

VRBČANY

NÁVRH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ VE ZMĚNĚ ZKRÁCENÝM ZPŮSOBEM

Zpracovatel: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt
Spolupráce: Ing. arch. Jitka Mejsnarová, Ing. Daniel Franke, Ph. D.
Pořizovatel: Obec Vrbčany
Datum: 4/2020

PARÉ 1

OBSAH:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE	4
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT	4
C.1 VYMEZENÍ PLOCHY ZMĚNY.....	4
C.2 PLOCHA ZASTAVITELNÁ.....	4
C.3 BYDLENÍ	4
C.4 REKREACE	4
C.5 VÝROBA	4
C.6 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	4
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ	4
D.2 DOPRAVA	4
D.2.1 <i>Silnice</i>	4
D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	5
D.3.1 <i>Vodní hospodářství</i>	5
D.3.2 <i>Hospodaření s dešťovými vodami</i>	5
D.3.3 <i>Zásobování plynem</i>	5
D.3.4 <i>Zásobování elektrickou energií</i>	5
D.3.5 <i>Spojové vedení</i>	5
D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	5
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	5
E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ.....	5
E.1.1 <i>Plocha rekonstrukce dopravní infrastruktury v krajině</i>	5
E.1.2 <i>Plochy rekultivačních zásahů v krajině</i>	5
E.1.3 <i>Plochy rekonstrukčních zásahů v krajině</i>	5
E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	5
E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA	5
E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ	6
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A ETAPIZACE	6
F.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	6
F.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	6
F.2.1 <i>Plochy bydlení</i>	6
F.2.2 <i>Plochy dopravní infrastruktury</i>	6
F.2.3 <i>Plochy technické infrastruktury</i>	7
F.3 NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ	7
F.3.1 <i>Plochy smíšené nezastavěného území</i>	7
F.3.2 <i>Plochy zemědělské</i>	8
G. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ; ASANACE	8
G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	8
G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB.	8
G.2.1 <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	8
G.3 PLOCHY ASANACÍ.....	8
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	8
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	8

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....	8
K. PLOCHY S DOHODOU O PARCELACI	9
L. VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	9
M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ Z1 A POČTU VÝKRESŮ	9
N. ZKRATKY	9

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území obce je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 10/2019 nad aktuální katastrální mapou (KM); k. ú. Vrbčany. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.
- II. Do zastavěného území je zahrnut intravilán a zastavěné stavební pozemky vně intravilánu vč. stavebních proluk a pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE

V rámci změny č. 1 (dále Z1) je řešena plocha nízkopodlažního bydlení, která přímo navazuje na stávající rozvojovou plochu a bude sloužit max. pro 3 RD. A je řešeno stávající umístění čistírny odpadních vod tak, aby odpovídalo skutečnému stavu.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

C.1 VYMEZENÍ PLOCHY ZMĚNY

Změna využití zastavitelné plochy je vymezena ve výkrese č. 1 Základního členění. Využití je navrženo dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb.

C.2 PLOCHA ZASTAVITELNÁ

Označení lokality	Plochy změn
ZV1	Plocha nízkopodlažního bydlení, místní komunikace a účelová komunikace do krajiny
ZV2	ČOV stávající umístění
ZV3	ČOV původní umístění z územního plánu; tato veřejná technická infrastruktura byla ale následně schválena a postavena na jiném pozemku (ZV2)

C.3 BYDLENÍ

Plocha změny č. 1 je zařazena do ploch nízkopodlažního bydlení (index v hlavním výkrese B). Plocha je napojena na stávající rozvojovou lokalitu a její místní komunikace. Na pozemek je možné umístit max. 3 RD (min. velikost stavebního pozemku dle regulativu je 800m²).

C.4 REKREACE

V koncepci rekreace se oproti ÚP nic nemění.

C.5 VÝROBA

V koncepci výroby se nic oproti ÚP nic nemění.

C.6 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

V koncepci systému sídelní zeleně se nic oproti ÚP nemění, kromě trasy interakčního prvku v lokalitě ZV1 (ozn. ve výkrese č. 1 Výkres základního členění) tak, aby byla zachována návaznost a nebyl průběh přerušen účelovou komunikací.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V koncepci občanského vybavení se oproti ÚP nic nemění.

D.2 DOPRAVA

D.2.1 Silnice

- I. Pozemek navazuje na zastavitelnou plochu, kde jsou navrženy místní komunikace, kterými je území napojeno na systém místních komunikací v obci. Část komunikace je změnou navržena jako místní

komunikace tak, aby byl ke všem pozemkům řešen přístup z místní komunikace a ne jen z účelových komunikací, které mohou být soukromé.

