



ZMĚNA č. 02
územního plánu sídelního útvaru
STRACHOTÍN

OBSAH DOKUMENTACE:

TEXTOVÁ ČÁST	/ BLOK /	TITULNÍ I - ZMĚNA ÚPN SÚ č. 2 II - ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY	3 str 12 str 12 str
VÝKRESOVÁ ČÁST	/název/	měřítko	počet listů
	ZMĚNA č. 2 ÚPN SÚ		4
1a, listy A, B	Výkres základního členění území	<i>1 : 5 000</i>	1
1b, listy A, B	Hlavní výkres	<i>1 : 5 000</i>	1
	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚPN SÚ		3
2a, listy A, B	Koordinační výkres	<i>1 : 5 000</i>	1
2b, list A	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	<i>1 : 5 000</i>	1

Počet příloh obsahu ÚP specifikuje kapitola 15 (1i)

ZMĚNA č. 2 ÚPN SÚ STRACHOTÍN

OBSAH TEXTOVÉ A TABULKOVÉ ČÁSTI

kód	kapitola-obsah hlavních kapitol podle příl. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., název kapitoly je zvýrazněn	označení kapitoly	str. č.
	ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU STRACHOTÍN	knihy A	
	Obsah	0	1
1a	Vymezení zastavěného území	1	2
1b	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2	2
1c	1c.1 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3 3.1	3 3
	1c.2 Vymezení zastavitelných ploch	3.2	3
	1c.3 Vymezení ploch přestavby	3.3	4
	1c.4 Vymezení systému sídelní zeleně	3.4	4
1d	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	4	4
	1d.1 Doprava	4.1	4
	1d.2 Energetika	4.2	5
	1d.3 Elektronická komunikační zařízení	4.3	5
	1d.4 Vodní hospodářství	4.4	6
1e	1e.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	5	7
1f	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	6	8
	1f.1 Regulativ A – základní funkční regulativ – zóna	6.1	8
	1f.2 Regulativ B – podrobný funkční regulativ	6.2	9
	1f.4 Regulativ C - prostorová (objemová) regulace	6.3	10
1g	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	7	11
1h	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) pro které lze uplatnit předkupní právo	8	11
2a	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jejich prověření	9	11
2b	Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, jejíž schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	10	11
2c	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9 vyhl. č. 500/2006 Sb	11	11
2d	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	12	12
2e	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	13	12
2f	Vymezení staveb, nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona	14	12
1i	Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části	15	12

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1.1 Vymezení řešeného území

Rozsah řešeného území vychází ze schváleného Zadání Změny č. 2 ÚPN SÚ Strachotín, je zakresleno ve všech výkresech Změny. Je tvořeno částí zastavěného území obce dle ÚPN SÚ a urbanizaci obce rozšiřujících zastavitelných ploch v rozsahu prověřených a akceptovaných požadavků na dílčí změny.

1.2 Zastavěné území

Zastavěné území obce Strachotín, vymezené v ÚPN SÚ se změnou č. 2 ke dni 30.09.2009 (terenní průzkum pro ZM2) dílčím způsobem měni v rozsahu aktuálního stavu a v rozsahu řešeného území. Jeho část, dotýkající se území, řešeného změnou ÚPN SÚ č. 2 je zakreslena ve výkresech č. Ia, Ib a Ic.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

2.1 Zásady koncepce rozvoje obce

Respektován bude klidový charakter okolí Sailovky, v přilehlých plochách (lokalita N - dílčí změna 2.2 a prostor při ČOV - dílčí změna 2.3) bude zachován a podporován, nebude zde přípustný rozvoj rekreace.

