

ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

STAROVICE

okr. Břeclav

I.A TEXTOVÁ ČÁST A TABULKOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje
Objednatel: Obec Starovice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 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: 601
Datum zpracování: 4/2008
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. arch. Gabriela Konečná

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Starovice		
Číslo jednací:		
Datum vydání :		
Datum nabytí účinnosti:		
		Razítko
Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje		
Jméno a příjmení:	RNDr. Leoš Vejpustek	
Funkce:	vedoucí odboru	
Podpis:		
		Razítko

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU STAROVICE, ZMĚNA Č. 4

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Hlavní výkres	1 : 2 880
3. Technická infrastruktura – vodní hospodářství	1 : 2 880
4. Technická infrastruktura – energetika a spoje	1 : 2 880
7. Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy	1 : 2 880

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

5. Zemědělská příloha	1 : 5 000
-----------------------	-----------

III. REGISTRAČNÍ LIST

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
I.A.1. Vymezení zastavěného území	5
I.A.2. Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce	5
I.B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	5
I.B.1. Hlavní cíle řešení	5
I.B.2. Ochrana přírody a krajiny	5
I.B.3. Natura 2000	5
I.B.4. Civilizační a kulturní hodnoty v území řešeném územním plánem obce	6
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
I.C.1. Základní zónování obce	6
I.C.2. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	8
I.D.1. Doprava	8
I.D.2. Technická infrastruktura	9
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	11
I.E.1. Krajinný ráz	11
I.E.2. Územní systém ekologické stability	11
I.E.3. Prostupnost krajiny	11
I.E.4. Proterozní opatření, ochrana před povodněmi	11
I.E.5. Podmínky pro rekreační využívání krajiny	11
I.E.6. Vymezení ploch pro dobývání nerostů	12
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	12
I.F.1. Podmínky pro využití ploch	12
I.F.2. Podmínky prostorového uspořádání	13
I.F.3. Ostatní podmínky využití ploch	13
I.G. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	13
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	14
I.H.1. Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění i předkupní právo	14
I.H.2. Další veřejně prospěšné stavby a opatření – jen vyvlastnění	15
I.H.3. Asanační úpravy	15
I.H.4. Požadavky civilní ochrany	15
I.H.5. Požadavky požární ochrany	15
I.H.6. Ochrana zvláštních zájmů	15
I.I. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	16
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ	16
I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	16
I.L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	17
I.M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	17

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

I.A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území nebylo změnou č.3 ÚPN SÚ Starovice změněno.

I.A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

Změna č. 4 územního plánu sídelního útvaru řeší část katastrálního území Starovice, v rozsahu části zastavěného území, zastavitelných ploch vymezených změnou č. 4 ÚPN SÚ a nejbližšího okolí.

Vymezení řešeného území je znázorněno v grafické části změny územního plánu, v hlavním výkrese č. 1.

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

I.B.1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem změny č.4 ÚPN SÚ Starovice je rozšíření zastavitelných ploch o nové rozvojové lokality pro bydlení a technickou infrastrukturu.

Hlavní cíle řešení změn územního plánu:

- vytvoření předpokladů pro harmonický rozvoj obce při respektování kvality životního prostředí a stávajících kulturních hodnot, s důrazem na dosažení trvale udržitelného rozvoje,
- vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a technické vybavení,
- vymezení veřejné infrastruktury, veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
- prověření možnosti obsluhy rozvojových ploch (dopravní a technická infrastruktura),

I.B.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Změny č. 4 ÚPN SÚ Starovice nebudou mít negativní dopad na památkově chráněné objekty a soubory, územní systém ekologické stability ani chráněná území přírody a VKP vyplývajících ze zákona o ochraně přírody a krajiny.

I.B.3. NATURA 2000

V rámci soustavy Natura 2000 **nebyly** v katastrálním území Starovice vymezeny **evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.**

I.B.4. CIVILIZAČNÍ A KULTURNÍ HODNOTY V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE

Změny č. 4 ÚPN SÚ Starovice nebudou mít negativní dopad na **památkově chráněné objekty** a soubory evidované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky (viz seznam v textové části Odůvodnění změny územního plánu).

