

**Obecně závazná
V Y H L Á Š K A**

**o závazných částech územního plánu
sídelního útvaru**

o b c e H l o h o v e c

Obecní zastupitelstvo v Hlohovci schválilo dne 27. 11. 1995 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 (stavební zákon) ve znění zákona č. 103/1990 Sb., zák. č. 262/1992 Sb., a zák. č. 43/1994 Sb., tuto obecně závaznou vyhlášku:

Část první

Úvodní ustanovení

Článek 1
Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Hlohovce schváleného obecním zastupitelstvem Hlohovce dne 27.11.1995.
- (2) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.

Článek 2
Rozsah platnosti

Vyhláška platí pro správní území obce Hlohovce, vymezeného katastrálním územím Hlohovce.

Článek 3
Vymezení pojmů

- (1) Na území obce jsou rozlišovány:
- a) z hlediska funkčního využití - polyfunkční a monofunkční plochy,
 - b) z hlediska zastavitelnosti - území urbanizovaná (stabilizovaná a rozvojová) a neurbanizovaná (nezastavitelná),
 - c) z hlediska ekologického - plochy místního územního systému ekologické stability.
- (2) Polyfunkční území jsou určena pro stanovené druhy funkcí s vymezením přístupných, popřípadě podmíněně přípustných staveb a zařízení.
- (3) Monofunkční plochy jsou určeny jen pro vybraný druh funkce, která vylučuje jejich využití pro jiné účely.
- (4) Urbanizované území tvoří území a plochy zastavěné nebo určené k zastavění, které jsou:
- a) stabilizované, jejichž funkční a prostorové uspořádání nebude měněno,
 - b) rozvojové, zahrnující nezastavěné území určené k zastavění a území určené ke změně funkčního a prostorového uspořádání.
- (5) Vymezení funkčních zón a regulativy jejich využití
- Vymezení funkčních zón je graficky vyznačeno v komplexním urbanistickém návrhu.

Přehled aktivit vhodných, přípustných a nevhodných v jednotlivých funkčních zónách podává následující tabulka:

Funkční zóny urbanizované	určující funkce	aktivity		
		přípustné	podmíněně přípustné	nepřípustné
zóna bydlení (B)	bydlení	- obchody - veř. stravování - ubytování - školství - kultura - administra-tiva - soc. péče - nezávadná řemesla a služby	- sport a tělovýchova	- koncentrovaná živočišná výr. - průmyslová výroba
zóna občanského vybavení (O)	občanské vybavení	bydlení	řemesla a služby s negativním dopadem na ŽP	- živočišná výroba - průmyslová výroba
zóna výrobní (V)	- zemědělská výroba - průmyslová výroba - výrobní služby	- obchody - administra - řemesla a služby nezávadné	- veřejné stravování	- bydlení - školství - kultura - sport a tělovýchova
zóna techn. infrastruktury (T)	technické vybavení	-	-	- bydlení - občanská vybavení - výroba
zóna vinných sklepů (S)	vinné sklepy	- veřejné stravování - ubytování	-	- bydlení - zbývající obč. vybav. - průmyslová a živoč.výroba

Přehled regulací navržených v neurbanizovaných zónách:

Funkční zóny neurbanizované	Určující funkce	Regulace
zóna zemědělské fond	zemědělský půdní výroba	I. - intenzivní zemědělská výroby (P) II. - podmíněně intenzivní zemědělská výroba - omezení průmyslových hnojiv III.- extenzivní zemědělská výroba - ekologické zemědělství (vhodná drobná parcelace, neintenz.sady, vini-

ce, trvalé travní porosty)

zóna lesní zeleně (Z1)	lesní půdní fond	hospodaření omezeno zájmy ochrany přírody (přírodní rezervace, vybrané krajinné prvky), územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu
zóna zeleně krajinné (Zk)	rozptýlená zeleň	nutno zachovat a doplňovat dle návrhu lokálního ÚSES
zóna zeleně parkové (Zp)	plochy lesoparku v okolí Hlohovického rybníka a Hraničního zámečku	nutná obnova podle zásad památkové péče a ochrany přírody
zóna vodních ploch	rybníky s rybářským využitím	hospodaření nutno přizpůsobit zájmům ochrany přírody, nutná regenerace rybníků

(6) Na nezastavitelných plochách není dovoleno umísťovat a povolovat stavby s výjimkou staveb, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch a dále staveb technického vybavení a úprav vodních toků.

