

BUŠANOVICE

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

**VÝROK
2012**

BUŠANOVICE

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

VÝROK

Ing. arch. Olga Tausingerová
hlavní projektantka

2012

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:		
ÚZEMNÍ PLÁN BUŠANOVICE		
Správní orgán, který územní plán vydal :		razítko
Zastupitelstvo obce BUŠANOVICE Číslo jednací (usnesení) : Datum vydání: Datum nabytí účinnosti: Pověřený zastupitel: Podpis:	č. Marie Zídková starostka obce	
Pořizovatel:		razítko
MěÚ Prachatice odbor stavebně správní a regionálního rozvoje Úřední osoba pořizovatele : Podpis:	Mgr.Vlastimil Lukášek, vedoucí oddělení regionálního rozvoje a památkové péče	

I. VÝROK ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BUŠANOVICE		str.
Výrok - textová část		
a)	vymezení zastavěného území (ZÚ)	5
b)	koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot obce	5
c)	urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch (ZP) a systému sídelní zeleně	7
d)	koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování	9
e)	koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability /ÚSES/, prostupnost krajiny protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	9
f)	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití, podmíněně přípustného využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)	10
g)	veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,	13
h)	veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	15
i)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	15
j)	Vymezení ploch a koridorů , ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	15
k)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	16
Výrok - grafická část		
V.1	Výkres základního členění území	1:5 000
V.2	Hlavní výkres	1:5 000
V.3	Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	1:5 000

I. VÝROK – TEXTOVÁ ČÁST

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (ZÚ) BUŠANOVIC

Zastavěné území bylo vymezeno jako součást územního plánu Bušanovice. Změnou č. 1 není zastavěné území měněno. Zastavěné území sídla Dolní Nakvasovice je znázorněno hranicí zastavěného území. Vymezená zastavitelná plocha SO18 navazuje na zastavěné území. Návrh trasy kanalizačního řadu – kanalizační přívaděč do ČOV - je situován zčásti v zastavěném území. Návrh trasy kanalizačního řadu pro odkanalizování plochy SO18 je situován v zastavěném území.

b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT OBCE

Řešené území

Vymezené řešené území pro změnu č. 1 ÚP Bušanovice je ucelenou částí území zahrnující prostor od severního okraje sídla Dolní Nakvasovice po vodoteč severně sídla. Jižní hranice řešeného území je tvořena hranicí zastavěného území Dolních Nakvasovic, západní hranicí je místní komunikace Dolní Nakvasovice – Bušanovice. Severně je řešené území ohraničeno vodotečí tekoucí od západu k východu a východní hranice je hranicí pozemku p.č. 233/10, něhož je v jeho jižní části vymezena část zastavitelné plochy SO18 a v severní části je vymezena plocha pro účelovou komunikaci, pro plochu smíšené nezastavěného území a pro interakční prvek. Ve zmíněném pozemku je zároveň vymezena trasa kanalizačního řadu pro odvod splaškových vod do budoucí ČOV. V rámci jasného vymezení ploch v řešeném území je podél stávající místní komunikace změnou č. 1 vymezen pás smíšeného nezastavěného území, kdy se jedná o území, kudy je vedena stávající meliorační stoka. Tento pás je vymezen jako území stabilizované. Mimo řešené území vymezené plošně jsou dále vymezeny „koridory řešeného území“. Jsou to: koridor v pozemku silnice a pozemku místní komunikace zahrnující trasu kanalizace vymezenou v nové poloze z důvodu přemístění plochy pro ČOV, koridor zahrnující novou trasu kanalizačního řadu ve veřejném prostranství zastavěného území za účelem odkanalizování zastavitelné plochy SO18 a dále je to koridor v ÚP vymezené kanalizační trase k v ÚP vymezené ploše pro ČOV, kdy koridor je vyjádřen pro zrušení kanalizačního řadu vymezeného v ÚP.

Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot obce jsou dány územním plánem. Změna č. 1 neovlivňuje koncepci negativně, řešení změny č. 1 spíše podtrhuje hodnoty obce. Je posílena přírodní složka území, jsou posíleny civilizační hodnoty.