2.2 Hlavní cíle řešení změny územního plánu a rozvoje obce

Cíle změny územního plánu jsou dány předmětem dílčích změn:

dílčí změna		lokalizace	Charakteristika a cíle dílčí změny
ozn.	předmět		
2.1	vymezení plochy pro vinařský dvůr na části pozemků p.č. 3548 a 3549 (PK)	SZ část obce trať Nad sklepy	Provéřit záměr konkrétního vlastníka pozemků, místního vinaře, vymezení regulativů s cílem ochrany hodnot obce a krajiny, zajištění dostupnosti technické infrastruktury
2.2	změna navrženého funkčního využití prostoru tzv. smíšené zóny s cílem zachování klidového stavu území jako zóny zahrad, prověření možnosti výstavby na ně vázaných skladů na nářadí a ovoce do 25 m ²	trať Zahrady na východním konci ul. Šakvické	Provéřit a specifikovat regulativy s ohledem na dopady na ráz krajiny, nevytvářet urbanizační jádra, zóna bude mít neurbanizovaný charakter
2.3	zakreslení umístění realizované ČOV s vypuštěním plochy návrhu v ÚP	V-okraj ul. Šakvické	vypuštění variantních ploch z ÚPN SÚ, zakreslení realizovaného stavu

2.3 Zhodnocení vztahů dříve zpracované a schválené ÚPD

Z dokumentace Politiky územního rozvoje, která byla schválena usnesením vlády č. 561 ze dne 17. května 2006 nevyplývají pro k.ú. Strachotín žádné specifické požadavky nad rámec limitů.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - ÚPN VÚC Břeclavsko (UAD - studio s.r.o., Ing. arch. Kabela, Ing. arch. Fixel, 11/2006), schválená 9.11.2006, č. usnesení 921/06/Z14, konstatuje limity k.ú. Strachotín, které je nutno dále respektovat v následné územně plánovací dokumentaci. Z uvedené územně plánovací dokumentace nevyplývají pro změnu územního plánu žádné požadavky.

Nebyl zpracován plán rozvoje okresu, resp. regionu.

Územní plán sídelního útvaru Strachotín byl zpracován v roce 1992 a následně schválen, respektována je jím přijatá urbanistická koncepce. Změna č. 1 (2008) je respektována, Změna č. 2 na ni funkčně, věcně a prostorově navazuje při jejím respektování (dílčí změna 2.1 na dílčí změnu 1.).

2.4 Ochrana přírody a krajiny, NATURA 2000, CHKO

Území řešené změnou ÚPN SÚ Strachotín č. 2 nezasahuje velkoplošné chráněné území přírody a krajiny. Chráněná území přírody a krajiny nejsou změnou ÚPN SÚ negativně dotčena, z ÚPN SÚ je změnou vyřazena variantní plocha pro ČOV.

2.5 Ochrana památek

Nemění se, památky nejsou dotčeny.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce, vymezená ÚPN SÚ Strachotín se změnou územního plánu č. 2 nemění, je respektována a v dílčích plochách změn rozvíjena.

3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Nově jsou změnou č. 2 ÚPN SÚ Strachotín vymezeny zastavitelné plochy v rozsahu, podle výkresové dokumentace, navazují na zastavěné území obce, nevytvářejí osady ani samoty. Plocha realizované ČOV je zakreslena jako stabilizovaná zastavěná plocha.

Dílčí změnou 2.2 řešená plocha není vymežována zastavitelná jako celek, je zde vymezena regulovaná možnost bodové zástavby v této ploše - viz dále kapitola 3.2.7.

3.2.1. Plochy technické infrastruktury (§10 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nejsou jako samostatné funkční plochy zóny navrhovány, plocha realizované ČOV je začleněna na specificky vymezené ploše ve stabilizované zóně zahrad - viz též kapitola 4.4.3.

3.2.2. Plochy zahrad (§14 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Zastavitelné plochy jsou změnou ÚP (dílčí změna 2.2) navrhovány v zóně zahrad ve specifické modifikaci a urbanistické struktuře s možností umístění drobných staveb zemědělských přístřešků pro hospodářské účely v neurbanizované zóně zahrad v rozsahu podle výkresové dokumentace a podmínek kapitoly 6.4.1. Ostatní plochy zemědělské v území k.ú. Strachotín nejsou změnou ÚP dotčeny.