(7) Vyhláška stanoví podmínky pro umísťování a povolování jednotlivých druhů staveb, jejich změn a změn jejich užívání vymezených podle užitných funkcí obecně závazným právním předpisem 1). Pro účely této vyhlášky se dále vymezují pojmy, kterými se rozumí:

- a) chov drobného zvířectva
- b) drobná výroba ..
- c) výrobní služby ..
- d) zábavní střediska ..

1) Vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 376/1992 Sb..

Část druhá

Článek 4 Závazné regulativy

- (1) Obec Hlohovec bude rozvíjena jako souvisle urbanizovaný celek.
- (2) Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.

Článek 5 Funkční uspořádání území

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

(2) Dosavadní způsob využití polyfunkčního území a monofunkčních ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle územního plánu, je možný, pokud

nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření podle zákona (§ 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona).

(3) Umísťování 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) Umísťování 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 Prostorové uspořádání

Vyhláška určuje zásady uspořádání území a limity jeho využití. V řešeném území jsou vymezeny následující funkce a směry jejich rozvoje.

(1) Centrum obce, tvořené historickou návsi, má dnes funkci převážně obytnou. Občanské vybavení je soustředěno:

- na severním okraji obce (škola, kostel, kulturní dům)
- navržena je dostavba restaurace s ubytováním a parkovou úpravou zeleně
- ve středu obce východně od návsi (obecní úřad, nákupní středisko, hasičská zbrojnice). Navržena je dostavba objektu pošty.

Novostavby budov musí zachovat měřítko a charakter okolní zástavby včetně sedlových střech.

(2) Obytné území zabírá většinu zastavěných ploch v obci. Rozvoj bydlení je navržen v těchto lokalitách:

- záhumenky proti fotbalovému hřišticca 9 b.j.
- nová ulice na jižním okraji obcecca 28 b.j.
- prolukycca 9 b.j.

Rezervní plochy:

- dostavba nové ulice na jižním okraji obcecca 28 b.j.
- dostavba ulice u sádekcca 3 b.j.

Předpokládaný odpad bytového fondu:

v navrhovaném období se nepředpokládá žádná větší asanace z veřejného zájmu.

(3) Občanské vybavení slouží jednak obyvatelům obce, jednak návštěvníkům Lednicko-valtického areálu.

Část občanské vybavenosti je soustředěna na severním okraji obce.

U kulturního domu je navržena dostavba restaurace s ubytováním a parkovou úpravou okolí.

Veřejná zařízení mohou být umístěna v dalším centru občanského vybavení u obecního úřadu.

Navržena je rekonstrukce Hraničního zámečku a jeho využití pro kulturní účely.

Zařízení obchodu a nevýrobních služeb mohou být umístěna v obytné zóně.

Pro výrobní služby a drobné podnikatelské aktivity jsou navrženy lokality na východním okraji obce.

Sportovní zařízení a rekreace

Sportovní areál na východním okraji obce je vyhovující, v areálu je navržena dostavba turistické ubytovny.

Menší sportoviště je navrženo v parkové úpravě u kulturního domu.

Specifickou formou rekreace je vinařství. Vinné sklepy jsou charakteristickou součástí obce. Jsou navrženy nové plochy pro výstavbu sklepů, které budou řešeny v tradičních formách, bezpatrových nadstaveb. Jako turistická atrakce jsou navrženy 2 větší stylové sklepy - vinárny s menší ubytovací možností. Pro pěší turistiku je navrženo rozšíření sítě značených turistických cest, pro cyklisty úprava a značení cyklistických stezek.

(4) Výroba:

Průmyslová výroba je zastoupena výrobnou plastů "Dixi-Kašník". Pro výrobní aktivity bude sloužit část plochy areálu bývalého zemědělského družstva, pro výrobní služby a drobné podnikání jsou navrženy plochy na východním okraji obce.