Katastrální území obce Starovice lze klasifikovat jako **území s archeologickými nálezy**. Při zásazích do terénu na takovém území dochází s velkou pravděpodobností k narušení archeologických objektů nebo situací a je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V případě jakýchkoli zemních prací a úprav terénu v katastrálním území obce je jejich investor povinen dle § 22 odst. 2 zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, již v době přípravy stavby oznámit tento záměr v časovém předstihu Archeologickému ústavu Akademie Věd ČR a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Změna územního plánu usiluje o zajištění optimálního životního a pracovního prostředí pro obyvatelstvo.

Změna č. 4 ÚPN SÚ Starovice navazuje na urbanistickou koncepci územního rozvoje obce obsaženou v platném územním plánu. Tuto koncepci poněkud narušuje změna č. 4.1, která z popudu vlastníka pozemku řeší rozvoj bydlení na jižním okraji obce a od stávajícího obytného území je oddělena rozsáhlou plochou vinných sklepů. Jednotlivé dílčí změny jsou zobrazeny v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese (výkres č. 1).

Důvodem pro zpracování změn č.4 územního plánu obce je potřeba přípravy nových rozvojových ploch pro obytnou výstavbu a ploch vhodných pro technické vybavení.

Přehled navrhovaných změn:

Změna 4.1: Změna zemědělské půdy na plochy **BR – plochy bytové výstavby**, v lokalitě Horní díly

Změna 4.2: Změna zemědělské půdy na plochy **BR – plochy bytové výstavby**, v lokalitě Nultý řádek

Změna 4.3: Změna zemědělské půdy na plochy **TH - plochy technické infrastruktury**, severně od obce

Změna 4.4: Změna zemědělské půdy na plochy **BR – plochy bytové výstavby**, v lokalitě 4. řádek (pokračování ulice jižním směrem)

I.C.1. ZÁKLADNÍ ZÓNOVÁNÍ OBCE

Změna č. 4 ÚPN SÚ Starovice přináší následující změny zónování:

4.1 Návrh BR – plochy bytové výstavby: mírný severní svah na jižním okraji obce, v lokalitě Horní Díly, za zónou vinných sklepů. Lokalita se vyznačuje zajímavým výhledem do krajiny i na obec.

Celkově ale mění urbanistickou koncepci obce a její umístění, vyvolané požadavkem vlastníka pozemku, je problematické z několika důvodů:

- Od obce je oddělena zónou vinných sklepů
- Budou zde problémy se zásobováním vodou (nedostatečný tlak vody, který bude nutné řešit tlakovou stanicí),
- Odlehlá poloha přinese komplikace s odkanalizováním – nákladné zainvestování
- Severní svah není příznivý z hlediska oslunění, možný je i výskyt inverze.

4.2 Návrh BR – plochy bytové výstavby: pokračování obytné ulice za hřbitovem. Pro obytnou výstavbu je tato plocha jen o málo vhodnější než plocha 4.1, trpí podobnými problémy.

4.3 Návrh ploch technické infrastruktury (odpadový dvůr): z urbanistického hlediska je odpadový dvůr umístěn ve velmi vhodné poloze v blízkosti budoucí ČOV, na okraji obce, a přitom dobře dopravně dosažitelný. Nehrozí jakékoliv obtěžování obyvatel negativními dopady na životní prostředí. Komplikací může být poloha v ochranném pásmu anodového uzemnění, z níž budou plynout různá omezení ve vztahu k případné výstavbě objektů.

4.4 Návrh BR – plochy bytové výstavby: východní svah na okraji obce. Pokračování již rozestavěné plochy s rodinnými domy. Příznivé dopravní vazby, dobrá dosažitelnost centra obce. Logické rozšíření obytného území. I u této lokality však budou problémy s tlakem ve vodovodní síti, které bude třeba řešit technickými opatřeními.

