

O B E C N Ě Z Á V A Z N Á V Y H L Á Š K A

obce Proboštov
č. 04/ 2004

o závazné části územního plánu obce P R O B O Š T O V

Zastupitelstvo obce Proboštov se na svém zasedání dne 22.11.2004 usneslo vydat podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku.

Obsah vyhlášky č. 04 / 2004

ČÁST PRVNÍ – ÚVODNÍ USTANOVENÍ	2
čl. 1 Účel územního plánu a regulativů	2
čl. 2 Rozsah platnosti a lhůty aktualizace územního plánu	2
čl. 3 Závazná část územního plánu	3
čl. 4 Urbanistická koncepce a cíl územního plánu	4
ČÁST DRUHÁ – ZÁVAZNÉ REGULATIVY	4
čl. 5 Struktura funkčního využití území	5
čl. 6 Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území obce	6
čl. 7 Závazné regulativy pro čisté obytné území (BC)	6
čl. 8 Závazné regulativy pro obecné obytné území (BO)	7
čl. 9 Závazné regulativy pro bydlení s podnikáním (BP)	7
čl. 10 Závazné regulativy pro venkovské obytné území (BV)	8
čl. 11 Závazné regulativy pro území občanského a veřejného vybavení (OV)	8
čl. 12 Závazné regulativy pro území nerušících služeb a výroby (NS)	9
čl. 13 Závazné regulativy pro území průmyslu, skladů stavebnictví, energetiky a těžby (PS)	9
čl. 14 Závazné regulativy pro sportovní plochy (SP)	10
čl. 15 Závazné regulativy pro území a plochy pro rekreaci a turistiku (RT)	11
čl. 16 Závazné regulativy pro plochy lesů a pozemků určených k plnění funkce lesa (ZL)	12
čl. 17 Závazné regulativy pro plochy přírodních parků (ZP)	12
čl. 18 Závazné regulativy pro plochy nelesní zeleně (NZ)	13
čl. 19 Závazné regulativy pro plochy sadů, zahrad a zahrádkářských osad (SZ)	13
čl. 20 Závazné regulativy pro rekultivaci plochy skládky (RS)	14
čl. 21 Závazné regulativy pro rekultivaci plochy odkaliště (RO)	14
čl. 22 Závazné regulativy pro dopravní plochy a místní komunikace	15
čl. 23 Závazné regulativy pro plochy železniční dopravy	15
čl. 24 Závazné regulativy pro vodní plochy (VP)	16
čl. 25 Závazné regulativy pro plochy zemědělské půdy	17
ČÁST TŘETÍ – LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	17
čl. 26 Územní systém ekologické stability a ochrana přírody	17
čl. 27 Ochranná pásma, chráněná území a bezpečnostní pásma	18
čl. 28 Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)	18
čl. 29 Vymezení zastavitelných a nezastavitelných území	19
ČÁST ČTVRTÁ – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	19
čl. 30 Obecné základní ustanovení	19
čl. 31 Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby	20
ČÁST PÁTÁ - SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	20
čl. 32 Vymezení některých pojmů	20
čl. 33 Závěrečná ustanovení	20

ČÁST PRVNÍ - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel územního plánu a regulativů

- (1) Regulativy vymezují závaznou část¹⁾ územního plánu obce Proboštov (dále jen „územní plán obce“).
- (2) Závazné jsou regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, které obsahují zásady pro uspořádání území, dopravy, občanského a technického vybavení a limity využití území.
- (3) Regulativy vymezují plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit a vymezuje územní systém ekologické stability.
- (4) Podle územního plánu se postupuje při rozhodování v území²⁾ a v dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

Článek 2

Rozsah platnosti a lhůty aktualizace územního plánu

- (1) Územní plán platí pro území obce Proboštov, které tvoří katastrální území Proboštov a Přítkov, okres Teplice, Ústecký kraj (dále též „řešené území“).
- (2) Lhůty pro vyhodnocení,³⁾ zda se nezměnily podmínky na základě kterých bude územní plán schválen (lhůty aktualizace), se stanovují čtyřleté, s tím, že první aktualizace bude provedena k 31. prosinci 2008. Dřívější provedení aktualizace se nevylučuje.
- (3) Řízení zahájená před účinností územního plánu se dokončí podle dosavadní právní úpravy.

Článek 3

Závazná část územního plánu

- (1) Závaznou částí územního plánu jsou :
 - a) celková urbanistická koncepce a prostorové uspořádání území určující způsob využití jednotlivých pozemků,
 - b) vymezení zastavitelného území,⁴⁾ uvedené v grafické části územního plánu (výkres č. 3 – „Hlavní výkres“),
 - c) využití území, uvedené v grafické části územního plánu (výkres č. 3 – „Hlavní výkres“),
 - d) územní systém ekologické stability, uvedený v grafické části územního plánu (výkres č. 8 – „Územní systém ekologické stability“),
 - e) veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně, uvedené v grafické části územního plánu (výkres č. 4 – „Veřejně prospěšné stavby“),
 - f) regulativy funkčního využití a uspořádání území, uvedené v části druhé

¹⁾ §29 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁾ §29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

³⁾ §16 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovací dokumentaci a územně plánovacích podkladech.

