

NOVÁ VČELNICE

ZMĚNA Č. 3
ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTA NOVÁ VČELNICE

Akce

**ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA
NOVÁ VČELNICE**

Evidenční číslo

: **210 – 008 – 420**

Pořizovatel

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÁ VČELNICE - na základě smlouvy s právnickou osobou - UPLAN, s. r. o., Ing. Vlastimil Smítka, pracovník společnosti splňující kvalifikační požadavky kladené na úředníky obecních úřadů

Objednatel

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÁ VČELNICE

Zhotovitel

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO spol. s r.o.

IČ

18 824 463

Jednatelé společnosti:

Ing. arch. Vanda Ciznerová

Ing. arch. Miloš Schneider

Projektanti :

Urbanismus, dopravní řešení
vodní hospodářství
energetika, spoje
ekologie a životní prostředí
zemědělství, ochrana ZPF, PUPFL
grafické a technické práce

Ing. arch. Ivana Golešová

Ing. Pavel Veselý

Ing. Pavel Veselý

Mgr. Martin Novotný

Mgr. Martin Novotný

Ing. Soňa Matulová

tel.: 545 175 799

e-mail: golesova@usbrno.cz

545 175 792

vesely@usbrno.cz

545 175 793

novotny@usbrno.cz

tel., fax: 545 175 892

červen 2011

ZMĚNA Č.3
ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA NOVÁ VČELNICE
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

vydávající správní orgán: Zastupitelstvo města Nová Včelnice	číslo jednací:
datum vydání:	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: pracovník společnosti UPLAN, s. r. o., která vykonává územně plánovací činnost podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: funkce: starosta města Nová Včelnice podpis:	

Zhotovitel :	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.
Jméno a příjmení :	Ing. arch. Ivana Golešová autorizovaný architekt č. autorizace 01 115
Funkce :	hlavní projektant
Podpis :	
Razítko:	

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA NOVÁ VČELNICE

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI:

GRAFICKÁ ČÁST:

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

TEXTOVÁ ČÁST

počet listů	11 stran
-------------	----------

Obsah:

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
2.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ	5
2.2. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ	5
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	5
3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	5
3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	6
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ ...	9
4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	9
4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	9
4.2.1. Vodní hospodářství.....	9
4.2.2. Energetika:	9
4.2.3. Spoje, telekomunikace:	10
4.2.4. Nakládání s odpady :	10
4.3. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	10
4.4. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	10
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.....	10
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH).....	10
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ.....	11
8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	11
9. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ (REGULAČNÍM PLÁNEM) PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ.....	11

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou č. 3 bylo současně zastavěné území vymezené v platném územním plánu města Nová Včelnice (dále jen platný ÚP) respektováno. Řešení dílčí změny Z3/10a vyvolalo aktualizaci zastavěného území vymezující plochu čerpací stanice pohonných hmot, dle aktuálních map katastru nemovitostí (dále jen KN).

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

Územní rozsah:

Je dokumentován ve výkrese Hlavní výkres.

2.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Změna č.3 neklade nové koncepční požadavky na rozvoj území města.

2.2. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

Změna č.3 nenaruší hodnoty území za předpokladu respektování specifických podmínek stanovených pro jednotlivé dílčí změny v kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch.

Pro dílčí změnu Z3/3 (záměr vybudování sportoviště platí v rámci stabilizované plochy občanského vybavení) platí:

Ochrana zdravých životních podmínek:

- nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umístované na plochu občanského vybavení bude prokázáno, že celková hluková zátěž z této plochy nepřekročí na její hranici hodnoty hygienických limitů hluku

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Územní rozsah:

Je dokumentován ve výkrese Hlavní výkres.

3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Řešení změny č.3 je v souladu s urbanistickou koncepcí definovanou v platném ÚP – urbanistická koncepce se nemění.