3.2.2.1 Hospodářské přístřešky

Výstavba přístřešků pro hospodářské účely je podmíněna přípustná s ohledem na konkrétní podmínky místa s cílem ochrany hodnot neurbanizované zóny v zázemí obce.

Popis podmínek využití lokalit - viz kapitola 6.4.1 (regulativ úrovně "D").

3.2.2.2 ČOV

Upřesněna je v souladu s ÚPN SÚ realizovaná poloha ČOV jako stávající zastavěná plocha. Vymezeno je jako návrh ÚP limitní PHO ve vztahu k chráněným objektům obytné zóny obce.

3.2.3. Plochy zóny "Vinné sklepy" (§ 19 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Jsou dílčí změnou 2.1 jako specifické funkční plochy (v souladu se zatříděním podle Změny č. 1 ÚPN SÚ) navrhovány v rozsahu:

LOKALITA, VYUŽITELNÁ DLE NÁVRHU ZMĚNY č. 1 ÚPN SÚ:

lok. ozn.	trať, ulice	podrobný funkční regulativ	max. podlažnost	koeficient zastavění plochy	podmínka
V	západní okraj obce	SKV	2+	0,5	Δ

LEGENDA: - funkční regulativ úrovně "B"- podrobný funkční regulativ viz kap.6.2

podlažnost = max. počet nadzemních podlaží, + = možnost využití podkrovní formou, nevytvářející vystupující podlaží (obcházení smyslu regulativu)

Δ = ve vyznačené lokalitě jsou změny může architektonický návrh řešení zpracovat pouze autorizovaný architekt - viz kapitola č. 13.

Popis podmínek využití lokalit - viz kapitola 6.4.2 (regulativ úrovně "D").

3.2.4. Plochy pro ostatní funkce (§4 až §13 a §15 až §18 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nejsou změnou č. 2 ÚPN SÚ jako samostatné zóny navrhovány, nejsou v nich navrhovány zastavitelné plochy.

3.3 Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby nejsou změnou č. 2 ÚPN SÚ Strachotín navrhovány.

3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň jako systém není změnou č. 2 ÚPN SÚ Strachotín navrhována. Plochy pro veřejná prostranství jsou, resp. mohou být vymezeny v rámci řešení dílčích změn podle podmínek kapitoly č. 6.2.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístění)

4.1 DOPRAVA

4.1.1. Převážní vztahy

Nemění se.

4.1.2. Silniční doprava

Nemění se, je respektována. Ochranná pásma silnic v kontaktu s plochami dílčích změn ÚPN SÚ Strachotín budou respektována.

4.1.3. Místní komunikace

Navrhujeme:

- pro obsluhu plochy V od silnice III/4206 bude využita navržená místní komunikace v trase stávající polní cesty v délce cca 225m - převzata je ze změny č. 1 (veřejně prospěšná stavba DT5). Obsluha lokality V bude vedena z této komunikace.

4.1.4. Doprava v klidu

Navrhujeme: při výstavbě objektů podle podmínek Změny č. 2 ÚPN SÚ Strachotín je nezbytné v podmínkách stavebního řízení požadovat vyřešení odstavování vozidel v objektu, příp. na pozemku stavebníka.

4.1.5. Účelová doprava

Účelová doprava pro vinařský dvůr - lokalita "V" bude vedena po dopravním skeletu, obsluha plochy "V" bude vedena od navržené místní komunikace.

4.1.6. Cyklistická doprava

Nemění se.

4.1.7. Pěší doprava

Nemění se.

4.1.8. Hluk z dopravy

Nejsou navrhována žádná specifická územně plánovací opatření.

4.2 ENERGETIKA

4.2.1. Zásobování elektrickou energií

4.2.1.1 Přenosové soustavy a výroby

Nemění se.

4.2.1.2 Zásobování obce

Základní koncepce zásobování obce elektrickou energií není změnou ÚPN SÚ dotčena. nejsou navrhovány změny tras energovodů VN.