⁴⁾ § 139a odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- (2) Ostatní části územního plánu jsou směrné.

Článek 4

Urbanistická koncepce a cíl územního plánu

Územní plán Proboštova navrhuje využití vymezeného území a ploch jak v souladu se zájmy obyvatel v současně zastavěném území tak i v souladu s potřebami rozvoje obce při zabezpečení předpokladů pro zlepšování kvality životního prostředí bez nepřiměřeného využívání neobnovitelných přírodních zdrojů a fenoménů a v souladu s vytvářením podmínek pro trvalý růst celkového potenciálu obce bez ohrožení historicko-kulturních a společenských specifíků a daností v území Proboštova a Přítkova.

Územní plán obce Proboštov respektuje a rozvíjí zásady vytčené v urbanistické studii z roku 1992. Arondací, vytvořením plynulého, souvislého ohraničení zastavitelného území, je zachován typický obraz obce v krajině. Důsledným vyloučením paprskovitého rozvoje podél Přítkovské silnice je zabráněno nežádoucímu aglomeračnímu prorůstání sídelních struktur Proboštova a Přítkova, které by bylo zákonitě doprovázeno ztrátou identity stávajících sídel a ztrátou čitelnosti kontinuity vývoje osídlení.

Územní plán vytváří předpoklady pro to, aby si Proboštov i Přítkov zachovaly ve své podstatě výraz příměstského typu sídla a specifickou vztahů prostředí i společenských vztahů. **Počet obyvatel Přítkova by proto neměl překročit cca 1000 obyvatel. Limitní velikostí Proboštova by mělo být maximálně 3 – 3,5 tisíce obyvatel.**

Na těchto kapacitních hodnotách je v územním plánu založena celková prostorová struktura a urbanistická koncepce včetně poměrného zastoupení ploch jednotlivých funkčních složek a včetně kostry dopravní obsluhy a inženýrské infrastruktury.

ČÁST DRUHÁ - ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 5

Struktura funkčního využití území

- (1) Z hlediska funkčního využití jsou na území obce Proboštov rozlišovány plochy urbanizované a plochy neurbanizované.
- (2) Plochy urbanizované tvoří v souhrnu současně zastavěné území obce⁵⁾ a zastavitelné.
- (3) V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu.
- (4) Území Proboštova se člení na funkční plochy :
- | | | |
|----|----------------------------------------------------|-----|
| a) | čistě obytné území | BC, |
| b) | obecně obytné území | BO, |
| c) | venkovské obytné území | BV, |
| d) | bydlení s podnikáním | BP, |
| e) | plochy občanské a veřejné vybavenosti | OV, |
| f) | plochy nerušící výroby a služeb | NS, |
| g) | průmysl, sklady, energetika a těžba | PS, |
| h) | sportovní plochy | SP, |
| i) | rekreace, turistika, volný čas | RT, |
| j) | zóny zeleně | |
| | lesy a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) | ZL, |
| | přírodní parky | ZP, |
| | nelesní zeleň | ZN, |
| | sady, zahrady, vinice | SZ, |
| k) | rekultivace bývalého odkaliště | RO, |
| l) | rekultivace skládky | RS, |
| m) | vodní plochy | VP |
- (5) V rámci jednotlivých funkčních ploch se stanovuje⁷⁾ :
- přípustné využití,
 - nepřípustné využití,
 - podmíněné funkční využití.
- (6) Při umístění stavby na hranici funkčních ploch musí být vždy přihlédnuto k funkci navazující plochy. Stavby a způsob využití ploch nesmí svými negativními účinky a vlivy na životní prostředí narušovat provoz a užívání staveb ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí ve stavbách a v okolí nad míru přípustnou pro územním plánem (výkresem č. 3) určený způsob využití těchto – sousedních pozemků a ploch.
- (7) Doprava v klidu musí být řešena v souladu s aktuálními obecně platnými předpisy. Odstavování vozidel rezidentů a návštěv včetně zákazníků pasantních provozů musí být realizováno na vlastních stavebních pozemcích, nikoliv na komunikacích.

⁵⁾ § 139a odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb.

⁶⁾ § 139a odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

⁷⁾ § 10 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- (8) Stavby a zařízení, která funkčnímu využití neodpovídají nelze umístit a rovněž nelze povolit změny užívání staveb v rozporu se stanoveným funkčním využitím
- (9) Funkční využití je vymezeno ve výkresu č. 3 územního plánu obce.
- (10) Regulativy pro umístování staveb a činností v území z hlediska přípustného a nepřístupného využití jsou specifikovány v čl. 7 až 25.

