OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA Č 2/2002
O VYHLÁŠENÍ ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE BABICE

Obec Babice dne 3.9.02

Č.j. 137/02

Zastupitelstvo obce Babice se na svém zasedání dne 3.9. 2002 usneslo schválit, na základě ustanovení § 29 odst.3 zákona č. 50/1976 Sb o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ust. § 10 písm a) a § 84 odst. 2 pís. b) zákona 128/2000 Sb, o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů tuto obecně závaznou vyhlášku :

ČÁST PRVNÍ
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1
Účel vyhlášky

1) Vyhláška vymezuje pro správní území obce Babice závazné části územního plánu obce Babice na okrese Praha – východ, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 3.9.2002. Ostatní části územního plánu jsou směrné.
2) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky pro jeho zastavitelnost, vymezuje místní územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.
3) Užívání staveb, které před schválením územního plánu existovaly v souladu s platnými obecně závaznými předpisy a objektů, pro jejichž stavbu bylo před schválením územního plánu vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení lze zachovat, pokud stavba,nebo provozní činnosti nenarušují zákon nebo jiný obecně závazný předpis.

Článek 2
Rozsah platnosti

1) Vyhláška platí pro správní území obce Babice, tj. katastrální území Babice.
2) Aktualizace platnosti závazné části schváleného územního plánu bude provedena vždy jednou za 4 roky. Tato vyhláška může být zrušena nebo změněna pouze novou vyhláškou k případným dalším změnám a doplňkům územně plánovací dokumentace nebo vyhláškou k nově schválenému územnímu plánu obce Babice.
3) Nedílnou součástí závazné části územního plánu jsou regulativy a limity obsažené v platných zákonech a předpisech, které jsou zveřejněny ve sbírce zákonů a prováděcích nařízeních centrálních orgánů a které nesmí zastupitelstvo obce měnit.
4) Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při rozhodování a při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním a prostorovém uspořádání území, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.

Článek 3
Závazné části

Závaznými částmi územního plánu obce Babice jsou :

- Celková urbanistická koncepce a regulativy prostorového uspořádání
- Funkční využití území uvedené v grafické části ve výkresu č. 2
- Územní systém ekologické stability uvedený v grafické části ve výkresu č.9
- Koncepce dopravy uvedená v grafické části ve výkresu č. 7
- Koncepce technického vybavení uvedená v grafické části ve výkresech č.3,4,5 a 6
- Veřejně prospěšné stavby uvedené v grafické části ve výkresu č.10

Článek 4
Vymezení pojmů

Z hlediska funkčního využití je na území obce Babice rozlišeno území urbanizované a neurbanizované.

1) Území urbanizované tvoří :

- obytná území čistě a všeobecně obytná
- přestavbová chatová území
- smíšené území obchodu a služeb
- veřejné vybavení
- území technického vybavení
- území sloužící oddechu a sportu
- parky a parkově upravené plochy

2) Území neurbanizované tvoří :

- lesy
- nelesní plochy liniové a rozptýlené zeleně
- louky a pastviny
- vodní plochy a toky
- zemědělská orná půda

V rámci jednotlivých ploch urbanizovaného území je stanoveno :

- určené využití
- přípustné využití
- případné podmínky využití

ČÁST DRUHÁ
ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 5
Koncepce rozvoje

l) Obec Babice se bude rozvíjet jako souvisle urbanizovaný celek

Článek 6
Zásady pro funkční regulaci

1) ÚZEMÍ URBANIZOVANÉ

Čistě obytné

Je určeno pro bydlení a veřejné vybavení, které nelze vyjádřit samostatnou plochou.

Určené využití :

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení
- doplňkové stavby využívané k veřejnému vybavení a pro obsluhu obce (mateřské školky, sociální a zdravotní zařízení, maloobchodní zařízení, sportovní zařízení neorganizovaného sportu)
- další doplňkové stavby, garáže, kůlny apod., které nenarušují trvalé bydlení
- technická infrastruktura

Přípustné využití :

- na pozemcích určených pro výstavbu domů pro rodinné bydlení lze povolit drobné stavby k nerušícímu chovu domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatel domů
- užitkové zahrady a okrasná zeleň

To vše pro uspokojování potřeb obyvatel daného území.

Všeobecně obytné

Slouží pro bydlení s možností umisťování staveb občanského vybavení určeného i pro potřeby na rámec daného území.

Určené využití :

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení a bytové domy
- bydlení v nebytových domech
- sociální a zdravotní zařízení
- maloobchodní zařízení
- zařízení pohostinství a ubytování
- sportovní zařízení
- kulturní zařízení
- školy
- technická infrastruktura

Přípustné využití

- administrativní objekty
- nerušící výroba a služby
- parkování a garážování vozidel majitelů a obyvatel

SMÍŠENÁ ÚZEMÍ

Smíšené území obchodu a služeb :

Slouží pro nebytové funkce

Určené využití :

- maloobchodní zařízení
- zařízení veřejného pohostinství
- ubytovací zařízení
- administrativa
- nerušící drobná výroba a služby
- drobné distribuční a prodejní sklady
- čerpací stanice pohonných hmot

Přípustné využití

- parkování a garážování vozidel nutných pro provoz

Podmínky :

Stavby musí mít zajištěno parkování na pozemcích, které k nim vlastnicky přísluší nebo po dohodě s orgány obce na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.
Ochranná pásma staveb používaných pro výrobu smí zasahovat na sousední pozemky pouze se souhlasem jejich vlastníků.
Veškerá činnost nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí být v souladu s podmínkami ochranných pásem.