Předměty řešení změny č.1:

1. Vymezení zastavitelné plochy „smíšené obytné“ **SO18**
2. Vymezení (přemístění) zastavitelné plochy „technické infrastruktury“ **TI2** pro umístění ČOV na místo v ÚP navrženého rybníku – vypuštění plochy vodní a vodohospodářské VO8
3. Vymezení plochy **UK** pro účelovou komunikaci jako příjezd k ploše pro ČOV
4. Vymezení plochy „smíšené nezastavěného území“ **SN1** při navržené ploše pro účelovou komunikaci
5. Vymezení plochy navrženého interakčního prvku **IPn1** podél účelové komunikace jako náhrada za zrušení návrhu IP1
6. Vymezení plochy stávajícího interakčního prvku **IP5** podél vodoteče.

7. Změna trasy **kanalizačního řadu** z důvodu přemístění plochy ČOV
8. Vymezení trasy **kanalizace** za účelem odkanalizování plochy SO18
9. **Zrušení** vymezené trasy **kanalizace** od okraje zástavby k ploše TI2 vymezené v ÚP

Ad 1)

Vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné **SO18** o výměře 0,795 ha je lokalizováno v severní části sídla Dolní Nakvasovice. Plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území sídla, kdy se jedná o zastavění jedné strany místní komunikace, která je ze strany druhé také zastavěna. V souvislosti s vymezením plochy SO18 je „přeřešení“ sousední plochy veřejného prostranství, které je návrhem vymezeno jako území stabilizované v zastavěném území, kdy v ÚP je plocha vymezena jako využití smíšené obytné. Vzhledem k tomu, že je v této ploše vymezena trasa kanalizace pro zabezpečení odkanalizování vymezené zastavitelné plochy SO18, a vzhledem k tomu, že fakticky se jedná o komunikaci v zastavěném území sídla, bylo přistoupeno k tomuto řešení a kdy se jedná vlastně o „nápravu stavu“. Plocha SO18 je lokalizována zčásti na místě plochy TI2 vymezené jako plocha zastavitelná v ÚP pro umístění ČOV. Tato plocha TI2 je nahrazena nově vymezenou zastavitelnou plochou TI 2 (viz bod 2. níže). Graficky je tato situace zřejmá z výkresu č.př. O.5 odůvodnění změny č. 1. Vzhledem k tomu, že plocha SO18 je umístěna na jedné větvi meliorační stokové sítě, je nutné uzpůsobit zbývající část stoky tak, aby její funkce zůstala zachována. Zejména je nutno přihlídnout k faktu, že vzniknou na ploše zpevněné plochy. Protože dešťové vody ze střešních ploch a zpevněných ploch na terénu budoucích zahrad musí být odváděny mimo kanalizaci, musí být s tímto faktem uvažováno jak při úpravě zbývající části meliorační stoky, tak při budování účelové komunikace v místě odbočení z místní komunikace (viz bod 3 níže).

Ad 2)

Vymezení zastavitelné plochy **TI2** o výměře 0,832 ha za účelem stabilizace územního nároku pro umístění čistírny odpadních vod jako náhrada plochy TI2 vymezené v ÚP. Plocha je vymezena severně od sídla Dolní Nakvasovice, při vodoteči, která je přítokem Černého potoka. Plocha nahrazuje územně navrženou plochu VO8 v ÚP. Plocha VO8 je vypuštěna, zůstává bez náhrady. Doporučení při realizaci čistírny odpadních vod dle možností okraje plochy osázet vysokou a střední zelení.

Vymezení zastavitelné plochy TI 2 (ČOV) zajistí nejenom dostatečnou plochu pro vybudování čistírny odpadních vod ve výhodnější poloze jak vůči sídlu Dolní Nakvasovice, tak z hlediska umístění ČOV při vodním toku, i z hlediska technického řešení a funkčnosti ČOV, ale zároveň je řešením navrženo zkvalitnit území přiléhající k budoucí ČOV, respektive území mezi ČOV a místní komunikací z Dolních Nakvasovic do Bušanovic. K tomu přispěje vymezení plochy smíšené nezastavěného území SN1 v poloze podél navržené účelové komunikace k ČOV, nově vymezený interakční prvek IP1 a dále jednoznačné vymezení plochy interakčního prvku IP5. Celistvý pozemek trvale travního porostu mezi sídlem Dolní Nakvasovice (včetně plochy SO18 a plochou TI2 je optimální také z hlediska zemědělského hospodaření a v neposlední řadě také z hlediska obrazu kulturní krajiny v zázemí sídla.