Článek 6

Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území obce

- (1) Předmětem funkční a prostorové regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.
- (2) Území obce se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech a jsou vymezeny ve výkrese č. 3 – „Hlavní výkres“.
- (3) Na území obce je možno umísťovat stavby,⁸⁾ povolovat je,⁹⁾ povolovat jejich změny¹⁰⁾ a změny jejich užívání¹¹⁾ a rozhodovat o změně využití území¹²⁾ a o ochraně důležitých zájmů v území¹³⁾ jen v souladu se stanovenými regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení¹⁴⁾.
- (4) Při jakýchkoliv změnách a úpravách v současně zastavěném území i při vystavbě v zastavitelném území musí být zajištěno splnění požadavků na zabezpečení vody pro hašení požárů a likvidaci jiných událostí a splnění normových požadavků na požárně nebezpečný prostor.
- (5) Navrhované prostorové uspořádání a funkční využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a prováděcích předpisů.
- (6) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou mírou poškozují životní prostředí)¹⁵⁾.
- (7) V případě konkrétního záměru zástavby mimo zastavitelné území nebo odlišného od stanovených regulativů je třeba tento případ řešit formou změny územního plánu¹⁶⁾.

⁸⁾ § 32 odst. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb.

⁹⁾ § 54 zákona č. 50/1976 Sb.

¹⁰⁾ § 139b odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

¹¹⁾ § 85 zákona č. 50/1976 Sb.

¹²⁾ § 32 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb.

¹³⁾ § 32 odst. 1 písm. c), d) e) zákona č. 50/1976 Sb.

¹⁴⁾ Oddíl 5 zákona č. 50/1976 Sb.

¹⁵⁾ Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí a předpisy související.

¹⁶⁾ § 31 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 17 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Článek 7

Závazné regulativy pro čistě obytné území (BC)

Území slouží k bydlení v rodinných domech¹⁹⁾ a dalších formách nízkopodlažní zástavby.

(1) Přípustné využití :

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení, vč. vestavěných garáží²⁰⁾),
- různé typy bytových domů²¹⁾ (viladomy, malé bloky, apod.) vč. garáží,
- příslušné komunikace a parkoviště²²⁾ (v omezeném rozsahu),
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

(2) Nepřípustné využití :

- všechny druhy výrobních a obchodních činností s nároky na přepravu materiálu a zboží nákladními auty,
- chov hospodářského²³⁾ zvířectva,
- stavby pro individuální rekreaci,
- dopravní služby.

(3) Podmíněné funkční využití :

- výjimečně lze připustit v rámci obytných objektů malou místní vybavenost (bistro, apod.) a drobné nerušící výroby a provozovny.

Článek 8

Závazné regulativy pro obecně obytné území (BO)

Území sloužící k bydlení v bytových domech, rodinných domech dalších formách zástavby s možností umístování staveb a zařízení občanského vybavení určeného pro potřeby nad rámec vymezeného území a ploch.

(1) Přípustné využití :

- bytové domy a rodinné domy,
- bytové domy a rodinné domy s integrovanou nebytovou funkcí,
- nebytové stavby s integrovanou bytovou funkcí,
- nebytové stavby s veřejnou a občanskou vybaveností (kultura, školství, zdravotnictví, sociální a církevní zařízení, sport),
- stavby pro řemeslné provozovny s nerušící činností,
- nezbytná technická vybavenost pro obsluhu vymezeného a bezprostředně a navazujícího území,
- komunikace a parkoviště pro obsluhu tohoto území,
- obytná i veřejná, ochranná (izolační) zeleň.

(2) Nepřípustné využití :

- monofunkční halové stavby pro výrobu a sklady
- chov hospodářského zvířectva
- skladové, komerční a dopravně manipulační plochy o výměře větší než 500m².

¹⁹⁾ § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

²⁰⁾ ČSN 73 6057 Jednotlivé a řadové garáže.

²¹⁾ § 3 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

²²⁾ § 4 odst. 6 vyhlášky č. 137/1998 Sb. a ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel.

²³⁾ § 3 odst. 1 písm. d) zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči, ve znění pozdějších předpisů.

Článek 9

Závazné regulativy pro bydlení s podnikáním (BP)

Území sloužící převážně pro bydlení a polyfunkční stavby s využitím pro bydlení s vazbou na prostory pro obchody, služby, administrativu a živnostenské provozy.

(1) Přípustné využití :

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení),
- stavby na pozemcích rodinných domů pro nerušící výrobu a služby včetně podnikatelských objektů o zastavěné ploše větší než 16,0m²,
- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad,
- řemeslná činnost (nerušící) sloužící pro obsluhu tohoto území,
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území,
- administrativní (projekční a konzultační kanceláře ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí,
- příslušné komunikace a parkoviště,
- zeleň obytná, veřejná ochranná (izolační), zeleň s parkovou úpravou,
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).