Změnou č.3 jsou navrženy dílčí změny:

- Z3/1 změna způsobu vytápění lokality bydlení v jižní části sídla (bytových domů u TEBA) – úprava textové části.
- Z3/2 návrh trasy plynovodu pro lokalitu bydlení v jižní části sídla (bytových domů u TEBA).
- Z3/3 změna podmínek využití stabilizované plochy občanského využití (Ov - víceúčelové zařízení – distribuce, služby, stravování, ubytování) na plochy občanského vybavení (O) umožňující víceúčelové využití, např. situování ploch sportu. Lokalita se nachází na severovýchodě sídla u sportovního areálu a školy.
- Z3/4 změna využití plochy navržené pro hromadné a podzemní garáže (GH – 46) a části plochy navržené pro komerční aktivity (Kv – 35) - na návrh ploch pro technickou infrastrukturu – sběrný dvůr - TO (vymezení nového funkčního typu). Lokalita se nachází na západě sídla východně od železnice.
- Z3/5a,b,c rozšíření plochy navržené v platném ÚP pro smíšenou funkci centra (Cm-1) a její rozdělení na 2 plochy (Z3/5a, Z3/5b) a návrh veřejného prostranství pro pěší propojení k řece Kamenici (Z3/5c). Součástí změny je změna využití stabilizované plochy veřejné zeleně (Zr) na

návrh Cm a zrušení regulativu podmiňujícího vybudování hromadných (podzemních) garáží. Lokalita se nachází na východě sídla.

- Z3/6 změna využití stabilizované plochy smíšené funkce centra (Cm) a stabilizované plochy veřejné zeleně (Zp) na návrh ploch veřejných prostranství (U). Lokalita se nachází na východě sídla, naproti kostelu Nanebevzetí Panny Marie.
- Z3/7 změna využití ploch navržených pro bydlení v rodinných domech (Br – 10, Br-11) a pro obslužnou komunikaci na plochy bydlení v bytových domech Bb. Plocha se nachází na severozápadě sídla za bytovými domy.
- Z3/9 změna využití stabilizované plochy veřejného prostranství a veřejné zeleně (Zp) na návrh plochy pro bydlení v rodinných domech (Br). Lokalita se nachází na severu sídla u mateřské školky.
- Z3/10a,b změna stabilizované plochy krajinné zóny produkční (Po) na návrh ploch občanského vybavení (O), návrh obslužné komunikace – veřejného prostranství (U). Lokalita se nachází západně od sídla pod rybníkem Kozlov.
- Z3/11a,b změna využití stabilizované plochy individuální rekreace (Is – sady, zahrady, záhumenky) na návrh plochy individuální rekreace (Iz – zahrádkářské osady), návrh obslužné komunikace – veřejného prostranství (U). Lokalita se nachází na západě sídla v lokalitě Malá Strana.

3.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- Změnou č.3 jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

identifikace dílčí změny (lokality)	navržený způsob využití plochy - funkční typ	k.ú. Nová Včelnice název lokality	charakteristika dílčí změny
Z3/2	Koridor technické infrastruktury - TK	Hradecká – Čsl Armády	• specifické podmínky Koridor pro stl plynovod. <u>ochrana hodnot území</u> <ul style="list-style-type: none"> • průchod biocentrem řešit v navazujících řízeních s ohledem na nenarušení jeho přírodní hodnoty • střet s tokem Kamenice řešit v navazujících řízeních • střet s aktivní zónou záplavového území řešit v navazujících řízeních – realizace staveb je podmíněna souhlasem vodoprávního úřadu
Z3/4	Plochy technické infrastruktury – sběrný dvůr - TO	západ	Plocha pro umístění sběrného dvora. <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace • napojení na technickou infrastrukturu řešit ze stávajících sítí • respektovat podmínky ochranného pásma dálkového kabelu <u>ochrana zdravých životních podmínek</u> <ul style="list-style-type: none"> • nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umístované na plochu technické infrastruktury bude prokázáno, že celková hluková zátěž z této plochy nepřekročí na její hranici hodnoty hygienických limitů hluku