Ad 3)

Vymezení plochy pro účelovou komunikaci **UK**. Jedná se o území nezastavěné. Plocha navazuje kolmým odbočením na stávající místní komunikaci a je formou koridoru vedena paralelně s vodotečí. Plocha je šíře 6,0 m a délky 133,5 m. Pokud bude realizovaná účelová komunikace menší šíře než 6m, budou zbývající části využity pro realizaci zeleně a přidány k ploše SN1 či ploše IP1. Při stávající místní komunikaci je nezbytné zachovat průtok vody stokou, to znamená vybudovat propust (nebo jiné technické zařízení) o dostatečném profilu za

účelem zabezpečení průtoku vody. Účelová komunikace bude sloužit výhradně k dopravnímu obslužení čistírny odpadních vod.

Ad 4)

Vymezení plochy smíšené nezastavěné **SN1** souběžně s koridorem pro účelovou komunikaci je vědomým posílením přírodního prostředí poblíž zástavby sídla Dolní Nakvasovice. Plocha je šíře 18,5 m a délky 127,5 m. Záměrem je posílení funkčnosti stávajícího interakčního prvku IP5, který tvoří doprovodná zeleň vodoteče. Plocha je vymezena za účelem zvýšení ekologické stability prostoru v blízkosti sídla Dolní Nakvasovice, kde je (západním směrem, z druhé strany místní komunikace) stávající rybníček a řešením ÚP dále po toku (východním směrem) navržena v ÚP plocha pro rybníček (při silnici z Vlachova Březí do Bušanovic). Plocha SN1 je doporučena pro osázení středně vysokou zelení v severní partii u interakčního prvku a vysokou zelení formou aleje při ploše pro účelovou komunikaci. V části při místní komunikaci je uvažováno vytvořit odpočinkové místo s lavičkou, případně některým druhem parkového mobiliáře, stejně tak je zde možno umístit drobnou vodní plochu apod.

Plocha zvýší ekologickou stabilitu prostoru v blízkosti sídla Dolní Nakvasovice. Vzhledem k předpokládané ČOV, která je uvažována jako kořenová, bude možné řešit tento širší prostor víceméně multifunkčně, to znamená využít kultivovaně přírodní prostředí také pro krátkodobý pobyt, kdy neopomenutelným vlivem bude také zkvalitnění prostoru ryze přírodního charakteru včetně vjemu estetického v obrazu vnímání krajiny.

Ad 5)

Vymezení plochy navrženého interakčního prvku **IP1** podél účelové komunikace jako náhrada za zrušení návrhu IP1 v ÚP. Hned dva důvody vedly k přemístění navrženého interakčního prvku IPn1. Jedním je potřeba vedení trasy kanalizace pro odvedení splaškových vod do ČOV v místě navrženého IPn1 v ÚP, kdy vedení trasy kanalizace se jeví z technického hlediska jako nejvýhodnější, druhým pak trochu nejasný účel vymezení v ÚP, kdy vymezený v této poloze by neplnil funkci doplnění kostry tvořené skladebnými prvky ÚSES, což je primárním účelem existence interakčních prvků. Zřejmý záměr navrhnout víceméně doprovodnou zeleň k místní komunikaci směr Bušanovice je doporučeno uchovat a osázet komunikaci vysokou zelení z druhé strany, kde, při sídle Dolní Nakvasovice existuje doprovodná zeleň. Optimální pak by bylo vysadit na této straně komunikace alej v rozsahu sídlo – křížení komunikace s vodotečí. Přemístěním IP1 do polohy podél vymezené plochy pro účelovou komunikaci bude výrazně doplněn účinek stávajícího interakčního prvku IP5, který nese jednoznačné znaky interakčního prvku v systému ÚSES a který se, mimo primární funkce interakčního prvku uplatňuje výrazně v obrazu krajiny.