(2) Nepřípustné využití :

- výrobní, skladové, komerční a dopravně manipulační areálové plochy, které mají výměru větší než 400m²,
- stavby pro individuální rekreaci,
- chov hospodářských zvířat,
- dopravní služby, hromadné a řadové garáže.

Článek 10

Závazné regulativy pro venkovské obytné území (BV)

Území sloužící pro bydlení venkovského typu s užitkovými zahradami, možností chovu hospodářských zvířat a drobné nerušící výroby.

(1) Přípustné využití :

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení),
- užitkové zahrady, pěšební a nerušící chovatelské plochy,
- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad,
- řemeslná činnost (nerušící) sloužící pro obsluhu tohoto území,
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území,
- administrativní (projekční a konzultační kanceláře ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí,
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.),
- příslušné komunikace a parkoviště,
- zeleň obytná, veřejná ochranná (izolační).

(2) Nepřípustné využití :

- výrobní, chovatelské, skladové, komerční a dopravně manipulační areálové plochy, které mají výměru větší než 400m²,
- stavby pro individuální rekreaci,
- plochy a dílny pro výrobu a údržbu vozidel technických zařízení a zemědělských a stavebních strojů,
- dopravní služby, hromadné a řadové garáže,

- chovatelská činnost, která svými negativními vlivy na okolí překračuje na hranicích pozemku hodnoty přípustné pro obytné území.

Článek 11

Závazné regulativy pro území občanského a veřejného vybavení (OV)

Území slouží k soustředění občanského vybavení „neobchodního“ charakteru.

(1) Přípustné využití :

- veřejná správa a služby,
- školství,
- kulturně společenská, vzdělávací a církevní zařízení,
- stravovací zařízení, společenské sály, kina, galerie aj.,
- administrativní objekty nebo prostory pro tyto činnosti,
- sportovní zařízení a hřiště,
- lékařská pracoviště,
- bankovní a pojišťovací služby,
- shromažďovací plochy,
- bydlení v rámci jiných objektů,
- nezbytné technické vybavení.

(2) Nepřípustné využití :

- výrobní nebo chovatelská činnost,
- velkoobchodní nebo skladovací činnost,
- dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území.

Článek 12

Závazné regulativy pro území nerušících služeb a výroby (NS)

Plochy sloužící k soustředění výroby a komerčních služeb a zařízení včetně skladování, které svými účinky a vlivy na životní prostředí nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou mírou.

(1) Přípustné využití :

- řemeslné a živnostenské provozovny,
- specializované výrobní, servisní, skladové a nákupní prostory pro širší spádové území,
- servisy osobních automobilů,
- administrativa,
- provozování údržby a technických služeb,
- specifické služby a stravovací zařízení,
- komunikace, dopravní zařízení – parkoviště a čerpací stanice pohonných hmot pro obsluhu vymezeného území,
- ochranná a izolační zeleň a vodní plochy.

(2) Nepřípustné využití :

- výrobní nebo chovatelská činnost a jakékoliv provozovny, které by svými negativními vlivy a účinky na okolí překračovaly přípustné limity pro funkce na sousedních plochách.

(3) Podmíněné funkční využití :

- účelové bydlení (živnostenské, zaměstnancké, pohotovostní, přechodné apod.).

Článek 13

Závazné regulativy pro území průmyslu, skladů stavebnictví, energetiky a těžby (PS)

Území slouží k soustředění výrobních a skladových ploch²⁴⁾ se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a s možným ale minimalizovaným vlivem na okolí.

(1) Přípustné využití :

- objekty průmyslové výroby a služeb,
- servisy nákladních automobilů, zemědělské techniky, ap.,
- objekty skladů a překladišť,
- stavební dvory, ap.,
- objekty zemědělské výroby vč. skladů a údržby staveb a techniky,
- administrativa v rámci areálů (resp. objektů)
- vodní plochy,
- veterinární a záchranná služba,
- specifické služby a neveřejná stravovací zařízení,
- parkoviště a dopravní zařízení,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- sběrné a třídírné odpadních surovin – sběrné dvory,
- příslušné komunikace a parkovací a garážovací plochy,
- příslušné technické vybavení (trafostanice, regulační stanice, úpravní odpadních vod, odlučovače aj.).
- ochranná a izolační zeleň.

(2) Nepřípustné využití :

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů),²⁵⁾
- zdravotnictví (lůžková oddělení) a sociální služby,
- sport a rekreace,
- jakékoliv provozovny, které by svými negativními vlivy a účinky na okolí překračovaly limity pro funkce na sousedních plochách,

(3) Podmíněné funkční využití :

- účelové bydlení (zaměstnancké, pohotovostní, přechodné apod.).

²⁴⁾ § 3 písm. i) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

²⁵⁾ § 7 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Viz také zrušený zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

Článek 14

Závazné regulativy pro sportovní plochy (SP)

Území slouží k soustředění a umístování sportovních ploch a zařízení.

(1) Přípustné využití :

- tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště,
- kondiční dráhy.