TECHNICKÉ VYBAVENÍ

Zařízení technické infrastruktury

Určené využití:

- zařízení na odvádění vod – ČOV
- zásobení pitnou vodou
- zásobení elektrickou energií
- telekomunikace
- plynofikace

Podmínky budou stanoveny individuálně v souladu s obecně platnými ustanoveními.

Doprava

Určené využití

- plochy silnic, místních obslužných komunikací a veřejných prostranství, plochy na odstavování vozidel, zařízení pro dopravu

Podmínky :
Budou stanovovány individuálně v souladu s obecně platnými ustanoveními a v souladu s podmínkami pro zařízení technické infrastruktury

Území sloužící oddechu a sportu :

Území sloužící k rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.

Určené využití :

- přírodní rekreační plochy – pobytové louky a veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru
- částečně urbanizované rekreační plochy – areály zdraví a volného času, přírodní koupaliště
- zařízení turistického ruchu – caravany, autokempinky a další drobná zařízení

2) ÚZEMÍ NEURBANIZOVANÉ

ZELEŇ

Lesní plochy

Lesy evidované v lesním půdním fondu

Nelesní plochy :

- liniová a rozptýlená zeleň
- doprovod vodotečí

Louky a pastviny

- trvale travní porosty s příměsí bylin

Vodní plochy a toky

- potok Výmola

ZEMĚDĚLSTVÍ

Orná půda

V souladu s územním plánem mohou být v neurbanizovaném území povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení, zemědělské a lesní meliorace, stavby na vodních plochách a tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability, stavby pro retenci v území.

Článek 7
Zásady prostorové regulace

(V grafické části – vymezení hranic zastavitelného území a vyznačení hranic současně zastavěného území – výkres č. 2)

1) Zastavitelné území

LOKALITA 1 – všeobecně obytné území

- podmínkou je zpracování zastavovací studie jako celku s ohledem na významnou polohu v těžišti obce
- vytvoření nového jádra obce (mimo návsi Babic a Babiček) s lokální vybaveností
- rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími a podkrovím (hřeben střechy max. 12 m nad terénem)
- ostatní stavby nepřesahující výšku 12m nad terénem
- minimální výměra parcel 800m2 (výjimečně, pokud nevyjde parcelace jinak, min. 600 m2) s mírou zastavění 35 % včetně zpevněných ploch
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní části stavby
- doložit exponovaný jižní okraj zastavění v panoramatu od příjezdu z Mukařova

LOKALITA 2 – čistě obytné území

- rodinné domy s max.2 nadzemními podlažími a podkroví (hřeben střechy max.12 m nad terénem)
- ostatní stavby nepřesahující výšku 12 m nad terénem
- min. výměra parcel 800 m2 s mírou zastavění max. 30% včetně zpevněných ploch
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní částí stavby

LOKALITA 3 – všeobecně obytné území

- plochy podél lesa určené k zástavbě musí respektovat ochranné pásmo lesa
- rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími a podkroví (hřeben střechy max.12m nad terénem)
- ostatní stavby nepřesahující výšku 12m nad terénem
- min. výměra parcel 800 m2 s mírou zastavění max.30% vč. zpevněných ploch
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní částí stavby
- rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími a podkroví (hřeben střechy max.12m nad terénem)
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní částí stavby

LOKALITA 4 – čistě obytné území

- rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími a podkroví (hřeben střechy max.12m nad terénem)
- ostatní stavby nepřesahující výšku 12m nad terénem
- min. výměra parcel 800 m2 s mírou zastavění max.30% vč. zpevněných ploch
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní částí stavby
- rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími a podkroví (hřeben střechy max.12m nad terénem)
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní částí stavby

LOKALITA 5 – všeobecně obytné území

- rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími a podkroví (hřeben střechy max.12m nad terénem)
- ostatní stavby nepřesahující výšku 12m nad terénem
- min. výměra parcel 800 m2 s mírou zastavění max.30% vč. zpevněných ploch
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní částí stavby

LOKALITA 6 – všeobecně obytné území

- rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími a podkroví (hřeben střechy max.12m nad terénem)
- ostatní stavby nepřesahující výšku 12m nad terénem
- min. výměra parcel 800 m2 s mírou zastavění max.30% vč. zpevněných ploch
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní částí stavby

LOKALITA 7 – čistě obytné území

- rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími a podkroví (hřeben střechy max.12m nad terénem)
- ostatní stavby nepřesahující výšku 12m nad terénem
- min. výměra parcel 800 m2 s mírou zastavění max.30% vč. zpevněných ploch
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní částí stavby