Ad 6)

Vymezení plochy stávajícího interakčního prvku **IP5** podél vodoteče. Tento stávající IP5 je vymezen v ÚP, je však graficky vymezen linií. Změna č.1 vymezuje IP5 plošně, jakýmsi koridorem. Jedná se o část pozemku 233/14, což je pozemek, na němž je vymezena plocha **T12**.

Ad 7)

Změna trasy kanalizačního řadu z důvodu přemístění plochy ČOV. Trasa je vymezena v návaznosti na stávající kanalizační řad v severním okraji sídla Dolní Nakvasovice. Trasa je vedena nejprve v pozemku silnice III/14410 v průtahu sídlem v délce cca 46 m, dále místní komunikací z Dolních Nakvasovic do Bušanovic v délce cca 43 m a poté přechází do louky, kde vede podél místní komunikace, v souběhu se stávající meliorační stokou, přičemž v průběhu jednu větev meliorační stoky kříží, v délce cca 285 m. Poslední úsek je veden

v navržené účelové komunikaci a jeho délka činí cca 128 m. Tato trasa nahrazuje trasu vymezenou v ÚP vedoucí k ploše TI2, viz bod 9. níže.

Ad 8)

Část trasy **kanalizace** jako doplnění stávající a navržené kanalizace v sídle za účelem odkanalizování plochy SO18. Délka tohoto kanalizačního řadu je cca 160 m. Pro přehlednost je změnou vyjádřena také část stávajícího kanalizačního řadu. Zde se jedná o informativní charakter vyjádření, neboť na tuto část navazuje jak nově vymezený řad k ČOV, tak část pro odkanalizování SO18.

Ad 9)

Zrušení trasy kanalizace jejíž délka činila cca 370 m a je nahrazena nově vymezenou trasou celkové délky cca 505 m.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (ZP) A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce stanovená územním plánem zůstává zachována. Vymezená zastavitelná plocha SO18 navazuje na stávající zástavbu v sídle Dolní Nakvasovice a přirozeným způsobem vymezení okraj sídla. Plocha je podmínkami využití území určena pro max. 4 objekty, což je zárukou budoucí dostatečné zeleně na pozemcích náležejících objektům.

Změna č. 1 vymezuje dvě zastavitelné plochy:

1. Plocha pro bydlení smíšené obytné **SO18**, která je vymezena zčásti na místě plochy technické infrastruktury TI 2 pro umístění čistírny odpadních vod.
2. Plocha technické infrastruktury **TI2** pro umístění ČOV, která je vymezena na místě v ÚP vymezené plochy VO8.

VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označení	Způsob využití	Výměra v ha	Obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území
OS18	Plochy smíšené obytné	0,794	Obsluha: ze stávajícího veřejného prostranství Limity: Plochy meliorované; meliorační stoka; III.tř. ochrany ZPF Podmínky využití: Vyřešení zrušení části meliorační stokové sítě Zajištění individuálního odkanalizování do doby vybudování části veřejné kanalizace Ochrana hodnot: Umístění max. 4 domů na ploše
TI2	Plochy technické infrastruktury	0,831	Obsluha: účelovou komunikací napojené na stávající místní komunikaci Limity: Plochy meliorované; I. Tř. ochrany ZPF; sousedství interakčního prvku Podmínky využití: V přestihu vybudovat účelovou komunikaci Ochrana hodnot: Respektovat kontakt s IP, s obligatorním VKP – vodní tok

VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

VYMEZENÍ V ZASTAVĚNÉM A NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Označení	Způsob využití	Výměry ha /bm	Obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území
UK	Účelová komunikace	0,080ha Délka cca 128bm, šířka 6,0bm	Napojení účelové komunikace kolmým křížením na stávající místní komunikaci Limity: Plochy meliorované; meliorační stoka; III. tř. ochrany ZPF Podmínky využití: Zabezpečení kvalitního přechodu části meliorační stoky při stávající místní komunikaci tak, aby byl zabezpečen dostatečný průchod vod (propustek apod.) Ochrana hodnot: Respektovat blízkost IP, kontakt s obligatorním VKP – vodní tok
SN1	Plochy smíšené nezastav. území	0,234ha	Podmínky využití: Realizaci plochy podpořit existenci interakčních prvků, plochu osázet vhodnými dřevinami. V části u MK možnost vytvořit odpočinkové místo
IP1	Interakční prvek	0,038ha	Zeleň alejového typu s bylinným, případně křovinným patrem
TI	Kanalizační řad do ČOV	503bm Z toho: 46bm v silnici v průtahu sídlem 42bm v mk do Bušanovic 285bm v louce podél mk do Bušanovic 128b, v navržené účelové kom.	Limity: Plochy meliorované; sousedství meliorační stoky + křížení meliorační stoky;
TI	Kanalizační řad pro zajištění odkanalizování plochy SO18 umístěný ve stáv. veřejném prostranství	160bm	