identifikace dílčí změny (lokality)	navržený způsob využití plochy - funkční typ	k.ú. Nová Včelnice název lokality	charakteristika dílčí změny • specifické podmínky
Z3/5a Z3/5b	Plochy pro smíšenou zónu centra města - Cm	východ Nechyba	- Úprava rozsahu a rozdělení plochy pro rozšíření centra města.
Z3/5c	Plochy pro veřejná prostranství - U	východ Nechyba	- Pěší propojení k řece Kamenici.
Z3/6	Plochy pro veřejná prostranství - U	východ	Vybudování náměstí v předprostoru kostela.
Z3/7	Plochy pro bydlení – kolektivní bydlení - Bb	severozápad	Plocha pro vytvoření zázemí bytových domů. <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace • napojení na technickou infrastrukturu řešit prodloužením stávajících sítí • respektovat podmínky ochranného pásma dráhy <u>ochrana zdravých životních podmínek</u> <ul style="list-style-type: none"> • chráněné prostory budou umísťovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž ze stávajících zdrojů hluku (železnice) nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, splnění hlukových limitů bude doloženo nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umísťované na této ploše • podél západního okraje plochy navazujícího na železnici řešit pás izolační zeleně <u>výšková regulace zástavby</u> – max. 2 NP s možností podkroví
Z3/9	Plochy pro bydlení – individuální bydlení - Br	sever	Plocha pro rozšíření zázemí rodinného domu.

identifikace dílčí změny (lokality)	navržený způsob využití plochy - funkční typ	k.ú. Nová Včelnice název lokality	charakteristika dílčí změny • specifické podmínky
Z3/10a	Plochy pro občanské vybavení - O	západ – u rybníka Kozlov	Plocha pro stavbu penzionu. <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace • napojení na technickou infrastrukturu řešit prodloužením stávajících sítí, odkanalizování řešit lokálně – žumpy, příp. malé ČOV s napojením na zvodnělou vodoteč • před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch • <u>podmínky pro užívání sousedících pozemků s korytem vodního toku</u> - zabezpečit bezproblémový přístup k vodním tokům z hlediska provádění údržbových prací <u>výšková regulace zástavby</u> – max. 1 NP s možností podkroví
Z3/10b	Plochy pro veřejná prostranství - U	západ – u rybníka Kozlov	Komunikace pro obsluhu navržené lokality občanského vybavení Z3/10a zaústěná do silnice I/34.
Z3/11a	Plochy pro individuální rekreaci – zahrádkářské osady - Iz	západ – Malá Strana	Plocha pro individuální rekreaci s možností výstavby zahradních chatků. <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> • dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace • napojení na technickou infrastrukturu řešit prodloužením stávajících sítí • respektovat podmínky silničního ochranného pásma • respektovat podmínky ochranných pásem nadzemního vedení vn • respektovat koridor pro přeložku nadzemního vedení vn <u>výšková regulace zástavby</u> – max. 1 NP
Z3/11b	Plochy pro veřejná prostranství - U	západ– Malá Strana	Komunikace pro obsluhu navržené lokality individuální rekreace Z3/11a zaústěná do místní komunikace – silnice III. třídy. <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky silničního ochranného pásma • respektovat podmínky ochranných pásem nadzemního vedení vn • respektovat koridor pro přeložku nadzemního vedení vn

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Územní rozsah:

Je dokumentován ve výkrese Hlavní výkres.

4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury zůstává beze změny.

- Změnou č.3 jsou navrženy obslužné komunikace - veřejná prostranství – viz. kap. 4.3.

Obsluha navržených dílčích změn (lokalit) dopravní infrastrukturou, viz kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch - specifické podmínky.

- Dílčí změnou Z3/4 byla zrušena plocha pro hromadné garáže (Gh-46), navržená v platném ÚP.
- Dílčí změnou Z3/7, Z3/11a,b jsou dotčena ochranná pásma dopravní infrastruktury – respektovat specifické podmínky využití ploch, viz kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch.

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Obsluha navržených dílčích změn (lokalit) technickou infrastrukturou, viz kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch - specifické podmínky.