Transformační stanice 22/0,4 kV (TS)

Příkon potřebný pro řešenou změnu 2.1 (lokalita V - vinařský dvůr) bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy po její úpravě, rozšíření - výstavbě nové zahušťovací trafostanice TS 10 (veřejně prospěšná stavba T24). Tato zahušťovací trafostanice bude realizována v případě, že požadovaný příkon v dané lokalitě dílčí změny 2.1 nebude možné s ohledem na jeho výši zajistit ze stávajících DTS zásobujících v současné době přilehlá území.

Navrhujeme: v případě vytížení navrhované zahušťovací TS 10 výstavbu další zahušťovací trafostanice v místě - provedení formou společné kioskové trafostanice pro osazení dvou transformátorů s napojením na straně VN 22 kV podzemní kabelovou přípojkou.

Rozvodná síť NN a veřené osvětlení (VO)

Pro lokality změny č. 2 se předpokládá provedení sítě NN kabelem v zemi. Bude navázáno na stávající stav. Obdobně bude řešena soustava VO – tato je navrhována kabelem v zemi s použitím sadových stožárů. U napojení z venkovní sítě naváže na stávající soustavu.

4.2.2. Zásobování plynem

Systém je respektován. Lokalita V pro vinařský dvůr má možnost zásobování plynem podle koncepce Změny ÚPN SÚ Strachotín č. 1 formou prodloužení řadu (přípojkou).

4.2.3. Zásobování teplem

Územní plán - změna č. 2 nenavrhuje opatření a zařízení pro zásobování teplem.

4.3. ELEKTRONICKÁ KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ

Dálkové kabely

Nemění se, změna ÚPN SÚ nemá vliv na provoz.

Telefonní zařízení - přístupová síť

V návaznosti na realizaci výstavby v lokalitě V bude místní účastnická síť podle potřeby a požadavku na zřízení účastnické stanice operativně rozšířena navázáním na stávající stav.

Mobilní telefonní síť

Nemění se.

Radiokomunikace

Nemění se, změna ÚPN SÚ nemá vliv na provoz.

4.4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ ZAŘÍZENÍ

4.4.1 Vodní zdroje

Nemění se, změna ÚPN SÚ nemá vliv na vodní zdroje.

4.4.2 Zásobování vodou

Pro napojení lokality "V" dílčí změny 2.1 je převzat návrh rozšíření systému obce podle schválené Změny č. 1 - nový řad bude sloužit k zásobování pitnou, užitkovou a požární vodou.

Rozsah a trasování navrženého vodovodu byly vyneseny do výkresové části dokumentace (výkres 1b - 1 : 2000).

Navrhujeme:

Plocha V

Bude zásobována z nově navržených vodovodních řadů podle řešení Změny č. 1 ÚPN SÚ, které budou napojeny na vodovodní potrubí v ulici Sklepní.

Plocha N

Zásobování vodou se nepředpokládá, lokalitu lze napojit na vodovodní řad v ulici Šakvické.

4.4.3 Kanalizace a likvidace odpadních vod

4.4.3.1 Kanalizace

Splaškové vody

Odpadní vody budou v souladu s projektem Společná ČOV a kanalizace pro obce Popice, Pouzdřany, Strachotín odkanalizovány oddílnou kanalizací. Splaškové a dešťové vody z řešeného území budou odváděny nově navrženým rozšířením kanalizace. Pro plochu určenou k zástavbě byly navrženy nové stoky splaškové kanalizace, navazující na navrženou koncepci dle výše uvedeného projektu.

Stavební plochy a objekty je nutno technicky koncepčně řešit tak, že systém zachycování a likvidace odpadních vod zabezpečí jejich oddělování.

Navrhujeme:

Plocha V

Bude odkanalizována pomocí nově navržených stok podle návrhu Změny č. 1 ÚPN SÚ, které budou napojeny na plánovanou kanalizaci v ulici Sklepní.

Dešťové vody

Z hlediska koncepce bude kanalizační systém v obci provozován jako oddílný. Při výstavbě objektů a zpevněných ploch bude řešeno zasahování vod na pozemku stavebníka, odtokový součinitel plochy max. 0,35. Bude minimalizován rozsah zpevněných ploch, odtokový součinitel lokality bude max. 0,35. Pro toto řešení je nezbytné při návrhu přísně dodržovat zásady povrchové retence.