SÍDELNÍ ZELENĚ

Řešení změny č. 8 nemá vliv na systém sídelní zeleně v sídle Dolní Nakvasovice ani v ostatních sídlech. Je předpoklad posílení obrazu sídla, který je spolutvořen také sídelní zelení, realizací výstavby na ploše SO18 s dostatečně velkými pozemky, které jsou dány způsobem využití území, respektive limitem zastavěnosti plochy a pozemků.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Pitná voda

Koncepce zásobování pitnou vodou zůstává beze změny. Plocha SO18 bude zásobena ze stávajícího vodovodu.

Kanalizace

Koncepce odkanalizování zůstává nezměněna. Dochází ke změnám v rámci stanovené koncepce. V důsledku přemístění plochy pro ČOV (oproti vymezení v ÚP) je změněna trasa kanalizace vedoucí do čistírny odpadních vod. Dále je navržena část kanalizace, kdy se jedná o úsek napojený na stávající kanalizaci za účelem odkanalizování plochy SO18.

Vodní plochy a toky

Je vypuštěna plocha vymezená v ÚP pro návrh rybníka **VO8** bez náhrady. Na místě plochy VO8 je změnou č. 1 vymezena plocha pro čistírnu odpadních vod.

Požární ochrana

Zůstává beze změny tak jak je stanovena v ÚP.

Civilní ochrana

Zůstává beze změny tak jak je stanovena v ÚP.

ENERGETIKA

Změna č. 1 ruší vymezený koridor pro vedení VVN 110 kV. Jedná se o koridor převzatý do ÚP Bušanovice z pořizovaných ZÚR. Koridor byl vymezen jako rezerva. Důvodem je vypuštění koridoru z pořizovaných ZÚR v průběhu pořizování.

Koncepce zásobování elektrickou energií VN zůstává beze změny tak jak je stanovena v ÚP, to znamená ve stávajícím vyhovujícím stavu i pro rozvojové lokality, nyní též pro plochu SO18.

DOPRAVA

Koncepce dopravní infrastruktury zůstává beze změny.

Změna č.1 vymezuje plochu pro účelovou komunikaci pro dopravní obsluhu ČOV. Účelová komunikace bude formou kolmého křížení napojena na stávající místní komunikaci z Dolních Nakvasovic do Bušanovic.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady zůstává beze změny.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY /ÚSES/, PROSTUPNOST KRAJINY PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

Podle Evropské úmluvy o krajině se péčí o krajinu rozumí činnosti, které směřují v perspektivě trvale udržitelného rozvoje k uchování krajiny v dobrém stavu řízením a harmonizací změn vyvolaných sociálním, ekonomickým a environmentálním vývojem. Hodnota krajinného rázu není návrhem změny č. 1 snížena. K zvýšení estetického vjemu a zvýšení ekologické stability krajiny dojde vymezením plochy smíšeného nezastavěného území SN1, kdy se předpokládá osázení plochy dřevinami a dále vymezením interakčního prvku IP1 s předpokladem alejové zeleně.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Není změnou č.1 měněno, pouze pozitivně ovlivněné vymezením interakčních prvku IP1.

Meliorační stokový systém v řešeném území zůstává zachován, vyjma úseku, který je nyní v místě zastavitelné plochy SO18. Funkčnost zbývající větší části musí být však i nadále zachována tak, aby vlivem nově vymezené zastavitelné plochy SO18 nedocházelo následně k půdní erozi, zaplavování pozemků, zejména účinkem vod ze zpevněných povrchů.

Územní Systém Ekologické Stability _ /ÚSES/ _ návrh

Změnou č.1 nejsou dotčeny ani ovlivněny základní skladebné prvky územního systému ekologické stability.