V případě požadovaného prodloužení stávajících sítí bude pro trasování přednostně využito ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury.

4.2.1. Vodní hospodářství

Navržené dílčí změny nemají vliv na celkovou koncepci zásobování vodou a odkanalizování. Dílčí změny jsou napojeny na stávající nebo navržené a v územním plánu schválené sítě technické infrastruktury.

Realizace dílčí změn je podmíněna řádným odkanalizováním, viz kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch - specifické podmínky.

- u jednotlivých dílčích změn je nutno v maximální možné míře zajistit vsakování dešťové vody na ploše změny
- respektovat podmínky ochranných pásem vodohospodářských zařízení. příp. řešit jejich přeložení

4.2.2. Energetika:

Navržené dílčí změny nemají vliv na celkovou koncepci zásobování el. energií, plynem a teplem. Dílčí změny jsou napojeny na stávající nebo navržené a v územním plánu schválené sítě technické infrastruktury.

- Změnou č.3 je navrženo:
 - dílčí změna Z3/1 – sídliště ČSL Armády bude plynofikováno, zásobování teplem bude řešeno domovními kotelny
 - dílčí změna Z3/2 – je navržen koridor pro trasu stl plynovodu (TK) pro sídliště ČSL Armády
- respektovat podmínky ochranných pásem energetických zařízení. příp. řešit jejich přeložení

4.2.3. Spoje, telekomunikace:

- dílčí změnou Z3/4 je dotčena trasa dálkového optického kabelu – respektovat specifické podmínky využití plochy, viz kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch

4.2.4. Nakládání s odpady :

- Změnou č.3 je navrženo:
 - dílčí změna Z3/4 – plocha technické infrastruktury (TO) pro umístění sběrného dvora

4.3. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- Změnou č.3 je navrženo:
 - dílčí změna Z3/10a – plocha pro občanské vybavení (O) – rozšíření penzionu

4.4. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- Změnou č.3 jsou navržena veřejná prostranství (U):
 - dílčí změna Z3/5c - pěší propojení k řece Kamenici
 - dílčí změna Z3/6 - náměstí před kostelem
- Změnou č.3 jsou navržena veřejná prostranství – obslužné komunikace (U)
 - dílčí změna Z3/10b – komunikace pro obsluhu lokality Z3/10a zaústěná do silnice I. třídy
 - dílčí změna Z3/11b – komunikace pro obsluhu lokality Z3/11a zaústěná do místní komunikace (silnice III. třídy)

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

- Dílčí změnou Z3/2 je dotčen lokální biokoridor – respektovat specifické podmínky využití plochy, viz kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch.
- Dílčí změna Z3/10a navazuje na vodní tok - respektovat specifické podmínky, viz kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch.
- Respektovat trasy polních cest, a to jak stávajících, tak i původních, novou zástavbou by neměly být přerušeny ani zaslepeny. Pokud navrhovanou zástavbou dojde k záboru jen části vlastnických parcel a zbývající části parcel zůstanou bez přístupu, je nezbytné v rámci navrhované změny řešit i nové zpřístupnění těchto pozemků.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch zůstávají beze změny dle platného ÚP a jeho změn.

Změnou č.3 je pro dílčí změny Z3/7, Z3/10a, Z3/11a navržena výšková regulace zástavby, viz specifické podmínky využití ploch, kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Územní rozsah:

Je dokumentován ve výkrese - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

- V rámci změny č.3 jsou vymezeny plochy (koridory) pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Veřejně prospěšné stavby:

Z3/2-TK stavba stl plynovodu

- V rámci změny č.3 jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:

Veřejně prospěšné stavby:

Z3/6-U stavba náměstí

Z3/5c-U pěší propojení ke Kamenici

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

Plochy a koridory územních rezerv nejsou vymezeny.

9. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ (REGULAČNÍM PLÁNEM) PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Plochy k prověření územní studií nebo regulačním plánem nejsou vymezeny.