4.4.4 Vodní toky

Nemění se, změna ÚPN SÚ č. 2 nemá na vodní toky vliv.

4.4.5 Vodní nádrže

Nemění se, nejsou navrhovány.

4.4.6 Inundace

Nemění se.

4.4.7 Odvodnění

Nemění se.

5. 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 nerostů a podobně,)

5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Nemění se

5.2 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Nemění se.

5.3 Prostupnost krajiny

Nemění se.

5.4 Protierozní opatření

Nejsou navrhována.

5.5 Ochrana před povodněmi

Nejsou navrhována specifická opatření k ochraně před povodněmi, území řešené změnou není v inundaci.

5.6 Rekreace v krajině

Nemění se.

5.7 Dobývání nerostů (a podobně)

Územní plán - změna č.2 - nenavrhuje plochy, přípustné pro dobývání nerostů.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Systém regulativů, vymezený v ÚPN SÚ je respektován a doplněn:

Při rekonstrukci stávající stavby v zastavěném území, která zcela neodpovídá regulativům, budou tyto uplatněny přiměřeně v souladu s harmonickým formováním prostoru obce, rozpor s regulativem nelze rozvíjet či dále prohlubovat.

6.1. Plochy s rozdílným způsobem využití - funkční zonace území - regulativ "úrovně A"

Návrh funkčního využití ploch je zakreslen ve výkresové dokumentaci - hlavní výkres Ib, odpovídá vyhl. č. 501/2006 Sb.

Tabulka T1.1

Označení plochy (zóny) kód	funkční plochy vyhl 501/2006 Sb. Hlava II	Název zóny	Charakter zóny	Funkční priorita zóny funkce	návrh (poznámka)
Ahz	§14 zemědělské	Zahrad	neurbanizovaná	zemědělská malovýroba na ZPF	lokality N (plochy s regulativem "UH")
Aj	(§19 specifické)	Vinné sklepy	urbanizovaná	* malovýroba vína, prezentace vinařské malovýroby a smíšené obytně-rekreační funkce, ** vinařské dvory **	lokality V - vymezení plochy

* - podle definice vinařského zákona ** - na specificky vymezených plochách

Návrh dílčích změn:

Zm 2.1 mění (rozšiřuje) rozsah zóny vinných sklepů na úkor zóny zemědělské (neurbanizované),
Zm 2.2 mění (rozšiřuje) rozsah zóny zahrad na úkor zóny smíšené výrobní, vymezuje specifickou možnost výstavby hospodářských přístřešků v rámci části neurbanizované zóny zahrad,
Zm 2.3 ruší v ÚPN SÚ vymezené alternativní plochy pro ČOV v zóně smíšené výrobní a zahrad a v rámci stabilizované zóny zahrad začlení v meziprostoru realizovanou stavbu areálu ČOV.

Podrobná specifikace (charakteristika) ploch vymezených zón a podmínky pro jejich využití

(podle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., odst.f):

vymezení přípustnosti funkcí ploch:

funkční využití ploch	definice
PŘÍPUSTNÉ	- je-li uvedeno ve výkrese, v ostatních případech podmíněně přípustné
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ	- podle konkrétních podmínek místa (a specifikací v text. části) při respektování funkční priority (regulativ úrovně "A")
NEPŘÍPUSTNÉ	- obecně nepřípustné funkční využití ve vymezené funkční zóně

Ahz - Zahrad:

charakteristika: je určena pro zemědělskou malovýrobní prvovýrobu, tvořena je strukturou zahrad, sadů, vinic a orné půdy v drobné struktuře a způsobech hospodaření v klidovém režimu.

Regulativy pouze pro plochu zóny, řešenou dílčí změnou 2.2 a 2.3:

přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (Ib), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: Ka, Kz, UZ,

- pouze na takto ve výkrese b1 vymezené ploše: TC,

- podmíněně přípustné:

- zařízení " UH " na vymezené ploše ve výkrese 1b,
nepřípustné využití : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné.