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

Stanovení podmínek pro využití jednotlivých zastavitelných ploch

Číslo změny	Funkční využití	Podmínky pro využití plochy
4.1	BR – plochy bytové výstavby	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Tato změna vyvolá přeložení vedení VN východně mimo navrhovanou plochu. Nutné je posílení tlaku vody pomocí ATS stanice. Zásobování elektrickou energií nutno řešit výstavbou trafostanice.
4.2	BR – plochy bytové výstavby	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. V blízkosti je bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu, návrh ploch BR se ale tohoto BP nedotkne. Část plochy leží v ochranném pásmu hřbitova, žádná opatření. Nutné je posílení tlaku vody pomocí ATS stanice.
4.3	TH - plochy technické infrastruktury	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu.

		<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu. Případná výstavba v BP musí být dohodnuta s provozovatelem plynovodu, tj. musí být udělena výjimka.</p> <p>Plocha leží v ochranném pásmu anodového uzemnění – nutno respektovat podmínky ochranného pásma.</p>
4.4	BR – plochy bytové výstavby	<p>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií.</p> <p>Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu.</p> <p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Při umísťování objektů nutno zohlednit ochranné pásmo VN vedení.</p> <p>Nutné je posílení tlaku vody pomocí ATS stanice.</p>

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umísťování)

I.D.1. DOPRAVA

Silnice

Územím obce Starovice prochází dálnice D2 Brno-Břeclav-Lanžhot-státní hranice, silnice II.třídy č. 425 Rajhrad- Břeclav-státní hranice a silnice III.třídy č. 00220 Starovice-Uherčice. Změna č.4 ÚPN SÚ Starovice nebude mít vliv na trasy stávajících silnic. Základní komunikační síť zůstane nezměněna.

Místní komunikace, účelové komunikace

Změny č. 4 ÚPN SÚ Starovice ponechávají stávající i navrhovanou komunikační síť dle schváleného územního plánu.

Rozvojové plochy budou dopravně připojeny stávajícími a navrhovanými místními komunikacemi. Navrhované komunikace budou připojeny na místní komunikační síť.

Při řešení připojení jednotlivých lokalit na silnice nutno postupovat dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Doprava v klidu (odstavná stání)

Beze změn.

Všechny nové objekty musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanovuje **stupeň motorizace 1:2,5**.

Železniční doprava, hluk ze železniční dopravy

Beze změn.

Cyklistická a pěší doprava

Beze změn.

Ostatní druhy dopravy

Beze změn.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou

Základní koncepce zásobování vodou se změnou č.4 ÚPN SÚ Starovice nemění. Obec Starovice má vodovod pro veřejnou potřebu. Vodovodní síť v obci Starovice je rozdělena do dvou tlakových pásem.

Dílejší změny 4.1. – 4.4 územního plánu budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu.

Číslo změny	Funkční využití	Způsob zásobování vodou
4.1	BR – plochy bytové výstavby	Plocha pro bytovou výstavbu bude napojena na navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Za tím účelem bude vytvořeno vyšší tlakové pásmo, neboť plochu nelze zásobovat gravitačně z VDH Uherčice. Polohu vodovodů uvnitř zastavitelné plochy upřesní zastavovací studie. Vodovody zde budou zaokružovány.
4.2	BR – plochy bytové výstavby	Plocha bude napojena na navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Nejnižší část plochy 4.2 lze zásobovat i gravitačně, převážná část ale bude muset být napojena na vodovod horního tlakového pásma (ze stávající ATS), nebo vyššího tlakového pásma, které bude zřízeno pro plochu 4.1.
4.3	TH - plochy technické infrastruktury	V případě požadavku na zásobování této plochy vodou bude plocha připojena na vodovodní řad vedený k budoucí ČOV.
4.4	BR – plochy bytové výstavby	Plocha bude napojena na navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu, nově vytvořené horní tlakové pásmo, neboť plochu nelze zásobovat gravitačně z VDH Uherčice. Polohu vodovodů uvnitř zastavitelné plochy upřesní zastavovací studie. Vodovody zde budou podle možnosti zaokružovány.

