

ZMĚNA Č. 4
ÚZEMNÍHO PLÁNU
sídelního útvaru

ŠITBOŘICE

okr. Břeclav



I.A TEXTOVÁ ČÁST A TABULKOVÁ ČÁST

Požizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje
Objednatel: Obec Šitbořice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1183/29a, 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: 650
Datum zpracování: 12/2009
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. arch. Pavel Klein
Bc. Hana Leššová
Ing. Michaela Kolibová

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Šitbořice

Číslo jednací:

Datum vydání :

Datum nabytí účinnosti:

Razítko

Pořizovatel:

Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

Jméno a příjmení:

Funkce:

Podpis:

Razítko

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.1.1. Vymezení zastavěného území	4
I.1.2. Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce	4
I.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	4
I.2.1. Hlavní cíle řešení	4
I.2.2. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPD a návrhu územního plánu obce	4
I.2.3. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	4
I.2.4. Ochrana přírody a krajiny	4
I.2.5. Civilizační a kulturní hodnoty v území řešeném územním plánem obce	5
I.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
I.3.1. Základní zónování obce	5
I.3.2. Vymezení zastavitelných ploch , ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
I.3.3. Plochy bydlení	5
I.3.4. Plochy VÝROBY	6
I.3.5. Plochy PRO GARÁŽE	7
I.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	7
I.4.1. Doprava	7
I.4.2. Technická infrastruktura	7
I.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	8
I.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	8
I.7. VYMEZENÍ PLOCH KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	9
I.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT	9
Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění	9
Veřejně prospěšné stavby a opatření - předkupní právo	10
I.8.1. Požadavky civilní ochrany	10
I.8.2. Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí	10
I.8.3. Systém varování a vyrozumění, řešení evakuace, náhradní ubytování	10
I.8.4. Požadavky požární ochrany	10
I.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ	10
I.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	11
I.11. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	11
I.12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	11

I.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

I.1.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se nemění.

I.1.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

Změna č. 4 územního plánu řeší výřez katastrálního území Šitbořice.

I.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

I.2.1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru jsou drobné úpravy funkčního využití převážně v zastavěném území, pouze dvě změny (č.4.4 a 4.10) navrhuje rozšíření nové rozvojové plochy pro bydlení a pro průmyslovou výrobu mimo zastavěné území.

I.2.2. ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚPD A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Obec Šitbořice má schválený územní plán z 4.10.1996, zpracovaný firmou Jančálek a spol. Dále byly v následujících letech pořízeny změny č.1-3 ÚPN SÚ Šitbořice.

Urbanistická koncepce založená územním plánem a předchozími změnami je postupně naplňována, změna č. 4 ÚPN SÚ Šitbořice reaguje na požadavky na změnu využití pozemků, které vzešly od konkrétních pozemkových vlastníků.

I.2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 4 ÚPN SÚ Šitbořice je řešena s ohledem na vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území.

Vymezuje plochy pro individuální bydlení v rodinných domech plochy dopravy a výroby, za současného respektování kvalit životního prostředí.

I.2.4. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Změna č. 4 ÚPN SÚ Šitbořice se nedotýká chráněných území přírody.

1.2.5. CIVILIZAČNÍ A KULTURNÍ HODNOTY V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE

Změnou č. 4 ÚPN SÚ Šitbořice nebudou dotčeny objekty zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Řešené území spadá do území s archeologickými nálezy, § 22 odst. 2 zák. č.20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. V území s archeologickými nálezy je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

V rámci sídelního útvaru Šitbořice se vyskytují „válečné hroby“ či „pietní místa – viz. zákon č. 122/2004 Sb. Dle požadavků MÚ Hustopeče bude tato skutečnost ošetřena v souladu s platnými právními předpisy. Pro zachování důstojnosti okolního prostředí byly stanoveny regulativy využití změn v blízkosti těchto míst.

I.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Dílní změny obsažené ve změně č. 4 ÚPN SÚ Šitbořice navazují na urbanistickou koncepci založenou platným územním plánem, ve znění změn č. 1-3 a dále tuto koncepci rozvíjí.

I.3.1. ZÁKLADNÍ ZÓNOVÁNÍ OBCE

V územním plánu jde o vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím a rozlišnými požadavky na kvalitu životního prostředí. Změna č.4 ÚPN SÚ přebírá zónování založené platným územním plánem, ve znění změn č. 1-3 a dále tuto koncepci rozvíjí.

I.3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH , PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu.

Změna č.4 ÚPN SÚ navrhuje plochy pro bydlení, pro průmyslovou výrobu a plochy pro garáže.