- zeleň a travnaté plochy pro oddech a slunění,
- příslušné obslužné, pěší a cyklistické komunikace,
- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování,
- vodní plochy,
- nezbytná technická vybavenost,
- provozy údržby.

(2) Nepřípustné využití :

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů),
- stavby pro individuální rekreaci,
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby,
- dopravní služby,
- výrobní a chovatelská činnost,
- velkoobchodní nebo skladovací činnost.

(3) Podmíněné funkční využití :

- byty majitelů a správců,
- parkoviště pro návštěvníky.

Článek 15

Závazné regulativy pro území a plochy pro rekreaci a turistiku (RT)

Území slouží k oddechu a zotavení obyvatel obce a návštěvníků.

(1) Přípustné využití :

- krytá i otevřená rekreačně sportovní zařízení,
- kondiční dráhy,
- zeleň a travnaté plochy,
- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování,
- vodní plochy,
- nezbytná technická vybavenost,
- provozy údržby,
- byty majitelů a správců,
- parkoviště pro návštěvníky,
- ustájení koní (kromě plochy v centru Proboštova – u rybníku).

(2) Nepřípustné využití :

- bydlení,
- stavby pro individuální rekreaci,
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby,
- dopravní služby,
- výrobní a chovatelská činnost,
- velkoobchodní nebo skladovací činnost.

(3) Podmíněné funkční využití :

- byty majitelů a správců,
- parkoviště pro návštěvníky.

Článek 16

Závazné regulativy pro plochy lesů a pozemků určených k plnění funkce lesa (ZL)

Území určené pro uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismu, slouží pro využívání přírodních funkcí lesů a hospodaření s lesy,²⁶⁾ a pro lesní produkci v lesích zvláštního určení. Území zajišťuje příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny.

(1) Přípustné využití :

- činnosti podmiňující realizaci prvků územního systému ekologické stability a částí ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES, (parky a ostatní veřejná zeleň mimo zastavěné či zastavitelné území),
- lesní školky a trvalé stromové porosty lesního charakteru,
- trvalé travní porosty,
- ochranná a izolační zeleň,
- cyklistické a jezdecké stezky
- vodní plochy a toky.

(2) Nepřípustné využití :

- jakákoliv nová výstavba včetně staveb pro individuální rekreaci,
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou ochranného pásma vodních zdrojů,
- intenzivní hospodaření na pozemcích,
- nenávratné poškozování půdního povrchu,
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek,
- sběr rostlin a chytání živočichů,
- používání chemických prostředků,
- provádění terénních úprav a změny vodního režimu pozemků,
- výstavba nesouvisející s přípustnými činnostmi,
- odnímat pozemky určené k plnění funkcí lesa pod dočasnými stavbami pro rekreaci se nepovoluje.

(3) Podmíněné funkční využití :

- umístování staveb a zařízení pro lesní hospodářství,
- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) lze obhospodařovat jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí,
- rekreační – nepobytové, turistické využití je možné pouze v případě, kdy nepoškozují přírodní hodnoty území,
- při dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje je nezbytný souhlas orgánu státní správy lesů.²⁷⁾

²⁶⁾ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), a předpisy související.

²⁷⁾ Zákon č. 289/1995 Sb.

Článek 17

Závazné regulativy pro plochy přírodních parků (ZP)

Parkově a sadovnický upravené, záměrně založené komponované a středně až intenzivně udržované plochy s příznivým působením na ekologicky méně stabilní okolí.

(1) Přípustné využití :

- trvalé stromové porosty lesního charakteru obhospodařované pouze z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí,
- trvalé travní a keřové porosty,
- pobytová, krátkodobá rekreace,
- pěší, cyklistické a jezdecké stezky,
- vodní plochy a toky,
- dětská hřiště a nekrytá sportovní zařízení,
- stavby a zařízení pro údržbu a zajištění provozu zařízení ve vymezeném území.

(2) Nepřípustné využití :

- jakákoliv výstavba staveb pro individuální rekreaci (chaty), bydlení a ubytování,
- intenzivní hospodaření na pozemcích,
- terénní úpravy, meliorace a úpravy vodního režimu území, které směřují ke zrychlení odtoku srážkových vod,
- výstavba nadzemních staveb nesouvisejících s přípustnými činnostmi.

Článek 18

Závazné regulativy pro plochy nelesní zeleně (NZ)

Území izolační a doprovodné zeleně podél vodotečí, komunikací, oddělující území různé funkčního využití. Záměrně založené i spontánní porosty bez pravidelné údržby či s nízkou intenzitou údržby a rozptýlená zeleň. Izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů staveb (výrobní areály) a objekty hygienické ochrany, aleje a stromořadí. Plochy umožňující začlenění výrobních areálů do krajiny.

(1) Přípustné využití :

- trvalé travní porosty,
- stromové a keřové porosty,
- aleje a stromořadí,
- drobné vodní plochy a retence,
- dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti.