Zemědělská výroba: zůstane zachována na části areálu bývalého zemědělského družstva. V živočišné výrobě je nutno učinit opatření ke snížení pásma hygienické ochrany.

Pro případné rodinné farmy je určena plocha na východním okraji obce.

(5) Zeleň stávající je nutno respektovat a vhodně doplňovat.

Mimo zastavěné území je navrženo doplnění krajinné zeleně do lokálního systému ekologické stability.

Je třeba respektovat přírodní hodnoty prostředí, jmenovitě chráněných území přírody a vybraných krajinných prvků.

Článek 7

Technická infrastruktura

(1) Doprava:

Řešeným územím prochází silnice II/422 Valtice - Lednice a silnice III/42230 Valtice - Hlohovec - Lednice. Obě komunikace budou zachovány ve stávajících trasách s místními úpravami.

Nové místní komunikace jsou navrženy v místech plánované zástavby.

(2) Vodní hospodářství:

Zásobování vodou je zajištěno ze skupinového vodovodu se zdrojem v Lednici. Rozvod v obci je proveden z vodojemu severně od obce.

Je třeba zásobovací soustavu rozdělit na dvě tlaková pásma, tlak v horním pásmu bude zajištěn čerpadlem.

Odkanalizování je řešeno oddílnou kanalizací s přečerpáváním na kanalizační čistírnu východně od obce.

Ochranu proti extravilánovým vodám je nutno řešit souborem opatření - změnou hospodaření, vytvořením mezí - průleहů a záchytnými příkopy.

(3) Energetika:

Zásobování plynem: v Hlohovci je zásobování plynem provedeno. Nově navrhovaná zástavba bude napojena na stávající síť jejím prodloužením.

Zásobování elektrickou energií - je zajišťováno z vedení 22 kv doplněním konfigurace dle návrhu.

Článek 8

Zásady ochrany kulturních památek

(1) Budou chráněny všechny objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek. Především je třeba rekonstruovat Hraniční zámeček a nalézt pro něj vhodný způsob využití.

(2) Ve smyslu § 17 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě ve znění zák. č. 164/1993 Sb., je třeba zpracovat příslušnou projektovou dokumentaci pro výstavby v prostorech uvedených pod bodem (1) a všechny větší nové lokality a pohledově exponované objekty.

Článek 9
Péče o životní prostředí

(1) Ochrana ovzduší:

- zápach z živočišné výroby je třeba řešit regulací počtu zvířat a úpravou ustájení.

(2) Ochrana vodních zdrojů a toků:

- odpadní vody z obce budou čištěny v navržené ČOV.

(3) Likvidace odpadů:

- svoz odpadů bude zajištěn na řízenou skládku "Hantály".
Místní skládka po zavezení inertním materiálem bude rekultivována.

Článek 10
Lokální systém ekologické stability

Je nutno respektovat v plném rozsahu lokální, regionální i nadregionální systém ekologické stability.

Část třetí

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

Článek 11

(1) Ve smyslu § 108 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění zák. č. 103/1990 Sb., zák. č. 262/1992 Sb., a zák. č. 43/1994 Sb., jsou v Hlohovci navrženy pro veřejně prospěšné stavby:

- plochy pro realizaci technické infrastruktury, tj. plochy nezbytné pro zařízení k zásobování vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod, plynofikaci a rozvody elektrické energie,
- plochy pro veřejné komunikace k navrhované výstavbě.

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

(1) Dokumentace územního plánu je uložena na obecním úřadě v Hlohovci a na stavebním úřadě ve Valticích, kde je možnost nahlédnutí.

(2) Změny a doplňky ve schválené dokumentaci schvaluje zastupitelstvo obce Hlohovec.

Článek 14

Dnem nabytí účinnosti této vyhlášky končí platnost směrného územního plánu obce Hlohovec, schváleného dne 2. 11. 1978 ONV v Břeclavi.

Článek 15

Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni jejího vyhlášení.

V Hlohovci dne 27. listopadu 1995

.....
starostka obce Hlohovec
RNDr. Marie Michalicová

.....
zástupce starostky obce
RNDr. Josef Drobilič