Zabezpečení požární vody

Zastavitelné plochy určené pro bytovou zástavbu budou zásobovány z vodovodů horních tlakových pásem, přes ATS. Tyto vodovody nelze použít pro požární účely. Zabezpečení požární vody proto bude řešeno zřízením odběrného místa na vodovodu dolního tlakového pásma. Odběrné místo bude umístěno na vodovodu DN 300 (přivaděč VDJ Uherčice-Hustopeče), polohu upřesní projekt.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V současnosti je v obci pouze místy vybudována dešťová kanalizace. V územním plánu je navrženo odkanalizování oddílnou kanalizací na navrhovanou ČOV Starovice, umístěnou pod obcí na severním okraji. Beze změn.

Způsob odkanalizování zastavitelných ploch vymezených změnou č. 4 ÚPN SÚ Starovice:

Číslo změny	Funkční využití	Způsob nakládání s odpadními vodami
4.1	BR – plochy bytové výstavby	Plocha pro bytovou výstavbu bude odkanalizována novou splaškovou gravitační kanalizací napojenou na navrhovanou splaškovou gravitační kanalizací obsaženou v platném územním plánu. V souběhu s touto kanalizací je navržena také dešťová kanalizace. Polohu kanalizací uvnitř plochy upřesní navazující územní studie.
4.2	BR – plochy bytové výstavby	Odkanalizování je řešeno obdobně jako u plochy 4.1.
4.3	TH - plochy technické infrastruktury	Potřeba odkanalizování této plochy se nepředpokládá.
4.4	BR – plochy bytové výstavby	Plocha bude odkanalizována oddílnou kanalizací. Splaškovou gravitační kanalizace bude připojena na navrhovanou splaškovou gravitační kanalizací obsaženou v platném územním plánu. V souběhu s touto kanalizací je navržena také dešťová kanalizace. Polohu kanalizací uvnitř plochy upřesní navazující územní studie.

Dešťové vody budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude odváděn dešťovou kanalizací popř. povrchově do vodotečí.

Zásobování elektrickou energií

Změna územního plánu navrhuje umístění 1 nové trafostanice, a to v zastavitelné ploše č. 4.1, což je největší plocha určená pro obytnou výstavbu. Tato trafostanice může obsluhovat i sousední plochu 4.2, popřípadě přilehlé již zastavěné území.

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

Předpokládaný odběr pro zastavitelné plochy změny č. 4 ÚPN SÚ je vyčíslen v Odůvodnění změny územního plánu.

Zásobování plynem

Katastrálním územím Starovice prochází tranzitní plynovod. Plynovod i jeho ochranné pásmo je respektován. Do bezpečnostního pásma VVTL plynovodu zasahuje plocha změny č. 4.3 (odpadový dvůr).

Obec je plynofikována.

Ve změně č. 4 ÚPN SÚ jsou zakresleny trasy plynovodů podle schváleného ÚPN SÚ a navrženy jsou plynovodní řady STL pro změny 4.1, 4.2 a 4.4.

Zásobování teplem

Beze změn.

Přenos informací

Beze změn.

Ropovody a produktovody

Beze změn.

Nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady se nemění. Změna č. 4.3 řeší umístění odpadového dvora. Jeho zřízením se zlepší podmínky pro separovaný sběr odpadů.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Základní koncepce uspořádání krajiny se změnou č.4 ÚPN SÚ Starovice nemění. Změna územního plánu přebírá v okolí obce ze schváleného územního plánu navržené členění funkčních ploch s rozdílným využitím.