(2) Nepřípustné využití :

- jakékoliv nadzemní stavby.

(3) Podmíněné funkční využití :

- stavby pro provoz a údržbu přípustných funkcí na plochách NZ a liniových staveb inženýrských sítí.

Článek 19

Závazné regulativy pro plochy sadů, zahrad a zahrádkářských osad (SZ)

Oplocené zahradní pozemky s převahou ovocných, eventuelně okrasných stromů.

(1) Přípustné využití :

- rekreační (nekomerční) pěstebně chovatelská činnost,
- krátkodobá pobytová individuální rekreace ve vazbě na zahradní domky,
- stromové, keřové a travní porosty,
- drobné vodní plochy,
- dětská a rekreační hřiště,
- stavby inženýrských sítí a komunikací pro obsluhu vymezeného území.

(2) Nepřípustné využití :

- stavby pro bydlení jakýchkoliv forem a způsobů,
- stavby a plochy pro komerční využití, výrobu a služby,
- garáže a parkoviště mimo ploch a staveb pro provoz a obsluhu vymezeného území (např. parkování vlastníků zahrádek).

Článek 20

Závazné regulativy pro rekultivaci plochy skládky (RS)

Zastavitelné území obce s navrženým dominantním zastoupením zeleně.

(1) Přípustné využití :

- lesní, lesoparková a nelesní zeleň,
- vodní plochy,
- cyklistické a jezdecké stezky,
- sport, rekreace, turistika, trávení volného času,
- plochy zeleně a individuální rekreace včetně zahrádkářských osad.

(2) Nepřípustné využití :

- plochy průmyslu, výroby, stavebnictví a energetiky,
- čistě obytné plochy,
- řadové a hromadné nadzemní i podzemní parkoviště a garáže,
- plochy pro deponie a skladování výkopového a stavebního materiálu,
- jakékoliv činnosti a provozu, které vyžadují pravidelnou obsluhu a zásobování nákladními automobily,
- jakékoliv činnosti, které svými účinky a vlivy narušují životní prostředí na hranicích plochy RS nad limity přípustné pro čistě obytné území.

(3) Podmíněné funkční využití :

- rekultivace a eventuelní dekontaminace této lokality devastované deponiemi z minulého těžebního, průmyslového a stavebního činnosti musí být součástí komplexního projektu přírodního parku na ploše ZP,
- plochy pro podnikatelské a venkovské bydlení na maximálně 20% území RS.

Článek 21

Závazné regulativy pro rekultivaci plochy odkaliště (RO)

Zastavitelné území obce s dominantním zastoupením zeleně.

(1) Přípustné využití :

- lesní, lesoparková a nelesní zeleň,
- vodní plochy,
- cyklistické a jezdecké stezky,
- rekreačně pobytové plochy nadmístního významu s turisticky atraktivním zaměřením,
- rekreačně sportovní otevřené i kryté plochy pro trávení volného času,
- vybavenost sloužící návštěvníkům (obchody, služby, stravování, parkoviště apod.),
- krátkodobé ubytování návštěvníků,
- provozy údržby a nezbytná technická vybavenost,
- byty majitelů a správců rekreačně sportovních a komerčních zařízení ve vymezeném území.

(2) Nepřípustné využití :

- bydlení s výjimkou služebních a pohotovostních bytů,
- stavby a plochy pro individuální rekreaci (chaty, zahrádky, zahradní domky apod.)
- výrobní a chovatelská činnost,
- velkoobchody, tržnice, skladování na terénu i v halách, dopravní zařízení a hromadná parkoviště a garáže.

(3) Podmíněné funkční využití :

- rekultivace a eventuelní dekontaminace této lokality devastované deponiemi z minulých těžebních, průmyslových a stavebních činností musí být součástí komplexního projektu přírodního parku na ploše ZP.

Článek 22

Závazné regulativy pro dopravní plochy a místní komunikace

Plochy slouží k zabezpečení potřeb dopravy včetně tras nadřazených komunikací. Rekonstruované komunikace v současně zastavěném území a nové komunikace v zastavitelném území musí vyhovovat požadavkům (normovým hodnotám) na průjezdnost místních komunikací pro vozidla požární ochrany. Pro navrhování místních komunikací v rozvojových lokalitách se stanovují tyto minimální šíře uličního prostoru (zpravidla vzdálenost mezi ploty) :

- 9,0m pro místní obslužné komunikace funkční třídy C3 (kategorie MO7),
- 8,0m pro zklidněné komunikace funkční třídy D1.

(1) Přípustné využití :

- plochy pozemních komunikací všech kategorií,
- plochy veřejných parkovišť, příp. parkovacích garáží (včetně nadzemních a podzemních),
- čerpací stanice pohonných hmot,
- pohotovostní servis pro osobní automobily jako součást čerpacích stanic pohonných hmot,

- drobný prodej předmětů denní potřeby jako součást čerpacích stanic pohonných hmot,
- vybavení parkovišť (kiosky, hygienická zařízení ap.),
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň.

