MĚSTO ČELÁKOVICE

VYHLÁŠKA č. 22/94

O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU MĚSTA ČELÁKOVICE

Městské zastupitelstvo v Čelákovicích se usneslo dne 19. 09. 1994 vydat podle § 16 zákona č.367/1990 Sb o obcích ve znění pozdějších předpisů a podle § 29 odst.2 zákona č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění zákona č. 103/1990 Sb. a zákona č.262/1992 Sb., tuto obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST PRVNÍ

Článek 1
Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Čelákovice schváleného městským zastupitelstvem dne 26. 10. 1993.

2. Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní systém ekologické stability a plochy veřejně prospěšných staveb.

Článek 2
Rozsah platnosti

Vyhláška platí pro správní území města Čelákovice, vymezeno katastry Čelákovice, Sedlčánky, Císařská kuchyně, Záluží a část k.ú. Nehvizdy (Nehvizdky).

Článek 3
Vymezení pojmů

1. Na území města jsou rozlišovány plochy:

a) z hlediska funkčního využití
- plochy funkční území
- monofunkční plochy

b) z hlediska prostorového uspořádání
- 1 až 2 podlažní zástavba
- vícepodlažní zástavba

c) z hlediska zastavitelnosti
- území urbanizovaná (stabilizovaná a rozvojová)
- neurbanizovaná (nezastavitelná)

d) z hlediska ekologie
- plochy místního územního systému ekologické stability.

2. Polyfunkční území jsou určena pro stanovené druhy funkcí s vymezením přípustných, popřípadě podmíněně přípustných staveb a zařízení.

3. Monofunkční plochy jsou určeny jen pro vybrané funkce, která vylučuje jejich využití pro jiné účely.

4. Prostorové uspořádání se stanovenou intenzitou využití území je vymezeno max. podlažností objektů a zastavění pozemku.

5. Urbanizované území tvoří plochy zastavění nebo určené k zastavení, které jsou:

a) stabilizované, jejichž funkční uspořádání nebude měněno

b) rozvojové, zahrnující nezastavěné území určené k zastavění a území určené ke změně funkčního a prostorového uspořádání.

6. Urbanizované území tvoří:

a) polyfunkční území:

a 1) smíšená zóna nízkopodlažního bydlení maloměstského a venkovního typu

a 2) smíšená zóna vysokopodlažního sídlištního typu a základní obslužné sféry

a 3) základní obslužná sféra

a 4) průmysl, výrobní, obslužná a skladová sféra

a 5) zemědělská prvo a druhovýroba

b) monofunkční plochy

b 1) plochy pro školství

b 2) plochy pro sport a krátkodobou rekreaci

b 3) chaty, dlouhodobá rekreace.

7. Neurbanizované území tvoří nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění.

Nezastavitelné plochy jsou monofunkční plochy:

a) zemědělského půdního fondu

b) lesního půdního fondu

c) vodní plochy

d) louky, sady, veřejná zeleň

e) ostatní plochy mimo zastavěné území.

8. Na nezastavitelných plochách není dovoleno umisťovat a povolovat stavby s výjimkou staveb, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch, dočasných staveb veřejně prospěšných a dále staveb drah, pozemních komunikací, liniových staveb technického vybavení a úprav toků.

ČÁST DRUHÁ

Závazné regulativy

Článek 4

1) Město Čelákovice bude rozvíjeno jako souvisle urbanistický celek.

2) Samostatně urbanizované části tvoří venkovská sídla Sedlčánky - Císařská kuchyně a Záluží - Nehvizdky.

3) Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.

Článek 5

Funkční uspořádání území

1) Vymezenému funkčního využití polyfunkčních území a monofunkčních ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umisťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu vymezení území a ploch neodpovídají, nesmějí být na tomto území nebo na těchto plochách umístěny nebo povoleny. Funkční využití jednotlivých území a ploch je vymezeno na výkresu B.1.2. územního plánu.

2) Dosavadní způsob využití polyfunkčních území a monofunkčních ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle územnímu plánu, je možný, pokud nenarušuje

veřejné zájmy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření podle zákona

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

4) Umisťování a povolování parkovišť a odstavných ploch pro osobní vozidla je přípustné ve všech polyfunkčních územích a na plochách občanského vybavení a rekreace, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou míru.

Článek 6
Polyfunkční území

1) Smíšená zóna nízkopodlažního bydlení maloměstského a venkovského typu je určena převážně pro bydlení. Umisťují se zde stavby bytových objektů do dvou až tří podlaží, stavby pro obchod, veřejné stravování a služby, drobné stavby pro kulturu, zdravotnictví a sociální péči a stavby pro sport, které zajišťují obsluhu tohoto území a nenarušují trvalé bydlení. Vyjímečně přípustné jsou stavby pro dočasné ubytování, stavby pro správu, stavby pro drobnou výrobu, zahradnictví a stavby pro chov drobného zvířectva.

2) Smíšená zóna vysokopodlažního sídlištního typu: Jsou zde umístěny stávající bytové domy, které budou doplněny v malém rozsahu (Rybníčky) bytovými domy do výšky 5ti podlaží. Dále jsou zde umístěny stavby pro obchod, veřejné stravování a služby, drobné stavby pro kulturu, zdravotnické a sociální péči a stavby pro sport, které zajišťují obsluhu tohoto území a nenarušují trvalé bydlení. Vyjímečně přípustné jsou stavby pro dočasné ubytování, stavbu pro správu a stavby pro drobnou výrobu. Stavby mohou být umisťovány v parteru bytových domů.