Navržený interakční prvek IPn1 vymezený v ÚP podél MK do Bušanovic je změnou č. 1 „přemístěn“ podél navržené účelové komunikace vedoucí k ploše TI2.

Stávající IP5 je změnou č.1 „přeřešen“, je vymezen jako plocha, resp. úzký koridor. Tento interakční prvek je, spolu s IPn4 vymezeném v ÚP kvalitním posilujícím prvkem, kdy, paralelně s lokálním biokoridorem LBK 15 spojuje lokální biocentra LBC2 a LBC3.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)

Změna č.1 upravuje podmínky využití území pro plochy smíšené obytné (kód „SO“) v části Podmínky plošného a prostorového uspořádání. Tyto podmínky využití území platí pro celé správní území obce, to znamená mění podmínky stanovené v ÚP.

Podmínky využití pro ostatní způsoby využití zůstávají nezměněny, jsou zde stanoveny shodně s ÚP pro plochy, jež jsou součástí řešení změny č.1.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

SO _____ plochy smíšené obytné

Plochy zastavěného území, Plochy zastavitelné

SO plochy smíšené obytné

Plochy zastavěného území, Plochy zastavitelné

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech se zázeminím užitkových zahrad a chovem hospodářského zvířectva odpovídajícím hygienickým normám, se stavbami pobytové rekreace v chalupách,

Přípustné využití:

- rodinné domy s využíváním pro podnikání;
- související občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení, např. drobná hřiště, odpočinkové plochy apod.,
- nezbytné stavby dopravního a technického vybavení, např. odstavné a parkovací plochy, komunikace vozidlové, cyklistické a pěší apod.
- veřejná prostranství,
- zeleň liniová a plošná.

Podmíněné využití:

- stavby drobné nerušivé výroby a nerušivé živnostenské provozy za předpokladu, že bude prokázán soulad jejich umístění s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a realizací těchto staveb nebude dotčena pohoda bydlení u staveb pro bydlení včetně pozemků užívaných v souvislosti se stavbou pro bydlení;
- plochu SO18 je možné realizovat za podmínky vyřešení meliorační stoky.

Nepřípustné využití:

- činnosti, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu obytného prostředí;
- stavby pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup,

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění maximálně do 40 % pozemku

plocha SO18:

- max. 4 pozemky
- zastavění maximálně do 25% pozemku
- maximální podlažnost 1 PP + 1 NP + podkroví;
- tvar a situování staveb je nezbytné podřizovat modelaci terénu;
- stavební čáru nutno přizpůsobit starší zástavbě se zachováním způsobu situování na parcelách;
- rekonstrukce musí být prováděny tak, aby nebyla narušena architektonická hodnota objektů.

Sklon střešních ploch:

- zastavěné území: rozpětí 35° až 45°- platí na nové hlavní stavby a změny stávajících staveb, kterými jsou nástavby, přístavby, stavební úpravy hlavních staveb. Nevztahuje se na garáže a stavby doplňkové;
- zastavitelné plochy: rozpětí 35° až 45°- platí na hlavní stavby.
- nevztahuje se na garáže a stavby doplňkové;

Stavby doplňkové:

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25m² a do 5m výšky, nepodsklepené, neobsahující pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, neslouží k ustájení zvířat, nejde o sklady hořlavých kapalin
- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží a zastavěné ploše do 16m² a do 5m výšky
- zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40m² zastavěné plochy a do 4m výšky
- přístřešky o jednom nadzemním podlaží

VP veřejná prostranství

Zastavěné území

Hlavní využití:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura;
- veřejná zeleň.

Přípustné využití:

- umístění drobné a sakrální architektury
- dětská hřiště

Nepřípustné

- zastavění plochy ostatními stavbami neuvedenými v hlavním a přípustném využití

TI technická infrastruktura

Plochy zastavitelné

Hlavní využití:

- technické zabezpečení funkčních ploch.

Přípustné využití:

- stavby pro technické vybavení;
- shromažďování komunálních odpadů;
- související dopravní vybavenost, např. komunikace a odstavné plochy zabezpečující provoz a potřeby území;
- zeleň liniová a plošná.