LOKALITA 8 – čistě obytné území

- rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími a podkroví (hřeben střechy max.12m nad terénem)
- ostatní stavby nepřesahující výšku 12m nad terénem
- min. výměra parcel 800 m2 (výjimečně 600m2) s mírou zastavění max.30% vč. zpevněných ploch
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní částí stavby

LOKALITA 9 – všeobecně obytné území

- rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími a podkroví (hřeben střechy max.12m nad terénem)
- ostatní stavby nepřesahující výšku 12m nad terénem
- min. výměra parcel 800 m2 s mírou zastavění max.30% vč. zpevněných ploch
- plochou střechu lze povolit jako terasu nad hlavní částí stavby

2) Zastavěné území (V/2000)

Zastavitelnost ploch v současně zastavěném území je nutné řešit při umisťování staveb diferencovaně s ohledem na existující stavby a zpevněné plochy. Procento zastavění na plochách určených pro trvalé bydlení se stanoví max.40%.

Velikost pozemků vytvářených pro umisťování nových staveb bude stanovena územním rozhodnutím o dělení nebo zachování pozemků.

Výšková hladina zastavění pro nové stavby uvnitř zastavěného území nesmí překročit stávající okolní výškovou hladinu zastavění. V okrajových polohách jsou stanovena jako max. 2 podlaží s podkrovím. Střecha pouze jako terasa hlavní části stavby.

Článek 8
Rozvoj obytné výstavby

Je navrhována individuální obytná výstavba izolovaných rodinných domů, event. dvojdomků v nových lokalitách 1 – 9.

V zastavěném území jako arondace hranice tohoto území, dále v některých prolukách a v místech, kde jsou stávající chaty pro svoji výhodnou polohu a parcelaci navrženy pro přestavbu na rodinné domy.

V rámci obytné výstavby je možné realizovat veřejné vybavení, které nelze vyjádřit samostatnou plochou.

Článek 9
Výroba a skladové hospodářství

Drobnější nerušící výrobu a sklady pro potřeby nad rámec daného území je možné realizovat ve stávající lokalitě označené jako smíšené území obchodu a služeb.

Článek 10
Uspořádání dopravy

Řešení dopravy je zakresleno na výkr. č. 7 a popsáno v textové části.

Plochy stávajících silnic III. Tříd vyskytujících se na řešeném území jsou stabilizované. Místní obslužné komunikace se umisťují na plochách a v trasách zakreslených v grafické části územního plánu. Pro stavbu nových komunikací se stanoví nejmenší šířka vozovky min. 6 m jako závazný limit. Dopravní stavby mohou být doprovázeny stavbami technického vybavení.

Článek 11
Uspořádání a limity technického vybavení

Rozsah těchto staveb je zakreslen ve výkresové části na výkr.č. 3,4,5 a 6 a popsán v textové části.

Liniovými stavbami inženýrských sítí jsou :
- kanalizační síť
- vodovodní síť
- vedení elektrické energie vrchní i kabelové
- telekomunikační síť

Stavby technické vybavenosti :

- čistírna odpadních vod
- trafostanice

Článek 12
Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability

Návrh ÚSES a zeleň je zakreslen ve výkr.č. 9 a popsán v textové části.
Územní plán řeší ochranu a doplnění vzrostlé zeleně. Na řešeném území musí být dodrženy obecně závazné předpisy, týkající se ochrany přírody a krajiny.

Článek 13
Ochranná pásma, lokality a stavby veřejného zájmu, památky

Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochranných pásem :

- čistírny odpadních vod
- silnic
- rozvodů elektro
- trafostanic

V územním plánu jsou uvedeny lokality veřejného zájmu jako nezastavitelná, chráněná území :

- Babický a Janovický les
- archeologické naleziště – bývalá obec Janovičky
- oblast rybníků v Janovickém lese, rybníky v obci
- biokoridory a biocentra – viz ÚSES
- významné krajinné prvky (viz kapitola 4)
- ochranné pásmo a trasa DK vojenské správy

ČÁST TŘETÍ
PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 14

V grafické části výkres č. 10

Seznam veřejně prospěšných staveb pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům omezit :

Inženýrské sítě

- kanalizační řady
- vodovodní řady
- elektro rozvody
- rozvody plynu
- ČOV a přístupová komunikace
- Trafostanice

ČÁST ČTVRTÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 15
Uložení dokumentace

Dokumentace schváleného územního plánu obce Babice je uložena na :

1) Obecním úřadu Babice
2) Městském úřadu Říčany – stavební úřad
2) Okresním úřadu Praha – východ, referátu regionálního rozvoje

Výkresová a textová část územního plánu obce Babice tvoří nedílnou součást této vyhlášky

Článek 16
Účinnost vyhlášky

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem vyhlášení a to 19. 9. 2002

zástupce starosty

OBEC BABICE
25101 Říčany

starosta obce

Vyvěšeno dne : 3. 9. 2002

Sejmuto dne : 19. 9. 2002