- II. V rámci plochy pozemku bude vybudován prostor pro zastavení vozidla při výjezdu a zajištění na pozemek
- III. Je navržena účelová komunikace pro potřebu obsluhy čistírny odpadních vod

D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.3.1 Vodní hospodářství

- I. V rámci Z1 je řešeno umístění čistírny odpadních vod na stávajícím pozemku, kde stavba stojí tak, aby souhlasila dokumentace se stavem, k čistírně vede účelová komunikace pro potřebu obsluhy
- II. Původní umístění čistírny odpadních vod bude navraceno do nezastavěného území, jako L -Louky a pastviny, sady, trvalé travní porosty stabilizované.
- III. Vymezená lokalita pro nízkopodlažní bydlení bude připojena na veřejný vodovod po jeho vybudování
- IV. Plocha pro nízkopodlažní bydlení je navržena na napojení do splaškové kanalizace obce

D.3.2 Hospodaření s dešťovými vodami

V koncepci hospodaření s dešťovými vodami se oproti ÚP nic nemění.

D.3.3 Zásobování plynem

V koncepci zásobování plynem se oproti ÚP nic nemění.

D.3.4 Zásobování elektrickou energií

V koncepci zásobování elektrickou energií se oproti ÚP nic nemění; v rámci zastavitelné plochy je stávající přípojka elektrického vedení 22 kV.

D.3.5 Spojové vedení

V koncepci vedení spojů se oproti ÚP nic nemění.

D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V koncepci veřejných prostranství se oproti ÚP nic nemění.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny se oproti ÚP nemění.

E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

E.1.1 Plocha rekonstrukce dopravní infrastruktury v krajině

V koncepci rekonstrukce dopravní infrastruktury v krajině se oproti ÚP nic nemění.

E.1.2 Plochy rekultivačních zásahů v krajině

V koncepci rekultivačních zásahů v krajině se oproti ÚP nic nemění.

E.1.3 Plochy rekonstrukčních zásahů v krajině

E.1.3.1 OCHRANA A OBNOVA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Zvýšení ekologické stability je podmíněno % zastavění.

E.1.3.2 KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

V koncepci vodního režimu v krajině se oproti ÚP nic nemění.

E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Pro území řešené změnou č. 1 se koncepce nemění.

E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

Na území řešeném změnou č. 1 se koncepce ochrany zemědělského půdního fondu a lesa nemění.

E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Na území řešeném změnou č. 1 se tyto limity nevyskytují.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A ETAPIZACE

S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (TZV. REGULATIVY)

F.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Oproti ÚP se nic nemění.

F.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.2.1 *Plochy bydlení*

B NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s odstavováním vozidel na vlastním pozemku.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Podnikatelská činnost ve službách a maloobchodním zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby.
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OSTATNÍ PODMÍNKY

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami.
- II. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- III. Nové rodinné domy mají nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví se střešou sedlovou nebo valbovou o sklonu min. 25° nebo stavbu s rovnou střešou max. 2 nadzemní podlaží.
- IV. V případě přístavby, přestavby či modernizace stávajících rodinných domů tyto domy mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví se střešou sedlovou nebo valbovou o sklonu min. 25° nebo stavbu s rovnou střešou max. 2 nadzemní podlaží.
- V. Nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 800 m². dvojdom nebo řadový dům je posuzován jako 1RD a vztahuje se na něj min. velikost pozemku 800 m²
- VI. Zastavěnost nových stavebních pozemků vč. zpevněných ploch maximálně 30 %.
- VII. Ve stavbách se nepovolují provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD.
- VIII. Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, doložená likvidace vod bude ve stavebním a územním řízení v celém rozsahu.
- IX. Šířka místních obslužných komunikací dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a dopravní normy 73 61 10. SZ Obslužné komunikace nebudou navrženy v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice (8 m)
- X. Podmínkou vydání ÚR je realizace veřejné přístupové místní komunikace a technické infrastruktury
- XI. Plochy, kromě území Kubšovka, jsou navrženy na zásobování plynem STL, vodovodem (pokud bude realizován) a odkanalizováním do společné ČOV (pokud bude realizována)
- XII. Plochy na Kubšovce jsou navrženy na zásobování vlastním zdrojem elektrická energie (trafostanice) a pitné vody. Likvidace splaškových vod je navržena vyvážením

F.2.2 *Plochy dopravní infrastruktury*

MK MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů, obsluha a přístup k jednotlivým objektům. Místní obslužné komunikace jsou obecně užívané ulice, cesty jako součást prostranství, které slouží místní dopravě.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly.
- II. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- III. Pěší a cyklistický provoz.
- IV. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OSTATNÍ PODMÍNKY

