální rekreace (R)

- 1) Základní funkční využití:  
Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- chaty a rekreační domky
  - sady a zahrady
  - příslušné komunikace a parkoviště
- 3) Přípustné funkce:
- garáže (pokud možno vestavěné)

- objekty pro uložení zahradnických potřeb
- skleníky

#### 4) Nepřípustné funkce:

- všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
- skladování mimo materiálu pro údržbu
- skládky odpadu včetně tzv. „odstavení vozidel“
- chov domácího zvířectva
- dopravní služby

#### 5) Doporučené architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- koeficient zastavění max. 20% plochy pozemku
- výškové omezení: přízemí, podkrovní – max. výška hřebene 7,5m

### Článek 11

#### Technická vybavenost (TV)

#### 1) Základní funkční využití:

Slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodo hospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.

#### 2) Vhodné a převládající funkce:

- čistírny odpadních vod
- vodojemy, úpravný a čerpací stanice vody
- trafostanice
- regulační stanice plynu

#### 3) Přípustné funkce:

- provozy údržby
- příslušné komunikace a parkoviště
- ochranná a izolační zeď

#### 4) Nepřípustné funkce:

- bydlení
- zdravotnictví, sociální služby
- sport a rekreace

#### 5) Doporučené architektonické zásady pro novou výstavbu:

- budou stanovovány individuálně stavebním úřadem

### Článek 12

#### Územní systém ekologické stability

Plochy pro biocentra a biokoridory jsou vyznačeny v hlavním výkresu v měřítku 1:10 000. Změny vymezených ploch jsou možné jen při návrhu komplexních pozemkových úprav za předpokladu, že se změnu odsouhlasí příslušné orgány ochrany přírody, zemědělského půdního fondu a územního plánování.

## ČÁST TŘETÍ

### Plochy veřejně prospěšných staveb a asanace

#### Článek 13

#### Veřejně prospěšné stavby

Za veřejně prospěšné stavby se ve smyslu § 108 odst.2 písm. a) a odst. 3 stavebního zákona se v katastrálním území Štíhlíce považují plochy pro veřejně prospěšné stavby dle následujícího seznamu:

1. Čistírna odpadních vod část č.p. 176
2. Tlaková kanalizace
3. Vodojem a AT stanice část č.p. 189
4. Zásobní vodovodní řad
5. Vodovodní řady
6. STL plynovod
7. Sportovní zařízení č.p. 209/2,4 a 210/3 a část 210/1
8. Komunikace k zemědělskému areálu část č.p. 83/3,83/1,86/3,142/1,133/10
9. Komunikace okolo zemědělského areálu část č.p. 95,149/1
10. Komunikace pod původním zem areálem část č.p. 117/2,149/1,103/10,95,104
11. Komunikace u sportoviště část č.p. 201/2,208,209/2
12. Komunikace v lokalitě Sever část č.p. 438
13. Komunikace v lokalitě Západ část č.p.76
14. Komunikace v lokalitě Jih část č.p.269/1,799/2
15. Rozšíření komunikace k chatám část č.p. 149/5

Plochy určené pro tyto veřejně prospěšné stavby jsou závazně určeny v grafické části dokumentace ve výkresu veřejně prospěšných staveb v měř. 1:5000.

#### Článek 14

#### Asanace a asanační úpravy

Na území obce nebudou prováděny plošné asanace ve veřejném zájmu, pro které by bylo nutné nemovitosti vyvlastnit.

## ČÁST ČTVRTÁ

### Závěrečná ustanovení

#### Článek 15

#### Místa uložení územního plánu

Dokumentace územního plánu je uložena na :

- Obecním úřadé ve Štíhlících

- Městském úřadě **stavebním úřadě** Kostelec n.Č.l.
- referátu **regionálního rozvoje** Okresního úřadu v Kolíně  
kde je možné do **územního plánu** nahlížet.

## Článek 16

### Nabytí účinnosti vyhlášky

Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem následujícím po dni jejího vyhlášení . Dnem vyhlášení je den vyvěšení na úřední desce Obce Štuhlice.

Josef Hrdlička  
starosta

Václav Jeřábek  
místostarosta

Vyvěšeno dne: 10. 10. 2002

Sejmuto dne: 25. 10. 2002