I.3.3. PLOCHY BYDLENÍ

Změna č. 4 ÚPN SÚ Šitbořice navrhuje dvě plochy bydlení na západním okraji obce při ulici Divácká (změna č.4.3 a 4.4) a plochu bydlení na severovýchodním okraji obce (změna č.4.9) ulice Výhon.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
4.3 BR	Plochy bydlení v rodinných domech	Žádná opatření.
4.4 BR	Plochy bydlení v rodinných domech	V navazujícím řízení bude respektováno OP el. vedení procházející přes navrženou plochu.
4.9 BR	Plochy bydlení v rodinných domech	<ul style="list-style-type: none"> • V OP hřbitova (100 m) se nepřipouští výstavba školských, zdravotnických a stravovacích zařízení, • Situování obytných objektů v blízkosti plochy výroby je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Pro umístování návrhových ploch pro bydlení do území budou respektovány veškeré zdroje hluku vzhledem k akusticky chráněným prostorům definovaným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

Změna č.4.5 zrušila dříve vymezenou zastavitelnou plochu pro garáže, v této ploše je ponecháno stávající využití (plocha bydlení v rodinných domech).

I.3.4. PLOCHY VÝROBY

Plocha výroby (změna č.4.10 VP) je navržena severovýchodním okraji obce za hřbitovem. Navržená změna č.4.10 podporuje koncepci stanovenou platným ÚPN SÚ, která soustřeďuje výrobu na severním okraji obce.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
4.10 VP	Plocha výroby průmyslové	<ul style="list-style-type: none"> • V navazujícím řízení budou zohledněny podmínky silničního ochranného pásma. <p>V navazujících řízeních bude prokázáno dodržení maximální přípustné hladiny hluku pro objekty bydlení v blízkosti navržené plochy výroby. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Posouzení hluku z funkční plochy pro průmysl bude provedeno i ve vztahu k zastavitelné ploše pro bydlení 4.9.</p>

I.3.5. PLOCHY PRO GARÁŽE

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
4.1 G	Plochy pro garáže Garáže hromadné a řadové	Žádná opatření.
4.2 G	Plochy pro garáže Garáže hromadné a řadové	Žádná opatření.
4.6 G	Plochy pro garáže Garáže hromadné a řadové	Žádná opatření.
4.8 G	Plochy pro garáže Garáže hromadné a řadové	Žádná opatření.

Změnou číslo 4.5 byla zrušena dříve vymezená zastavitelná plocha, která byla určena pro garáže.

I.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístování)

I.4.1. DOPRAVA

Silnice, místní komunikace, účelové komunikace

Změna č. 4 územního plánu sídelního útvaru Šitbořice nebude mít vliv na síť stávajících silničních komunikací. Rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány ze stávajících komunikací.

Jednotlivé dílčí změny č. 4 ÚPN SÚ Šitbořice budou obslouženy stávajícími místními a účelovými komunikacemi, nové komunikace se nenavrhují.

Doprava v klidu (odstavná stání)

Beze změn.

Všechny nové objekty musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku. Parkovací místa budou navrženy v počtu odpovídajícím motorizaci nejméně 1:2,5.

Železniční doprava, hluk ze železniční dopravy

Nevyskytuje se.

I.4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Na úseku technického vybavení území nenavrhuje změna územního plánu žádné změny dříve založených koncepcí, vyjma změny odkanalizování lokality Tocháčkova na systém oddílné kanalizace.

Zásobování vodou

Dílčí změna 4.9 územního plánu bude napojena na navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu. V blízkosti ostatních změn se nachází stávající vodovodní síť nebo zde byl vodovod navržen již v předchozích změnách.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Změnou č. 4.7 bylo změněno odkanalizování lokality Tocháčkova na systém oddílné kanalizace. Odpadní vody z rozvojových ploch (změna č.4.3BR, 4.4BR, 4.9BR, 4.10VP) jsou odvedeny jednotnou gravitační kanalizací na navrženou ČOV.

Dešťové vody budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude vypouštěn do jednotné kanalizace, v lokalitě Tocháčkova do dešťové kanalizace.

Zásobování elektrickou energií

Beze změn

Zásobování plynem

Dílčí změny budou napojeny na stávající plynovodní řady.

Zásobování teplem

Beze změn.

Přenos informací

Beze změn.

Ropovody a produktovody

Beze změn.

Nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady se nemění.

I.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Beze změn.

I.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách):

Změna č.4 mění regulativy pro plochy garáží.

Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
G – GARÁŽE HROMADNÉ A ŘADOVÉ	<u>PŘÍPUSTNÉ</u> jsou hromadné garáže pro osobní automobily, řadové garáže pro osobní automobily, jednotlivé garáže, malé parkoviště do 10 automobilů, plochy místních komunikací. <u>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ FUNKCE</u> jsou hromadné parkovací plochy pro osobní automobily (nad 10 míst).

NEPŘÍPUSTNÉ jsou rodinné domy, bytové domy, malé zemědělské usedlosti, individuální rekreační domy, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, vinné sklepy, objekty ubytování (hotely, penziony, apartmány), agroturistika, sportovní hřiště, dětská hřiště, sportovní haly, tělocvičny, bazény, autocvičiště, veřejná správa, policie, administrativa neveřejná, peněžní a pojišťovací ústavy a kanceláře, malé obchody a služby, lékárny, středně velké obchody a služby, velká komerční zařízení, tržiště, lékařské ordinace, průmyslové a skladové objekty a rušící provozovny, zemědělské stavby pro živočišnou výrobu, zemědělské stavby pro skladování a zpracování produkce, , rušící i nerušící provozovny veřejného stravování, řemeslné provozovny, kina, kulturní domy, muzea, knihovny, klubovny, otevřená kulturní zařízení, kaple, kostely, smuteční obřadní síně, základní školy, mateřské školy, jesle, střední školy, domy s pečovatelskou službou, objekty sociální péče, parkovací stání a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, čerpací stanice pohonných hmot, útulky pro zvířata, skládky TKO, sběrné dvory na odpady, separační dvory, kompostovací stanice, velkoplošné reklamní poutače (bilboardy), malé vodní plochy.

Podmínky využití ostatních ploch jsou uvedeny v Obecně závazné vyhlášce ke změně č.1 ÚPN SÚ Šitbořice po změnách 2 a 3.

I.7. VYMEZENÍ PLOCH KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Ve změně územního plánu nejsou vymezeny plochy koridorů územních rezerv.

I.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - VYVLASTNĚNÍ

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje územní plán ve výkrese č. 6 Veřejně prospěšné stavby.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, byly vymezeny (označení odpovídá popisu ve výkrese č. 6):

T	veřejná technická infrastruktura (vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
----------	--

T1 - veřejná technická infrastruktura - plynové vedení NTL, vodovod, jednotná kanalizace

T2 - veřejná technická infrastruktura - plynové vedení NTL, jednotná kanalizace

T3 - veřejná technická infrastruktura - splašková kanalizace, dešťová kanalizace

T4 - veřejná technická infrastruktura - splašková kanalizace, dešťová kanalizace

T5 - veřejná technická infrastruktura - dešťová kanalizace (odlehčení)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Ve změně č. 4 nebyly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák.č. 183/2006 Sb.:

I.8.1. POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování, vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, uplatňují dotčené orgány civilní ochrany při návrhu zadání územně plánovací dokumentace (§ 18 až 21 vyhl.č. 380/2002 Sb.), a to v rozsahu, který odpovídá charakteru území a druhu územně plánovací dokumentace.

Při projednání zadání změny územního plánu uplatnil HZS Jihomoravského kraje požadavky, které byly zapracovány do odůvodnění změny územního plánu.

I.8.2. VYMEZENÍ ZÁPLAVOVÝCH, OHROŽENÝCH A OCHRANNÝCH OBLASTÍ

Beze změn. Změna územního plánu neleží v záplavové, ohrožené nebo ochranné oblasti.

I.8.3. SYSTÉM VAROVÁNÍ A VYROZUMĚNÍ, ŘEŠENÍ EVAKUACE, NÁHRADNÍ UBYTOVÁNÍ

Beze změn (sirény, obecní rozhlas).

I.8.4. POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY

Beze změn.

I.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Ve změně č. 4 ÚPN SÚ Šitbořice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování.

I.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Ve změně č. 4 ÚPN SÚ Šitbořice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořizení a vydání regulačního plánu.

I.11. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Změna č. 4 ÚPN SÚ Šitbořice nevymezuje žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

I.12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ÚZEMNÍ PLÁN ŠITBOŘICE, ZMĚNA Č. 4

A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST – 11 stran

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

1. Hlavní výkres	1 : 2.000
2. Zásobování vodou a odkanalizování	1 : 2.000
3. Energetika a spoje	1 : 2.000
4. Doprava	1 : 2.000
6. Veřejně prospěšné stavby	1 : 2.000