- I. šířka nové vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 40 km/hod
- II. min. šířka nové vozovky je 5,5 m
- III. min. šířka parcely pro novou místní komunikaci min. 8 m (uliční čára)
- IV. podél nově navrhované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě, pokud to podmínky území dovolují.
- V. povrch musí být vyspádovaný
- VI. součástí komunikace může být zpomalovací opatření

UK ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, je určena pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Ukládání inženýrských sítí
- II. Doprovodná zeleň

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OSTATNÍ PODMÍNKY

- I. Musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m.
- II. Minimální šířka pozemku pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace je 5,5m, pokud slouží i pro obsluhu plochy bydlení.
- III. Podmínkou je zpevněné podloží vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného příkopu.

F.2.3 Plochy technické infrastruktury

TI PLOCHA PRO VODOHOSPODÁŘSKÉ ÚČELY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí v území je technické vybavení zajišťující funkci čistírny odpadních vod
Technické vybavení s vlastními stavbami a prostory nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Odstavování vozidel a techniky na vlastním pozemku.
- II. Příjezdová komunikace
- III. Trafostanice
- IV. Plocha pro dočištění – vodní nádrž

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OSTATNÍ PODMÍNKY

Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce technických služeb tak, aby byla chráněna okolní území před negativními účinky provozních zařízení.

F.3 NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

F.3.1 Plochy smíšené nezastavěného území

DRZ DOPROVODNÁ ROZPTÝLENÁ ZELEŇ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň má funkci nejen ochrannou, ale i krajnotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou.

Zahrnuje i plochy pro aleje podél cest.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Plochy pro sport bez staveb
- II. Rekreační pobyt
- III. Pěší cesty, cyklistické komunikace, účelové komunikace
- IV. Les

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OSTATNÍ PODMÍNKY

- I. Území neslouží k ukládání technických sítí
- II. Druhá skladba doprovodné zeleně mimo zastavěné a zastavitelné území bude odpovídat stanovištním podmínkám, vyloučeny budou nepůvodní dřeviny. Pás bude tvořen převážně listnatými stromy.

F.3.2 Plochy zemědělské

L LOUKY A PASTVINY, SADY, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY STABILIZOVANÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Stabilizovaný druh pozemku katastru nemovitostí – louka, ovocný sad, pastvina bez možnosti změny na ornou půdu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Ochranná funkce
- II. Přírodní a ekologická funkce
- III. Doprovodná zeleň
- IV. Účelové komunikace

G. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ; ASANACE

G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

V rámci pozemku B7 (označení z výkresu Základního členění) je upravený interakční prvek ÚSES tak, aby byl průběžný a v částech, kde je to možné, na vlastním pozemku dle katastru nemovitostí.

G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB.

G.2.1 Veřejně prospěšné stavby

Změna č. 1 přesunula čistírnu odpadních vod na stávající parcelu, kde je postavena. Označení zůstává T1.

G.3 PLOCHY ASANACÍ

Ve změně č. 1 ÚP nejsou navrženy žádné asanace.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č. 1 nevymezuje takové stavby ani veřejná prostranství.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Změna č. 1 nestanovuje žádná kompenzační opatření.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Z1 nevymezuje plochy ani koridory územních rezerv.

K. PLOCHY S DOHODOU O PARCELACI

Z1 nevymezuje plochy s dohodou o parcelaci.

L. VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Z1 nevymezuje plochy podmíněné zpracováním územní studie nebo regulačního plánu.

M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ Z1 A POČTU VÝKRESŮ

- I. Z1 – text výrokové části obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části
- II. Grafická část výrokové části obsahuje 5 výkresů:
- | | |
|--|---------|
| výkres č. 1 Výkres základního členění území | 1:2 000 |
| výkres č. 2 Hlavní výkres | 1:2 000 |
| výkres č. 3 Konceptce veřejné infrastruktury | 1:2 000 |
| Výkres č. 4 Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:2 000 |
| výkres č. 5 Vymezení zastavěného území 9/2019 a zastavitelných ploch | 1:5 000 |
- III. Nebyl zpracován samostatný výkres Konceptce uspořádání krajiny, v koncepci se nic nemění.

N. ZKRATKY

ČOV	čistírna odpadních vod
MK	místní komunikace
RD	rodinný dům
SZ	stavební zákon č. 183/2006 Sb.
ÚK	Účelová komunikace

ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ZPF	zemědělský půdní fond
Z1	změna č. 1 územního plánu Vrbčany