3) Základní obslužná sféra: Umisťují se zde stavby a zařízení pro správu, církve, kulturu, zdravotnictví a sociální péči, pošty, policii, požární ochranu, obchod, služby, veřejné stravování a stavby pro dočasné ubytování. Je možné zde umístit i stavby pro bydlení, sloužící pro danou funkci.

4) Území pro průmysl, výrobní, obslužná a skladová sféra je určeno pro umisťování staveb mají potencionálně rušivé účinky na životní prostředí. Vyjímečně je přípustné zde povolovat služební a pohotovostní byty.

5) Území pro zemědělskou prvo a druhovýrobu je určeno pro umisťování staveb pro zemědělskou výrobu a zpracovatelský průmysl, případně stavby, které slouží ke skladování výrobků souvisejících se zemědělskou výrobou. Vyjímečně je zde přípustné povolovat služební a pohotovostní byty.

Článek 7
Monofunkční plochy

1) Plochy pro školství jsou určeny pro umisťování staveb školského charakteru, včetně souvisejícího vybavení (sportovní plochy, dílny ap.). Vyjímečně lze povolit služební byty.

2) Plochy pro sport a krátkodobou rekreaci jsou určeny pro umisťování staveb pro sport, rekreaci s převahou zeleně. Vyjímečně lze povolit služební byty.

3) Plochy pro dlouhodobou rekreaci jsou určeny pro umisťování rekreačních objektů s převahou zeleně.

4) Plochy pro dopravu představují plochy:

a) plochy pozemních komunikací, t.j. liniové plochy pro automobilovou dopravu, které zahrnují silnice II. a III. třídy

b) plochy drah a staveb na dráze (nádraží a stanice, překladiště a jiná doprovodná zařízení)

c) ostatní plochy pro dopravu zahrnují autobusová nádraží a zařízení městské hromadné dopravy, záchytná a jiná parkoviště, hromadné garáže, pěší zóny a veřejná prostranství

5) Plochy technického vybavení představují plochy pro stavby a zařízení technického vybavení a zahrnují stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií, plynem, teplem, vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zpracování a likvidace odpadu, telekomunikační zařízení

6) Plochy skládek představují plochy stávajících a navržených skládek odpadů

7) Plochy pro těžbu představují stávající a předpokládané plochy pro těžbu cihlářských hlín a štěrkopísků.

Článek 8
Prostorové uspořádání

1) Zástavba centra Čelákovic bude dále rozvíjet svůj stávající charakter malého městského útvaru, na který bezprostředně navazují plochy individuální bytové zástavby, regulované pravidelnou sítí ulic a obslužných komunikací

2) Sedlčánky a Císařská kuchyně si udrží svůj charaketr venkovského sídla doplněného organizovanou zástavbou izolovaných objektů v uliční osnově

3) Stejně tak budou doplněny Záluží a Nehvizdky v návaznosti na stávající zástavbu.

Článek 9
Limity prostorového uspořádání

1) V území je možno provádět stavby a jejich změny jen v takovém objemu a hmotě, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území.

2) K regulaci prostorového využití území stanoví vyhláška pro jednotlivé druhy polyfunkčních území tyto limity:

a) koeficient zastavění pozemku

b) koeficient podlažní plochy

c) koeficient obestavěného prostoru

d) maximální podlažnost.

3) Koeficient zastavění pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku

4) Koeficient podlažní plochy vyjadřuje maximální poměr součtu všech podlažních ploch k celkové ploše pozemku.

5) Koeficient obestavěného prostoru vyjadřuje maximální poměr obestavěného prostoru k celkové ploše pozemku.

6) Maximální podlažnost udává maximální počet nadzemních podlaží objektu (bez podkroví)

7) Závazné limity prostorového uspořádání pro jednotlivá polyfunkční území jsou následující:

Funkční území	Koeficient zastavění poz.	Koeficient podlažní pl.	Koeficient obestavěného prost.	Maximální podlažnost
Smíšená zóna nízkopodl. bydlení maloměst. a venk. typu	60	1,3	-	3
Smíšená zóna vysokopodlaž. sídlištního typu	40	1,9	-	5
Základní obslužná sféra	80	2,4	10	4
Území pro průmysl, výrobní obslužná a sklad. sféra	80	2,4	10	4
Území pro zeměděl. pro a druho výrobu	60	1,2	5	3

Článek 10

Místní systém ekologické stability

1) Místní systém ekologické stability je vymezen generelem místního systému ekologické stability zpracovaného GREENTEAM GRUPPE 12/93 a je součástí územního plánu v příloze A.1.13.

2) Plochy tvořící součásti biocenter a biokoridorů zahrnuté do území jsou nezastavitelné.

ČÁST TŘETÍ

Plochy pro veřejně prspěšné stavby

Článek 11

1) Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v části A.1.16.

2) Seznam nově navrhovaných veřejně prospěšných staveb je uveden v příloze této vyhlášky.

Článek 12

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST ČTVRTÁ
Závěrečné ustanovení

Článek 13

Dokumentace územního plánu je uložena na Městském úřadě v Čelákovicích.

Článek 14

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem vyhlášení 20. 09. 1994.

V Čelákovicích 8. 9. 1994.

Zástupce starosty

Ing. Josef Šalda

starosta

Ing. Václav Špaček

MĚSTO ČELÁKOVICE