I.E.1. KRAJINNÝ RÁZ

Navržené změny č.4 ÚPN SÚ Starovice bezprostředně navazují na zastavěné území obce. Změny č. 4.1 a 4.4 však jsou umístěny v náhorní poloze a mohou tedy mít významnější vliv na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku **krajinného rázu**. Je proto nutné zajistit, aby výstavba v těchto plochách nesnížila estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu. Z tohoto důvodu a rovněž vzhledem k významné velikosti těchto ploch stanoví změna územního plánu u dílčích změn 4.1 a 4.4 vypracování územních zastavovacích studií, které by se měly zabývat i možným dopadem na krajinný ráz.

Změny územního plánu byly řešeny s ohledem na zachování významných krajinných prvků, a zvláště chráněných území.

I.E.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Změna územního plánu respektuje schválený územní systém ekologické stability. Změny č. 4 územního plánu obce Starovice nebudou mít podstatný vliv na územní systém ekologické stability.

I.E.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny: změna územního plánu respektuje stávající místní a účelové komunikace v krajině a komunikace navržené územním plánem. Beze změn.

I.E.4. PROTEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇMI

Beze změn.

I.E.5. PODMÍNKY PRO REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Beze změn.

I.E.6. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna územního plánu nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

I.F. 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, přípustné využití, nepřípustné 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).

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- Hlavní využití: jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení.
- Přípustné využití: jedná se o výčet využití, které jsou v dané ploše přípustné.
- Nepřípustné využití: výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné.

- Podmínky prostorového uspořádání: u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území (§ 18 odst. 4 zák.č. 183/2006 Sb. v platném znění), aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku, maximální výšku staveb anebo převažující způsob zastřešení.

I.F.1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Pro zastavitelné plochy změn č. 4 ÚPN SÚ Starovice se stanovují následující podmínky pro využití těchto ploch:

Ozn., kód plochy	Funkční využití	Podmínky využití ploch
4.1 4.2 4.4 BR	plochy bydlení v rodinných domech	Podmínky funkčního využití (regulativy) ploch BR jsou stanoveny ve změně č. 2 ÚPN SÚ Starovice. Beze změn.
4.3 TH	plochy technické infrastruktury (odpadový dvůr)	Hlavní využití: odpadové dvory Přípustné využití: parkoviště Nepřípustné využití: pozemky staveb pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, výrobu a skladování.

I.F.2. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Charakter staveb

Stavby musí proporcemi a tvarem domů, střech, oken a dveří, fasádami a použitými materiály navazovat na historickou urbanistickou strukturu a zástavbu obce. Stavby nesmí narušovat siluetu obce, ale musí s ní vytvářet vzájemný soulad.

Výšková hladina zástavby

V plochách změn č. 4 ÚPN SÚ Starovice se přípouští objekty jednopodlažní. Stavby mohou mít obytné, či jinak využití podkroví.

I.F.3. OSTATNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V hlukové studii musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Umísťování staveb zařízení pro výchovu a vzdělávání, škol v přírodě, staveb pro zotavovací akce, staveb zdravotnických zařízení, ústavů sociální péče, ubytovacích zařízení, staveb pro obchod a pro shromažďování většího počtu osob v blízkosti zdrojů znečišťování ovzduší (např. ČOV, farmy živočišné výroby, komunikace atd.), musí být předem projednáno s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V rámci projektové přípravy musí být deklarováno, že vnitřní prostředí pobytových místností v těchto stavbách odpovídá hygienickým limitům chemických, fyzikálních a biologických ukazatelů upravených prováděcími právními předpisy.

