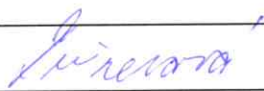



Změna č.2 územního plánu obce
Chýně

NÁVRH

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán vydávající územní plán:	Zastupitelstvo obce Chýně
Číslo veřejné vyhlášky:	00P 1/2014
Datum vydání:	20. 11. 2014
Datum nabytí účinnosti:	11. 12. 2014
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	Ing. arch. Klára Zvěřevová
Funkce:	samostatný odborný referent Městského úřadu Černošice
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Projektant:
Atelier M.A.A.T.

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.
Projektant ÚSES: Mgr. Václav Novák

Listopad 2014

4



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2014,

kterým se vydává

ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CHÝNĚ

Zastupitelstvo obce Chýně, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 54 stavebního zákona a použití § 43 odst. 4, § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobů evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujícího zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), ve spojení s ustanovením § 188 odst 3 a 4 stavebního zákona

vydává

na základě usnesení zastupitelstva obce č. 34/2014 ze dne 20. 11. 2014 tuto Změnu
č.2 územního plánu obce Chýně.

Obsah

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	6
1) Doprava.....	6
2) Občanské vybavení.....	6
3) Stanovené požadavky na koncepci technické infrastruktury	6
4) Odpadové hospodářství	7
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	8
1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	8
2) Územní systém ekologické stability.....	8
3) Protierozní opatření.....	8
4) Ochrana před povodněmi.....	8
5) Koncepce rekreace.....	8
6) Dobývání ložisek nerostných surovin.....	8
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	9
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	15
1) Veřejně prospěšné stavby	15
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	15
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	15
j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	15
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	16

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla aktualizována projektantem ke dni 7. 12. 2012. Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části návrhu ÚP je ve výkresech základního členění území a v hlavním výkresu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje obce se změnou č.2 výrazně nemění. Plošně nejvýznamnější změna v sídle, změna Z2-C zmenšuje podíl ploch pro volný čas, sport a rekreaci ve prospěch bydlení.

Přírodní hodnoty

Niva potoka Litoveckého je zachována v režimu neurbanizovaných ploch.

V rámci změn Z2-A, Z2-F jsou navrženy plochy ochranné a izolační zeleně. V případě plochy Z2-F je tak stanoveno přímo v podmínce využití, nikoliv grafickým vyjádřením.

V rámci změny Z2-C nedochází k záboru ploch zeleně na úkor záměru parkových ploch v centrální části sídla.

Kulturní hodnoty

Změna č. 2 nemá vliv na koncepci ochrany kulturních hodnot.

Civilizační hodnoty

Změna č. 2 posiluje změnami Z2-A, Z2-B stávající funkční využití technické a dopravní infrastruktury. K funkční transformaci změna č.2 navrhuje lokalitu bývalého vojenského areálu, který je částečně ve vlastnictví obce a návrh změny Z2-F tím tak lépe využije již zainvestované území k dalšímu rozvoji.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Plochy řešené v rámci Změny č.2 ÚPO:

Stanovené požadavky urbanistické koncepce na řešené plochy

Označení plochy	Výměra v ha	Využití plochy v platném ÚP, změně č1	Změna využití plochy v rámci změny č.2	Urbanistická koncepce, systém sídelní zeleně
Z2-A	2,45	Plocha pole-stav	Plocha technické infrastruktury-návrh	<ul style="list-style-type: none">- Dopravní napojení po stávající účelové komunikaci- požadované zpřístupnění pozemků v jihozápadní části správního území- Prostorové odclonění plochami ochranné a izolační zeleně

Z2-B	0,11	Plocha ochranné a izolační zeleně- stav	Plocha dopravní infrastruktury - vlaková zastávka	<ul style="list-style-type: none"> - Dopravní napojení z místní severní komunikace
Z2-C	0,98	Plocha pro volný čas, sport a rekreaci- návrh,	Plocha čistě obytné území- návrh	<ul style="list-style-type: none"> - Nízkopodlažní převažující izolované stavby - Dopravní napojení na stávající dopravní skelet - Pěší a cyklistické koridory s vazbami na obklopující parkovou zeleň
Z2-C	0,3	Plocha čistě obytné území- návrh	Plocha občanského vybavení- návrh	<ul style="list-style-type: none"> - Středněpodlažní převažující stavby - Dopravní napojení na stávající dopravní skelet v jižní části řešení plochy - Pěší a cyklistické koridory s vazbami na obklopující parkovou zeleň - v západní části plochy řešené dopravní napojení z místní komunikace, včetně přilehlých parkovišť - pro plochu Z2-C bude dodržena podmínka min. 20% ploch veřejné zeleně pro každý areál
Z2-D	0,05	Ostatní krajinná zeleň- stav	Plocha čistě obytné území- návrh	<ul style="list-style-type: none"> - Nízkopodlažní převažující izolované stavby - Dopravní napojení na stávající funkční plochu bydlení - Ochrana koridoru navrhované břehové partie budoucí vodoteče
Z2-E	0,16	Plocha místní komunikace a veřejná parková zeleň- návrh	Plocha čistě obytné území- návrh	<ul style="list-style-type: none"> - Nízkopodlažní převažující izolované stavby - Dopravní napojení z přilehlých navržených komunikací přilehlých zastavitelných ploch, případně přímo ze stávající místní komunikace v jižní části plochy
Z2-F Plocha přestavby	3,19	Plocha zvláštního určení- stav	Plocha výroby , skladu a služeb	<ul style="list-style-type: none"> - Středněpodlažní stavby větších objemů - Prostorové odclonění

				plochami ochranné a izolační zeleně s ohledem na existenci poutní cesty se stromořadím a církevních staveb
Z2-G	0,07	Plocha pro volný čas, sport a rekreaci- návrh	Plocha čistě obytné území- návrh	<ul style="list-style-type: none"> - Nízkopodlažní převažující izolované stavby - Dopravní napojení z přilehlých stávajících komunikací
Z2-H	0,27	Plocha krajinnotvorné zeleně	Plocha výroby, skladů a služeb	<ul style="list-style-type: none"> - Prostorové odclonění plochami ochranné a izolační zeleně - Dopravní napojení ze stávajících výrobních areálů v jižní a východní části
Z2-J	0,35	Plocha zahrádkářské kolonie- návrh	Plocha čistě obytné území- návrh	<ul style="list-style-type: none"> - Nízkopodlažní převažující izolované stavby - Dopravní napojení z jižních zastavitelných ploch - Ponechání min. 10 metrů širokého pásu pro výsadbu ochranné a izolační zeleně břehové partie potoka - Tento pás nebude oplocen - Dopravní napojení přípustné v příčném křížení vodního toku
Z2-K	0,06	Plocha pro volný čas, sport a rekreaci- návrh	Plocha čistě obytné území- návrh	<ul style="list-style-type: none"> - Nízkopodlažní převažující izolované stavby - Dopravní napojení z přilehlých stávajících komunikací

- Pro všechny rozvojové plochy (kromě ploch Z2-A, Z2-B, Z2-D) bude zajištěna požární voda v rámci přilehlých pozemků (povětšinou veřejného profilu místních komunikací)

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

1) Doprava

Koncepce dopravy se změnou č.2 územního plánu nemění.

Změna č.2 ÚPO navrhuje podél hrany železniční trati změnu Z2-B pro plochu železniční zastávky obsluhované pro pěší a automobily ze severní partie stávající místní komunikace. Plochy pro parkování jsou disponibilně možné na přilehlých pozemcích přimykajících se k severozápadní části plochy.

Pro plochy Z2-A je požadováno zachovat zpřístupnění pozemků v jihozápadní části správního území.

2) Občanské vybavení

Změna č.2 územního plánu navrhuje změnu Z2-C, kde jsou vymezeny plochy navržené občanské vybavenosti. Pro stavby čistě obytného území jsou podmíněčně přípustné vybrané stavby občanské vybavenosti.

3) Stanovené požadavky na koncepci technické infrastruktury

Označení plochy	Změna využití plochy v rámci změny č.2	Kanalizace	Vodovod
Z2-A	Plocha technické infrastruktury- návrh	- Bez podmínek	- Bez podmínek
Z2-B	Plocha dopravní infrastruktury, - vlaková zastávka	- Bez podmínek	- Bez podmínek
Z2-C	Plocha čistě obytné území- návrh	- Napojení na centrální kanalizaci	- Napojení na centrální vodovod s podmínkou provozu vodovodního přivaděče Zličín- Rudná- Chýně/ případně individuální opatření na zajištění zvýšení tlaku přípojky
Z2-C	Plocha občanského vybavení- návrh	- Napojení na centrální kanalizaci	- Napojení na centrální vodovod s podmínkou provozu vodovodního přivaděče Zličín- Rudná- Chýně/ případně individuální opatření na zajištění zvýšení tlaku přípojky
Z2-D	Plocha čistě obytné území- návrh	- Napojení na centrální kanalizaci	- Napojení na centrální vodovod s podmínkou provozu vodovodního přivaděče Zličín- Rudná- Chýně/ případně individuální opatření na zajištění zvýšení tlaku přípojky

Z2-E	Plocha čistě obytné území- návrh	- Napojení na centrální kanalizaci	- Napojení na centrální vodovod s podmínkou provozu vodovodního přivaděče Zličín- Rudná- Chýně/ případně individuální opatření na zajištění zvýšení tlaku přípojky
Z2-F Plocha přestavby	Plocha výroby, skladů a služeb	- Bez podmínek	- Bez podmínek
Z2-G	Plocha čistě obytné území- návrh	- Napojení na centrální kanalizaci	- Napojení na centrální vodovod s podmínkou provozu vodovodního přivaděče Zličín- Rudná- Chýně/ případně individuální opatření na zajištění zvýšení tlaku přípojky
Z2-H	Plocha výroby, skladů a služeb (parkování)	- Napojení na centrální kanalizaci (areálovou kanalizaci stávajícího areálu)	- Napojení na centrální vodovod s podmínkou provozu vodovodního přivaděče Zličín- Rudná- Chýně/ případně individuální opatření na zajištění zvýšení tlaku přípojky
Z2-J	Plocha čistě obytné území- návrh	- Napojení na centrální kanalizaci	- Napojení na centrální vodovod s podmínkou provozu vodovodního přivaděče Zličín- Rudná- Chýně/ případně individuální opatření na zajištění zvýšení tlaku přípojky
Z2-K	Plocha čistě obytné území- návrh	- Napojení na centrální kanalizaci	- Napojení na centrální vodovod s podmínkou provozu vodovodního přivaděče Zličín- Rudná- Chýně/ případně individuální opatření na zajištění zvýšení tlaku přípojky

4) Odpadové hospodářství

Nakládání s odpady se proti koncepci původního ÚPO nemění.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Změna č.2 územního plánu obce navrhuje vymezení ochranné a izolační zeleně pro plochy Z2-A, Z2-F s cílem odclonit stavby a areály a posílit ekologickou stabilitu krajiny.

Změna č.2 územního plánu obce vymezuje pro plochy Z2-J min. 10 metrů široké pásy pro vymezení ochranné a izolační zeleně s cílem posílení ekologické stability a možnosti revitalizace vodního toku.

Změna č.2 územního plánu obce vymezuje pro plochu Z2-H omezení z hlediska funkčního využití s cílem ochrany vod a přilehlé nivy. Plocha Z2-H bude navržena tak, aby byl vyloučen negativní vliv na vodní prostředí Litovického potoka.

Plocha Z2-H nemá vliv na hranici koridoru ÚSES dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Plocha respektuje hranici přilehlé vodoteče. Tato plocha je určena výhradně pro parkování a manipulaci.

2) Územní systém ekologické stability

Návrh Územního systému ekologické stability (ÚSES) je zpřesněn dle aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Oproti návrhu platného ÚP je zmenšen..

3) Protierozní opatření

Změna č.2 územního plánu obce nenavrhuje žádná protierozní opatření.

4) Ochrana před povodněmi

Změna č.2 územního plánu obce nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

5) Koncepce rekreace

Změna č. 2 územního plánu obce mění plochy pro volný čas, sport a rekreaci a to ve prospěch ploch pro bydlení a občanské vybavenosti.

6) Dobývání ložisek nerostných surovin

Nově navržené plochy nejsou kontaktovány se žádnými ložisky nerostných surovin ani se nenacházejí v dobývacích prostorech.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Následující podmínky využití ploch se týkají pouze plochy dotčených Změnou č.2 územního plánu obce. Jedná se o názvy původního územního plánu a změny č.1

ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ (INDIVIDUÁLNÍ RODINNÉ DOMY) – B, Z2-C (severní plocha), Z2-D, Z2-E, Z2-J, Z2-G, Z2-K

Hlavní využití

– bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- stavby pro ubytování, penziony
- místní a účelové komunikace
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu

Podmíněně přípustné využití:

– za předpokladu, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy, které překračují nad zákon či vyhlášku stanovené limity, omezovat plochy hlavního a přípustného využití – tedy bydlení v individuálních rodinných domech. Negativními vlivy se rozumí zejména hlukové, dopravní, emisní a imisní zatížení plochy

- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- využití stavebního pozemku pro stavbu nesmí přesáhnout 30% jeho rozlohy
- výměra stavebních pozemků musí činit 600 až 1200 m² (vyjma ploch Z2-K, Z2-G)
- rodinné domy by měly tvořit individuální jednopodlažní objekty s obytným podkrovím (výjimečně dvoupodlažní)
- parkovací plochy pro dvě vozidla na každém stavebním pozemku
- výšková hladina nepřekročí dvě nadzemní podlaží a podkroví

OBČANSKÁ VYBAVENOST – O, Z2-C (západní a východní plocha)

Hlavní využití

- občanská vybavenost

Přípustné využití:

- stavby a zařízení školství a výchovy
- stavby a zařízení kultury a osvěty
- stavby církevní
- stavby a zařízení zdravotnictví a sociální péče
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 700 m² zastavěné plochy
- byty správců, sociální byty, malometrážní byty
- provozy nezbytných garáží (nutné pro provoz areálu)
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace s parkovišti
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény)
- vodní plochy, retenční nádrže

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy, které překračují nad zákon či vyhlášku stanovené limity, omezovat plochy hlavního a přípustného využití – tedy bydlení v individuálních rodinných domech. Negativními vlivy se rozumí zejména hlukové, dopravní, emisní a imisní zatížení plochy
 - stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství, apod.)
 - stavby a zařízení nerušící výroby, sklady do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny, servisní provozovny, apod.)
 - hřiště
 - sběrné dvory

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

PLOCHA VÝROBY, SKLADŮ A SLUŽEB – V, Z2-F, Z2-H**Hlavní využití**

- nerušící výroba a skladování

(nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi, hlukem). Jde například o zámečnické dílny, výrobu automobilových dílů na bázi plastů, apod.)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (pěstování a zpracování)
- agrofarmy
- stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu potravinářského charakteru do 500 m² zastavěné plochy
- stavby a zařízení technického vybavení
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- parkoviště
- sběrné dvory
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)
- v ploše Z2-H přípustné pouze parkoviště a plochy pro manipulaci materiálu

Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí ploch výroby a skladování a které v případě bytů a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
 - stavby pro lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, apod.)
 - stavby a zařízení stravovacích služeb
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - byty majitelů a správců (za splnění podmínky emisní, imisní a hlukové zátěže v chráněném prostoru)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- rodinné domy, nebo stavby pro bydlení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů s výjimkou technologických celků
- vyhradit na plochách pro výrobu, sklady a služby minimálně 20% ploch pro vnitřní a odvodnou zeleň
- parkovací místa v normovém množství budou umístěna na pozemku stavby
- podél hranic areálů, které jsou zároveň hranicemi plochy, musí být umístěna ochranná zeleň v šířce min. 10 m, která je podmínkou stavby (umístěna na řešeném pozemku) s výjimkou plochy Z2-H, kde postačí 3 metry

PLOCHA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VLAKOVÁ ZASTÁVKA - D , Z2-B

Hlavní využití

- doprava železniční

Přípustné využití:

- železniční dráha a stavby s ní související
- železniční zastávky
- místní a účelové komunikace
- cyklostezky, chodníky
- technická infrastruktura
- odvodnění tělesa, území (dešťové koryto)
- parkoviště
- liniová stromořadí, veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA- T, včetně plochy Z2-A

Hlavní využití

- využití a umístění staveb technické infrastruktury

Přípustné využití:

- vodovod, vrty, vodojemy, akumulární nádrže a stavby a zařízení s nimi související
- kanalizace, čistírny odpadních vod a stavby a zařízení s nimi související
- čerpací stanice odpadních vod
- kalové a sedimentační nádrže
- elektrické vedení, rozvodny, trafostanice a stavby s nimi související
- regulační stanice plynovodu a stavby a zařízení s nimi související
- telekomunikační zařízení
- veřejná a vyhrazená zeleň, liniová stromořadí
- nezbytné technické a dopravní zázemí (komunikace, apod.)
- sběrné dvory
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu, sběrné dvory

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- stavby a zařízení budou minimalizovat negativní dopad na krajinný ráz
- výšková hladina zástavby nepřekročí 8 metrů, stavby vyšší budou podléhat posouzení vlivu na krajinný ráz podle §12 zákona 114/1992 Sb
- jednotlivé stavby budou zpřístupněny prostřednictvím dostatečné kapacity komunikací
- bude zajištěna dostatečná kapacita parkovacích stání

OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ- Z

Hlavní využití:

- ochranná zeleň se specifickou ochrannou funkcí

Přípustné využití:

- sady
- zahrady
- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště...)
- technické stavby pro hygienickou ochranu zástavby
- nezbytně nutná technická infrastruktura
-

Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat či snižovat účinnost ochranné funkce zeleně
 - komunikace pěší, cyklistické stezky, účelové a místní komunikace
 - stavby a zařízení technického vybavení
 - vodohospodářské úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry...)

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Výstupní limity - podmínky pro využití ploch

- Podél vodních toků je vymezeno nezastavitelné ochranné pásmo vodního toku o šíři 6 m.
- Plochy přiléhající k vodním tokům budou vylučovat stavby pro skladování snadno odplavitelného zboží a pro uskladnění nebezpečných látek
- pro plochy Z2-F, Z2-J, Z2-H bude proveden biologický průzkum před využitím kontrétního záměru na dané ploše dle změny ÚP.
- záměry do meliorovaných ploch je nutné podmínit provedením předchozí revize odvodňovacího systému a provedením technické úpravy, která zajistí i následnou funkčnost celého odvodňovacího systému. Zásah je nutno koordinovat s vlastníky vodního díla.

- u záměrů produkujících nadměrný hluk bude provedeno kontrolní akreditované měření vlivu hluku na okolí a v případě překročení limitů budou realizována dodatečná protihluková opatření
- V rámci realizace ploch, jejichž součástí je ochranná a izolační zeleň bude vypracován návrh sadových úprav, které budou v rámci realizace záměru provedeny. Výsadby vhodných dřevin budou konzultovány s příslušným orgánem ochrany přírody.
- Pro každý umísťovaný zdroj znečištění ovzduší bude společně s projektovou dokumentací k územnímu řízení předložena rozptylová studie a odborný posudek, zpracovaný autorizovanou osobou dle zákona č. 86/2002 Sb., v platném znění
- vhodná varianta řešení odvodu dešťových vod bude specifikována na základě hydrogeologického průzkumu provedeného na konkrétní lokalitě

Změna č. 2 ÚPO dále doplňuje podmínky využití ve stávající funkční ploše vymezené v ÚPO:
PLOCHY PRO VOLNÝ ČAS, SPORT a REKREACI

Hlavní využití

- sportovní plochy a zařízení

Přípustné využití:

- stavby a zařízení tělovýchovy - otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- stavby a zařízení školství a výchovy
- plavecké bazény a aqvaparky
- stavby a zařízení technického vybavení
- stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 300 m² zastavěné plochy
- místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a uličním mobiliářem
- vodní plochy, retenční nádrže
- stavby a zařízení technických sportů
- stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště
- vodní plochy, retenční nádrže

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina pro školu nepřekročí 15 m, pro ostatní budovy 10 m s výjimkou bodových dominant (např. věž)

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1) Veřejně prospěšné stavby

kód a číslo VPS	název	lokalizace	Změna
Vt1	plocha technické infrastruktury- transformovna	jihozápadní část sídla	Z2-A
Vd2	plocha dopravní infrastruktury- vlaková zastávka	jihozápadní část sídla	Z2-B

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změna č.2 územního plánu obce nestanovuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změna č.2 územního plánu obce nestanovuje plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace není stanovena.

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1) Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

2) Grafická část:

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Obsah odůvodnění v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.:

1) Textová část

2) Grafická část:

- Koordinační výkres	1 : 5 000
- Výkres širších vztahů	1 : 25 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000