(2) Nepřípustné využití :

- všechny činnosti nesouvisející s přímým zabezpečením dopravy.

Článek 23

Závazné regulativy pro plochy železniční dopravy

Plochy sloužící k zabezpečení potřeb železniční dopravy.

(1) Přípustné využití :

- plochy železničních tratí,
- plochy nádraží a technických zařízení k zabezpečení provozu a údržby železničních tratí,
- drobný prodej a stravovací zařízení jako součást vybavení pro cestující,
- doprovodná, izolační a parkově upravená zeleň,
- odstavné plochy (parkoviště) pro cestující a zaměstnance železnice.

(2) Nepřípustné využití :

- jakékoliv činnosti nesouvisející s přímým zabezpečením železniční dopravy a služeb pro cestující.

Článek 24

Závazné regulativy pro vodní plochy (VP)

Část ekologické kostry přírodních prvků, které nejsou zahrnuty do ÚSES a které mají ekologicko stabilizační, rekreační, estetický a hospodářský význam.

(1) Přípustné využití :

- vodoteče a vodní plochy pro rybaření a vodní sporty,
- stavby a zařízení pro chov ryb,
- stavby a zařízení pro rekreaci, trávení volného času a turistiku,
- vodohospodářské stavby a zařízení technického vybavení (jezy, jímání vody, vypusti, hráze, čepy, apod.),
- stavební a terénní úpravy ve smyslu obnovy původních – přírodních tras vodotečí s prvky, které zpomalují odtok vody.

(2) Nepřípustné využití :

- jakékoliv činnosti nesouvisející se základním funkčním využitím vodních ploch a vodotečí,
- jakékoliv činnosti a stavby ohrožující existenci, přírodní charakter a ekologicko stabilizační význam vodních ploch, vodotečí a doprovodných krajinných prvků.

Článek 25

Závazné regulativy pro plochy zemědělské půdy

Územní plán nevymezuje žádné plochy zemědělské půdy určené k trvalému zachování jako zemědělská půda. Regulativy pro způsob využití zemědělské půdy na rozvojových plochách (viz grafická část územního plánu výkres č. 10 - Rozvojové, transformační a přestavbové plochy) jsou závazné do té doby, než na těchto plochách bude realizováno jejich využití v souladu s územním plánem.

(1) Přípustné využití :

- hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF),²⁸⁾
- zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem na pěstebních plochách (zelinářské a květinářské kultury),
- louky a pastviny,
- vodní plochy a toky,
- mezové porosty,
- izolační a ochranná zeleň.

(2) Nepřípustné využití :

- jakékoliv nadzemní a podzemní stavby, kromě staveb podle odstavce 3, vč. staveb pro zemědělskou prvovýrobu,
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů,
- zneškodňování jakýchkoliv odpadů,
- skladování jakýchkoliv komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých.

(3) Podmíněné funkční využití :

- skleníky,
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky,
- umístování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny apod.,
- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody a ZPF.

²⁸⁾ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

ČÁST TŘETÍ – LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Článek 26

Územní systém ekologické stability a ochrana přírody

- (1) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkrese č. 3 územního plánu obce Proboštov. Pro jeho ochranu platí ustanovení zvláštních předpisů²⁹⁾ a stanovené regulativy v této vyhlášce. K veškerým zásahům do prvků územního systému ekologické stability a významných krajinných prvků, včetně jejich ochranných pásem, je nutné si vyžádat stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny, kterým je Magistrát města Teplice, odbor životního prostředí a zemědělství.
- (2) Umisťování staveb v plochách ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb.
- (3) Vodoteče mimo hranice současně zastavěného území obce nesmí být zatrubňovány mimo křížení s komunikacemi.
- (4) Plochy územního systému ekologické stability a prvků ochrany přírody je nutno chránit před degradací antropogenního původu a znehodnocením základních složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací.
- (5) Regulativy překryvných funkcí ploch územního systému ekologické stability :
 - a) omezení turistických a sportovních aktivit,
 - b) regulace lesního hospodářství,
 - c) revitalizace vodních toků,
 - d) plochy jsou nezastavitelné stavbami,
 - e) zákaz změn stávajících staveb³⁰⁾ (s výjimkou opatření šetřících životní prostředí),
 - f) zákaz terénních úprav.³¹⁾

Článek 27

Ochranná pásma, chráněná území a bezpečnostní pásma

- (1) Ochranná pásma a chráněná území, včetně podmínek jejich vzniku a pravidel chování v nich, jsou vymezena v jiných obecně závazných předpisech³²⁾. Jejich orientační rozsah je vyznačen ve výkrese č. 2 územního plánu obce Proboštov. V řešeném území nejsou vymezena záplavová území.

²⁹⁾ Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb.

³⁰⁾ § 139 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.

³¹⁾ § 71 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb.