I.G. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Změna č. 4 ÚPN SÚ Starovice nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

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

I.H.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - VYVLASTNĚNÍ I PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje změna č. 4 ÚPN SÚ Starovice ve výkresu č. 7. veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, a současně uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák.č. 183/2006 Sb., byly vymezeny stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce (označení odpovídá popisu ve výkresu č. 7):

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).
----------	--

Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit předkupní právo:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Čísla dotčených pozemků
T1	el. vedení VN vzdušné, trafostanice	k.ú. Starovice	Obce Starovice	1115/65, 1115/66, 1115, 1114, 1086, 1115/53
T2	el. vedení NN kabelové	k.ú. Starovice	Obce Starovice	1115/66, 1115, 498, 320, 499, 1086
	vodovodní zásobovací řady, automatická tlaková stanice			428, 530, 374, 375, 499, 320, 1086, 498, 1115, 1115/70, 596, 597, 1113, 1112, 1111, 246, 1114
	plynovod STL			127, 320, 1086, 499, 498, 1115
	kanalizace splašková gravitační			498, 1115, 499, 320, 1086
	kanalizace dešťová			498, 1115, 499, 320, 1086
T3	vodovodní zásobovací řady, automatická tlaková stanice	k.ú. Starovice	Obce Starovice	1205, 889, 809, 925, 716
	el. vedení NN kabelové			889, 1205, 887, 889
	plynovod STL			889, 1205, 887, 925, 716
	kanalizace splašková gravitační			889, 925, 716
	kanalizace dešťová			889, 925, 716

I.H.2. DALŠÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ – JEN VYVLASTNĚNÍ

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nejsou v územním plánu vymezeny.

I.H.3. ASANAČNÍ ÚPRAVY

Beze změn.

I.H.4. 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.

Beze změn, řešení je obsaženo v platném územním plánu.

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

Beze změn.

Systém varování a vyrozumění, řešení evakuace, náhradní ubytování

Nemění se (sirény, obecní rozhlas).

Evakuace osob

Beze změn.

Provádění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Navržený komunikační systém vyhovuje požadavkům na provádění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací.

I.H.5. POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY

Jsou řešeny v kapitole I.D.2.

I.H.6. OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ

Beze změn.

Nejsou známy žádné požadavky vyplývající ze zájmů obrany státu a civilní ochrany.

I.I. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Ve změně č. 4 ÚPN SÚ Starovice byly vymezeny další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit pouze předkupní právo, a nikoliv vyvlastnění.

P	plochy pro veřejná prostranství, parky
----------	--

Seznam pozemků dotčených dalšími veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V či prospěch bude předkupní právo vloženo	Číslo dotčených pozemků
P1	Veřejná prostranství	k.ú. Starovice	Obec Starovice	1115
P2	Veřejná prostranství	k.ú. Starovice	Obec Starovice	1086, 1113, 1112, 1111
P3	Veřejná prostranství	k.ú. Starovice	Obec Starovice	1205

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

Ve změně č.4 ÚPN SÚ Starovice jsou vymezeny dvě plochy, ve kterých je uloženo prověření změn využití územní studií jako podmínka pro rozhodování. Jedná se o změny č.4.1 a 4.4, plochy pro bytovou výstavbu (rodinné domy).

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od vydání změny územního plánu.

Územní studie se zaměří na:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy, s přihlédnutím k existujícím limitům využití území
- ověření dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu
- koordinaci polohy inženýrských sítí.
- posouzení objemového řešení staveb ve vztahu k ochraně krajinného rázu.

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

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

I.L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Ve změně č.4 ÚPN SÚ Starovice jsou vymezeny urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.). Jedná se o zastavitelnou plochu č. 4.1., v náhorní poloze nad obcí. V souvislosti s ochranou krajinného rázu je třeba zajistit náležitou architektonickou úroveň jednotlivých staveb, s cílem dosažení harmonie objemů jednotlivých staveb navzájem, ale i jejich vztahu se zástavbou v obci (např. zachování dominanty kostela) a působení v krajině.

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

I. ZMĚNA Č. 4 ÚPN SÚ STAROVICE

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST – 17 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Hlavní výkres	1 : 2 880 1x
3. Technická infrastruktura – vodní hospodářství	1 : 2 880 1x
4. Technická infrastruktura – energetika a spoje	1 : 2 880 1x
7. Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy	1 : 2 880 1x

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ - 16 stran

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

5. Zemědělská příloha	1 : 5 000 1x
-----------------------	--------------