Aj - Vinné sklepy:

charakteristika : Prioritou je zachování drobné vinařské výroby a drobných vinohradnických staveb pro výrobu, skladování a prezentaci vína.

přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech

určují funkční regulativy: SKV,

podmíněně přípustné : UZ, Kz,

- zařízení dopravní a technické infrastruktury - "DT" v nezbytném rozsahu.

nepřípustné využití : ostatní funkce, neuvedené výše jako přípustné, resp. podmíněně přípustné.

- garáže v jakékoliv formě.

- nepřípustná je výstavba, která charakterem, měřítkem či výrazem narušuje obraz obce a krajiny.

Při zkoumání přípustnosti funkčního využití dílčí plochy území (resp. při vzniku pochybností) má vyšší moc charakter a priorita vymezené zóny (funkční regulativ úrovně "A")

6.2 Podrobné funkční regulativy - regulativ "úrovně B"

Vymezen je podrobný funkční regulativ, který uvádí specifikaci funkč. využití dílčích ploch zóny.

podrobný funkční regulativ	specifikace přípustného využití plochy (pro):
Ob	občanská vybavenost s možností integrovaného bydlení správce
OB	smíšené funkce - Ob, Ba, SO
Ov	vinařský penzion s příslušenstvím do 20 lůžek
Ba	bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, PHO nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch
BR	smíšené funkce Ob, Ba, Sa, Sc
BS	struktura bydlení "Ba" a malovýrobních vinných sklepů "SK"
Sa	sport a rekreaci
SI	servisní a informační služby pro turistiku a rekreaci
SO	sport, rekreaci a rekreační objekty s možností ubytování, bez objektů rekreace rodinného typu resp. individuální rekreace
SKb	vinné sklepy malovýrobní s možností integrovaného ubytování
SKV	vinařské dvory pro zpracování vína a prezentaci produkce s možností integrovaného ubytování do 20 lůžek a bydlení správce
Sc	Smíšené plochy pro sport, veřejnou rekreaci, camping s ubytováním a veřejnou zeleň
VO	sběrný dvůr (ekodvůr) s příslušenstvím
Vp	výrobní plochy pro průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možnosti bydlení
DG	soustředěné garáže
DP	parkovací a manipulační plochy
DT	dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.
TC	technickou infrastrukturu - čistírnu odpadních vod
Ka	ochranu a stabilizaci přírodních systémů - VKP a lokální ÚSES
Kz	krajinná zeleň
UR	užitkovou zeleň s možností umístění drobných staveb příslušenství
UH	užitkovou zeleň s možností výstavby jednotlivých přístřešků do 25m ² pro hospodářské účely
UZ	užitková zeleň, zahrady, extenzivní sady a vinice bez nadzemních staveb s možností oplocení
WK	vodní plochy a toky s funkcí ekologickou
ZW	vodní toky, vsakovací plochy povrchových vod, poldry, mokřady
Za	zemědělské velkovýrobní plochy orné půdy a trvalých kultur
M	Památník Velké Moravy s příslušenstvím

6.3 Regulativ "úrovně C"

Regulativy úrovně "C", vymezené Změnou ÚPN SÚ č. 1 jsou respektovány, nemění se.

6.4 Regulativ úrovně "D" - regulativy specifické

Určují specifické podmínky využití ploch, vymezených Změnou ÚPO č. 2 podle kapitoly 3.2.2

6.4.1 Plochy zahrad podle kapitoly 3.2.2

Popis podmínek (regulativů) zástavby na plochách s podrobným funkčním regulativem "UH" podle výkresu 1bB - podmínky funkčního využití a charakteristika urbanistické struktury:

-	dostavba objektů v řešené ploše (do celkové max. plochy 25m ²) je podmíněně přípustná při zajištění dopravní dostupnosti
-	možnost zahuštění je za podmínky zajištění min. plochy pozemku organizační jednotky 400m ²
-	harmonické vztahy funkční a prostorově estetické
-	zajištění odstupu jednotlivých staveb min. 20m
-	nepřípustná je výstavba garáží, objektů výrobního charakteru, nepřipustné jsou sklady, které nejsou vázány na zemědělskou malovýrobu v lokalitě
-	nepřípustný je systém kobercové zástavby, vytváření shluků ploch s objekty a urbanizačních jader
-	nepřípustné budování komplexní infrastruktury, podporující urbanizaci prostoru
-	nepřípustné je plochy s objekty (skupiny) stavebně, funkčně nebo organizačně propojovat
-	pozemky je podmíněně přípustné podle konkrétních podmínek místa oplocovat

6.4.2 Plochy zóny "Vinné sklepy" podle kapitoly 3.2.3

Popis podmínek (regulativů) využití plochy V - podle výkresu 1bA

-	je určena výhradně pro zařízení vinařského dvora zpracování, skladování, distribuci a prezentaci vinařské produkce s možností ubytování do 20 lůžek hostů zařízení a bydlení správce v integrovaném objektu,
-	maximální rozsah zastavěných a zpevněných ploch je 4000 m ² . Areál nesmí svou hmotou vytvářet rušivou krajinnou dominantu,
-	dopravní obsluha bude dominantně vedena z V přilehlé navržené místní komunikace,
-	napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno podle koncepce, vymezené v rámci Změny ÚPN SÚ č. 1 (byla do Změny č. 2 převzata).
-	další podmínky a podrobné regulativy je možné vymezit v územním rozhodnutí z hlediska upřesnění dopravní obsluhy, vztahu ke krajině (pohledově exponovaná poloha), popř. vedení technických sítí. Parkování je nutno řešit ve vlastním areálu.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

7.1.1 DT - koridory pro dopravu a technickou infrastrukturu

Nejsou nově vymezovány, respektována a převzata formou odkazu ze Změny č. 1 je VPS:

VPS č.	orientační popis trasy
5	podél lokality S a V (od silnice III/4206)

7.1.2 D - koridory a plochy pro dopravní infrastrukturu

Nejsou nově vymezovány

7.1.3 T - plochy a koridory pro technickou infrastrukturu

Nejsou nově vymezovány, respektována a převzata formou odkazu ze Změny č. 1 je VPS:

VPS č.	orientační popis
24	TS 10 u lokality V a S

7.2 Veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou změnou č. 2 ÚPN SÚ Strachotín navrhována.

7.3 Asanace

Nejsou změnou č. 2 ÚPN SÚ Strachotín navrhovány.

7.4 Požadavky civilní ochrany, požární ochrany, ochrana zvláštních zájmů

Nemění se.

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS) A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ (VPO) PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nejsou změnou č. 2 ÚPN SÚ Strachotín navrhovány.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH PROVĚŘENÍ

Nejsou vymezovány.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

(a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)

Nejsou vymezovány.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O JEJICH VYUŽITÍ

a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Strachotín pořízení a vydání regulačního plánu neukládá.

12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Strachotín etapizaci nevymezuje.

13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Strachotín takové stavby vymezuje v rozsahu:

lokality díleční změna	orientační popis	podmínky, poznámka
V Zm.2.1	rozšíření zóny vinných sklepů - vinařský dvůr	řešit umístění a architektonické pojetí stavby v harmonii s potenciálem a hodnotami místa a krajiny, včetně řešení sadovnických úprav resp. veřejné zeleně

14. VYMEZENÍ STAVEB, NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ podle §117 odst.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Strachotín takové stavby nevymezuje.

15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚPN SÚ a počtu listů k němu připojené grafické části

TITUL.BLOK	ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU STRACHOTÍN	3 strany
BLOK I	ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU STRACHOTÍN	
knihy A	TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST	12 stran
	VÝKRESOVÁ ČÁST	4 listy
BLOK II	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU STRACHOTÍN	
knihy B	TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST	12 stran
	VÝKRESOVÁ ČÁST	3 listy