Nepřípustné využití :

- ostatní stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití

DI dopravní infrastruktura

Zastavěné území, zastavitelné plochy, nezastavěné území

Hlavní využití:

- silnice;
- místní komunikace;
- účelové komunikace;
- parkoviště;

- pěší a cyklistické komunikace.

Přípustné využití

- umístování dopravních značek

Nepřípustné využití :

- ostatní stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití

LP; OP plochy zemědělské (plochy orné půdy OP a trvalého travního porostu LP)

Plochy nezastavěného území – území stabilizované

Hlavní využití:

- území určená pro intenzivní i extenzivní hospodaření na orné půdě, nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí;
- území určená pro intenzivní i extenzivní hospodaření s trvalými travními porosty nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí;

Přípustné využití:

- protierozní opatření /budování záchytných příkopů kolem ohrožených pozemků, obdělávaných nebo zatravněných průlehů, terasování svažitých pozemků a znovuzřízení mezí/;
- provádět změny kultur na trvalé travní porosty, sady, zahrady, ornou půdu za splnění všech zákonných podmínek;
- změna funkce na plochy lesní – zalesnění
- vodní plochy přírodního charakteru

Podmíněné využití:

- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobení přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu území;
- umísťovat dočasné stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti /seníky, včelíny, silážní jámy, napáječky, krmelce apod./.

Nepřípustné využití :

- ostatní stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném či podmíněném využití

SN smíšené nezastavěného území

Plochy nezastavěného území – území stabilizované, plochy změn

Hlavní využití:

- vzrostlá zeleň ve volné krajině
- mokřiny
- izolační zeleň kolem silnic, místních a účelových komunikací
- doprovodná zeleň kolem vodotečí

Přípustné využití:

- možnost umístění nezbytného technického a dopravního vybavení

Nepřípustné využití :

- ostatní stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití

Plochy nezastavěného území – území stabilizované

VO _____ vodní plochy a toky

Hlavní využití:

- Vodní plochy a toky

Přípustné využití:

- rybníky, nádrže, potoky a další vodní plochy, všechny terénní úpravy nezbytné pro existenci vodních toků a ploch;
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- stavby nutné pro existenci vodních ploch /stavidla, hráze, přepady/;
- revitalizace vodních toků a ploch, obnova břehových porostů.
- zřizovat přemostění, lávky, krmná zařízení pro chovné rybníky;
- zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území a to kolmo na vodoteč, případně nejkratším způsobem, přes nebo pod vodní plochou.

Nepřípustné využití:

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv jiná zařízení, zejména stavby nesouvisející s využitím vodní plochy.

Podmínky pro využití ploch interakčních prvků

Hlavní využití:

- Současné využití
- Trvalé travní porosty, remízy, izolační a doprovodná zeleň

Nepřípustné využití:

- změny druhu pozemku či využití pozemku, které by snižovaly ekologickou stabilitu

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby

VPS.1 **TI 2** ČOV – Dolní Nakvasovice

Plocha o výměře 0,795 ha

VPS.2 **UK** Účelová komunikace na plochu TI2 pro ČOV

VPS.3 kanalizační řady

VPS.4 věcné břemeno pro kanalizační řad

Kanalizační řad do ČOV – délka 503 m

Kanalizační řad pro zajištění odkanalizování plochy SO18 umístěný ve stávajícím veřejném prostranství – délka 160 m

Veřejně prospěšná opatření

Nefunkční úseky lokálních biokoridorů:

VPO.1 IP1 – zrušen a přemístěn (podél navržené účelové komunikace)

Změnou č.1 dotčená veřejně prospěšná stavba vymezená v ÚP:

Plocha pro TI2-ČOV – zrušena, nahrazena na ploše TI 2 ČOV ve změně č.1

VPS.0 K kanalizační řad vymezený jako VPS v ÚP - zrušena

Plochy pro asanaci

nejsou navrženy

h) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Nejsou vymezeny. Zrušení koridoru VVN vymezeného jako rezerva v ÚP.

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Nejsou vymezeny.

k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

VÝROK

Textová část : Výrok 16stran

Grafická část: Výrok

V.1 Výkres základního členění území 1: 5 000

V.2 Hlavní výkres 1: 5 000

V.3 Výkres VPS a VPO 1: 5 000

veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření