

Ú Z E M N Í P L Á N

sídelního útvaru

MĚSTA POHOŘELICE

změna č. 10



I.A TEXTOVÁ ČÁST

Požizovatel: Městský úřad Pohořelice, Odbor územního plánování a stavební úřad,
Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice
Objednatel: Město Pohořelice, Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice
Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 820
Datum zpracování: 08/2015
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. Veronika Křížová

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo města Pohořelice		
Datum nabytí účinnosti:		
Pořizovatel: Městský úřad Pohořelice, Odbor územního plánování a stavební úřad		
Jméno a příjmení:	Ing. Jana Dvořáková	
Funkce:	vedoucí odboru	
Podpis:		
		Razítko

TEXTOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA A OCHRANY JEHO HODNOT	4
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	4
I.C.1. Základní zónování města	4
I.C.2. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	5
I.D.1. Doprava	5
I.D.2. Technická infrastruktura	5
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	6
I.E.1. Územní systém ekologické stability	6
I.E.2. Proterozní opatření, ochrana před povodněmi	6
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	6
I.F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	6
I.F.2. Stanovení podmínek pro využití jednotlivých zastavitelných ploch	7
I.F.3. Další podmínky prostorového uspořádání	8
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	9
I.G.1. Veřejně prospěšné stavby a opatření (vyvlastnění)	9
I.G.2. Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění	9
I.G.3. Veřejně prospěšné stavby a opatření (předkupní právo)	9
I.G.4. Asanační úpravy	9
I.H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	9
I.I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	9
I.J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	10

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Předmětem změny č. 10.6 byla aktualizace zastavěného území v celém území města. Zastavěné území bylo vymezeno podle § 58 zákona č.183/2006 Sb. k datu 15.12.2013, podle podkladů poskytnutých MěÚ Pohořelice. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkrese základního členění č. 2a, 2b, 2c.

I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA A OCHRANY JEHO HODNOT

Důvodem pro pořízení změny územního plánu je zapracování požadavků města na rozvoj území, schválených Zastupitelstvem města.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

Základním požadavkem na prostorové uspořádání území v místech jednotlivých změn využití území je dodržení stávající urbanistické koncepce území, kterou navržené řešení rozvíjí a doplňuje. Jsou respektovány hodnoty území a byl posuzován možný negativní dopad navržených změn na životní prostředí.

Jednotlivé funkční změny řeší dílčí problémy v nevyhovujícím funkčním zónování města, nebo chybějící plochy pro rozvoj města.

Součástí řešení je taktéž úprava ÚPN SÚ Pohořelice do souladu s platnou legislativou v oblasti územního plánování.

I.C.1. ZÁKLADNÍ ZÓNOVÁNÍ MĚSTA

Změna č. 10 ÚPN SÚ POHOŘELICE přináší následující změny zónování:

- Změna 10.1:** Návrh UB – plochy bydlení (nizkopodlažní zástavba). Jedná se o plochu v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou.
- Změna 10.2:** Návrh UZ – plocha veřejné zeleně.
- Změna 10.3:** Změna funkčního využití ploch ZK a UX na plochu US – plochy sportu a rekreace. Jedná se o rozsáhlou plochu v oblasti vytěžené pískovny v k.ú. Smolín,
- Změna 10.4:** Úprava trasování komunikací v ploše bydlení – lokalita Polní III a IV. Jedná se o úpravu dle skutečného stavu.
- Změna 10.5:** Změna funkčního využití plochy US na plochu SC – plochy smíšené centrální.
- Změna 10.7:** Změna funkčního využití plochy SK na plochu UA – plochy smíšené zóny.
- Změna 10.8:** Změna funkčního využití plochy SK na plochu VP – plochy výroby průmyslové

Dále řeší změna č. 10:

- Změna 10.6:** Aktualizace zastavěného území
- Změna 10.9:** Úprava dle požadavků ust. §43 odst.3 stavebního zákona

I.C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

Změna územního plánu vymezuje zastavitelné plochy dílčími změnami 10.1, 10.3.

U ploch 10.5, 10.7, 10.8. změna územního plánu mění funkční využití zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem.

Plochy přestavby se nevymezují.

Plocha 10.4. je plocha již zastavěná místní komunikací.

Změna územního plánu vymezuje novou plochu sídelní zeleně 10.2.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I.D.1. DOPRAVA

Silnice

Změna č. 10 ÚPN SÚ Pohořelice nevyvolává změny tras silničních komunikací. Nově vymezené zastavitelné plochy nebudou přímo připojeny na silniční komunikace.

Místní komunikace, účelové komunikace

Předmětem dílčí změny č.10.4 byla úprava trasování komunikací v realizovaných rozvojových plochách „Polní III a IV“ dle skutečného stavu.

Trasy komunikací v navržené ploše dílčí změny č.10.1 budou řešeny v rámci požadované územní studie.

Dílčí změna 10.8. nebude přímo připojena na silnici I/53. Poloha komunikací v této ploše bude upřesněna v navazujícím řízení. Rovněž dopravní napojení plochy 10.7. bude řešeno v navazujícím řízení.

Dopravní obsluha dílčí změny č. 10.3 bude řešena ze stávající účelové komunikace.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Řešení polohy vodovodních řadů uvnitř plochy bude předmětem řešení požadované územní studie. Zásobování vodou plochy dílčí změny č. 10.3 bude řešeno individuálně, v navazujícím řízení.

Plocha dílčí změny č. 10.5 může být napojena na stávající vodovodní řad.

Plochy dílčích změn č. 10.7 a 10.8 mohou být napojeny na dříve navržený vodovodní řad.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Nakládání s dešťovými vodami bude přednostně řešeno zasakováním, nebo jiným způsobem zadržetí vody na vlastním pozemku.

Řešení polohy kanalizací uvnitř plochy 10.8. bude předmětem řešení požadované územní studie.

Nakládání s odpadními vodami v ploše dílčí změny č. 10.3 bude řešeno individuálně.
Odkanalizování plochy dílčí změny č. 10.5 je možné do stávající oddílné kanalizace.
Odkanalizování ploch dílčích změn č. 10.7 a 10.8 je možné do dříve navržené oddílné kanalizace.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Změna č. 10 upravuje návrhové uspořádání sítě vysokého napětí v souvislosti s rozvojem v lokalitě 10.1. Navržený kabel VN (zemní) bude veden severo-jihním směrem ulicí Brunerovou do navrhované trafostanice při křižovatce ulic Brunerova-Zahradní. Odtud vede navržený vzdušný kabel vysokého napětí západním směrem a dále po okraji zastavěného území a zastavitelných ploch na jih.

Rozvojová lokalita 10.1 bude zásobována z navržené trafostanice při křižovatce ulic Brunerova-Zahradní.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Změna č. 10.1 bude napojena na vedení plynovodu. Podrobnější řešení vedení uvnitř plochy bude předmětem řešení požadované územní studie.

Plochu změny 10.5 je možno napojit na stávající plynovod.

Plochu změny č. 10.7 a 10.8 je možno napojit na dříve navržené plynovody.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Základní koncepce uspořádání krajiny se změnou č.10 ÚPN SÚ Pohořelice nemění. Změna územního plánu přebírá v okolí řešeného území ze schváleného územního plánu navržené členění ploch s rozdílným využitím území.

I.E.1. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Změna č. 10 ÚPN SÚ Pohořelice respektuje prvky územního systému ekologické stability, obsažené v platném ÚPN SÚ Pohořelice.

I.E.2. PROTEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Beze změn.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

I.F.1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zůstávají v platnosti podle schváleného ÚPN SÚ, v platném znění (tj. po vydaných změnách).

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat. Za přiměřené zpřesnění hranice plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, tras inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací

nových tras komunikací a sítí apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporce ploch.

1.F.2. STANOVENÍ SPECIFICKÝCH KONCEPČNÍCH PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ JEDNOTLIVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Číslo změny	Funkční využití	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
10.1	UB – plochy bydlení (nizkopodlažní zástavba)	<p>Plocha 10.1 byla zařazena mezi plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, spolu se sousední zastavitelnou plochou UB.</p> <p>V navazujícím řízení bude:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uplatněna podmínka zrušení vzdušného vedení VN a realizace kabelového vedení VN v ulici Brunerova. • Uplatněna podmínka prokázání splnění hlukových limitů nejpozději před zahájením stavebního řízení.
10.3	US –plochy sportu a rekreace	<p>Nezemědělské využití plochy bude možné až po naplnění územních rozhodnutí, nebo po ukončení jejich platnosti.</p> <p>V navazujícím územním řízení bude</p> <ul style="list-style-type: none"> - požadováno vysazení izolační zeleně včetně keřových a stromových pater po celém obvodu plochy. - respektováno elektrické vedení VN včetně jeho ochranného pásma. - posouzena možná hluková zátěž na okolí - plocha posouzena v procesu projektové EIA (minimálně zjišťovací řízení, záměr spadá dle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů do kategorie II, bodu 10.8 Sportovní areály na ploše nad 1 ha, golfová hřiště, motokrosové, cyklokrosové a cyklotrialové areály mimo území chráněná podle zvláštních právních předpisů) - požadováno zajištění funkčního sociálního zázemí (WC, např. chemické) s pravidelným vývozem - požadováno buď eliminovat skladování závadných látek, nebo zajistit jejich dostatečné konstrukční zabezpečení proti úniku do podzemních vod <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,1.</p>
10.5.	SC – plocha smíšená centrální	Žádná opatření nejsou vymezena
10.7	UA – plocha smíšené zóny	<p>V navazujícím řízení bude:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dořešeno dopravní zpřístupnění a technické napojení plochy • posouzen konkrétní záměr z hlediska možné hlukové zátěže na okolí, zejména ve vztahu k ploše 1.UB3 – podmínkou realizace je, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb • požadováno buď eliminovat skladování závadných látek, nebo zajistit jejich dostatečné konstrukční zabezpečení proti úniku do podzemních vod. • Bude zajištěn vhodný způsob nakládání s dešťovými vodami

10.8	VP – plocha výroby průmyslové	<p>Plocha 10.8 byla zařazena mezi plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Studie zohlední tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nakládání s dešťovými vodami bude přednostně řešeno zasakováním, nebo jiným způsobem zadržetí vody na vlastním pozemku. - Obslužné komunikace budou řešeny tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících hasičských jednotek i v případě zneprůjezdnění části komunikací - V silničním ochranném pásmu silnice I.třídy nebudou realizovány žádné nadzemní stavby - V ochranném pásmu kabelu katodové ochrany je vyloučeno umístění budov - Vedení vysokého napětí VN - Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP=0,60$. <p>V navazujícím řízení</p> <ul style="list-style-type: none"> • budou konkrétní záměry posouzeny z hlediska možné hlukové zátěže na okolí, zejména ve vztahu k ploše 1.UB3 – podmínkou realizace je, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb • je nutno buď eliminovat skladování závadných látek, nebo zajistit jejich dostatečné konstrukční zabezpečení proti úniku do podzemních vod
------	-------------------------------	--

I.F.3. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Změna č. 10 ÚPN SÚ Pohořelice ruší dílčí změnou č. 10.9 regulaci „tvar střechy“ vymezenou v původním ÚPN SÚ Pohořelice a ve změně č. 1 ÚPN SÚ Pohořelice, ve výkresech „Komplexní urbanistický návrh“.