³²⁾ Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších změn a doplňků, zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci ve znění pozdějších změn a doplňků, zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, ve znění pozdějších změn a doplňků, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších změn a doplňků, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších změn a doplňků, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších změn a doplňků, zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších změn a doplňků, zákon č. 266/1994 Sb. Kromě toho se celé řešené území nachází v ochranném pásmu stupně II C přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice v Čechách. Podmínky a omezení jsou dány příslušnými obecně závaznými předpisy a zákonem č. 164/2001 Sb. (lázeňský zákon), výnosem MZ č.j. LZ/3-2884-14.9.59 ze dne 9.10.1959 a rozhodnutím MZ č.j. ČIL-484-25.9.1975 ze dne 27. listopadu 1975.

Článek 28

Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

- (1) Veškeré pozemky, které jsou součástí zemědělského půdního fondu určené ke změně využití, zejména pro účely výstavby jsou vyčleněny ze ZPF v souladu s obecně závaznými předpisy. Lesní porosty a pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou územním plánem obce dotčeny.

Článek 29

Vymezení zastavitelných a nezastavitelných území

- (1) Zastavitelné území je takové území, které může být zastavěno trvalými stavbami všeho druhu, odpovídajícími funkčnímu určení, jež je stanoveno územním plánem obce Proboštov.
- (2) Nezastavitelné území je takové území, které nelze zastavět trvalými ani dočasnými stavbami s výjimkou liniových a plošných staveb technického vybavení, komunikací a účelových staveb sloužících provozu a údržbě ploch příslušného funkčního využití nezastavitelného území určeného výkresem č. 3 územního plánu.
- (3) Zastavitelné a nezastavitelné území je vymezeno ohraničením funkčních ploch ve výkrese č. 3.

ČÁST ČTVRTÁ – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 30

Obecné základní ustanovení

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastňování pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona pro uskutečňování staveb, uvedených v článku 27 pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Článek 31

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby

Plochy pro veřejně prospěšné stavby vymezuje výkres č. 4 územního plánu obce Proboštov.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby :

- I Domov důchodců s pečovatelskou službou
- II Rekultivace skládky
- III Rekultivace odkaliště
- IV Mimoúrovňové křížení proboštovské ul. s železnicí
- V Křižovatka v centru Proboštova
- VI Železniční zastávka
- VII Krupská ulice (s 253)
- VIII Plynovod Proboštov – Přítkov
- IX Komunikace Proboštov - Novosedlice

ČÁST PÁTÁ - SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 32

Vymezení některých pojmů

Pro účely územního plánu se rozumí :

- (1) Nerušící drobnou výrobou jsou provozovny do 100 m² celkové užitkové plochy, nevyvolávající nároky na přepravu materiálu a zboží nákladními auty (nad 1,5 t), nezpůsobující hluk (nad úroveň přípustnou pro bydlení) a vibrace.
- (2) Nerušícími službami, nerušící výrobou a nerušící občanskou vybaveností, se rozumí takové služby, výroba a občanská vybavenost, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.
- (3) Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, osiňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.
- (4) Současně zastavěným územím se rozumí části území obce, vymezené hranicí současně zastavěného území obce dle výkresu č. 3.
- (5) Volnou krajinou se rozumí území za hranicí současně zastavěného území obce.
- (6) Izolační a ochrannou zelení se rozumí vegetace a pro ní vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi výrobním zařízením a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy z výrobní činnosti na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob její výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.
- (7) Maloobchodním zařízením se rozumí stavba pro obchod s přímým prodejem spotřebiteli sdružená do víceúčelových staveb nebo začleněná do staveb pro bydlení, případně i samostatně stojící, která slouží pro obsluhu jen daného území, popř. určená pro širší území, s prodejní plochou do 300 m².

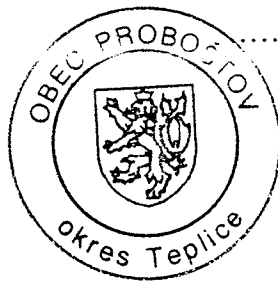
Článek 33

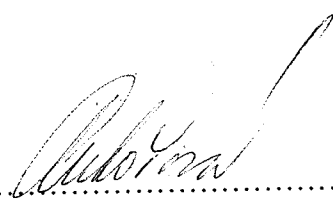
Závěrečná ustanovení

- (1) Úplná dokumentace územního plánu obce Proboštov bude uložena na :
 - paré č. 1 a 2 - Obec Proboštov
 - paré č. 3 - OÚ Proboštov - stavební úřad
 - paré č. 4 - Magistrát města Teplice, odbor ÚP a SŘ,
 - paré č. 5 - Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor UPS.
- (2) Řízení zahájená před účinností územního plánu se dokončí podle dosavadní právní úpravy.

Vyvěšeno: 22.11.2004
Sejmuto: 06.12.2004
Vyhláška nabývá účinnosti dne : 07.12.2004

V Proboštově dne 19.12.2004




A. Antošova, starostka