Změna č. 10 ÚPN SÚ Pohořelice ruší ve změně č.3 ÚPN SÚ Pohořelice, v textu I., kapitole I.F.2 odstavce „střechy“, který zněl: „Střechy staveb pro bydlení budou sedlové, případně valbové nebo složených tvarů, o sklonu $35^\circ \pm 10^\circ$. Orientace hřebene střechy se doporučuje přibližně souběžně s ulicí. Odlišné tvary střech jsou přípustné za podmínky, že architektonickou část projektu zpracuje autorizovaný architekt. Stavby ve dvorních traktech, přístavby a drobné stavby mohou mít střechu pultovou. U objektů občanského vybavení a objektů výrobních a skladových se připouští ploché střechy, pokud je to v daném místě s ohledem na stávající zástavbu vhodné.“

Změna č. 10 ÚPN SÚ Pohořelice mění slovní spojení „maximální počet podlaží“ vymezené v původním ÚPN SÚ Pohořelice a ve změně č. 1 ÚPN SÚ Pohořelice, výkresech „Komplexní urbanistický návrh“ na slovní spojení „maximální výšková hladina zástavby“.

Maximální výšková hladina zástavby je u vybraných zastavěných a zastavitelných ploch uvedena ve výkrese č. 4a, 4b, 4c „Regulační výkres“, u ostatních zastavitelných ploch se v celém území města stanoví na 2 nadzemní podlaží, s přípustným využitím podkroví. V zastavěném území se maximální výšková hladina řídí výškou stávající zástavby, pokud není ve výkrese č. 4a, 4b, 4c „Regulační výkres“ uvedena výšková hladina jiná.

I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

I.G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ (VYVLASTNĚNÍ)

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje změna územního plánu ve výkrese č. 9b Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

I.G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - VYVLASTNĚNÍ

Změna č. 10 ÚPN SÚ Pohořelice vymezuje veřejně prospěšné stavby, na které lze ve smyslu obecně závazných právních předpisů uplatnit vyvlastnění, ale nikoliv předkupní právo:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby	Umístění (katastrální území)
T1	vedení vysokého napětí podzemní kabelové	k.ú. Pohořelice nad Jihlavou
T2	vedení vysokého napětí vzdušné	k.ú. Pohořelice nad Jihlavou

I.G.3. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ (PŘEDKUPNÍ PRÁVO)

Změna č. 10 ÚPN SÚ Pohořelice nevymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření, u kterých by bylo uplatněno předkupní právo.

I.G.4. ASANAČNÍ ÚPRAVY

Změna č.10 ÚPN SÚ Pohořelice nevymezuje asanační úpravy.

I.H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Změna územního plánu nebude mít dle vyjádření dotčeného orgánu významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, kompenzační opatření se nestanovují.

I.I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Ve změně č. 10 ÚPN SÚ Pohořelice jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je

rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Jedná se plochy 10.1 (UB plocha bydlení (nizkopodlažní zástavba)) a 10.8 (VP plocha výroby průmyslové).

Podmínky pro pořízení územních studií:

Územní studie pro plochu dílčí změny č. 10.1 naváže na studie území ze změny ÚPN SÚ č. 4.5, plocha 10.1. bude řešena obdobným způsobem (co do obsahu a hloubky zpracování územní studie).

Územní studie pro plochu dílčí změny č. 10.8 bude řešit dopravní napojení rozvojové plochy, komunikační síť uvnitř plochy, intenzitu zastavění, výšku zástavby a charakter zástavby, ozelenění a vliv na krajinný ráz, řešení likvidace srážkových vod, řešení odclonění hlukové zátěže. Dále se zaměří na požadavky obsažené v kap. I.F.2.

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti změny č. 10 ÚPN SÚ Pohořelice.

I.J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU POHOŘELICE, ZMĚNA Č. 10

I.A. TEXTOVÁ ČÁST

počet stran 10

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

číslování výkresů jako v původním územním plánu

2. Hlavní výkres (Komplexní urbanistický návrh)	1:5.000	2a	1x
	1:5.000	2b	1x
	1:5.000	2c	1x
	Legenda		1x
4. Regulační výkres	1:5.000	4a	1x
	1:5.000	4b	1x
	1:5.000	4c	1x
	Legenda		1x
7. Energetika a spoje	1:5.000	7b	1x
9. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1:5.000	9b	1x