

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE
O B R A T A Ň

ZMĚNA Č.1

N Á V R H

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD PACOV
ODBOR VÝSTAVBY

ZPRACOVATEL:
ING.ARCH. IVAN PLICKA
IVAN PLICKA STUDIO

ČERVENEC 2007

AUTORISACE

Pořizovatel: Městský úřad Pacov, Odbor výstavby

Zpracovatel: Ing. Arch. Ivan Plicka, IVAN PLICKA STUDIO

Architektonicko-urbanistická část a koordinace:

Ing. Arch. Ivan Plicka

AUTORISACE

Přírodní podmínky, životní prostředí a územní vazby, ZPF, PUPFL:

Ing. Ivan Dejmal

AUTORISACE

Doprava:

Ing. Václav Pivoňka

AUTORISACE

Technické vybavení:

ONEGAST spol. s r.o., Ing. Jan Císař a kol.

AUTORISACE

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

	Autorisace	2
	Obsah	3
	Úvod	4
A	Vymezení zastavěného území <i>Vymezení zastavěného území</i>	4
B	Koncepce rozvoje území obce <i>Koncepce rozvoje území obce, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	4
C	Urbanistická koncepce <i>Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	5
D	Koncepce veřejné infrastruktury <i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</i>	5
E	Koncepce uspořádání krajiny <i>Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability</i>	6
F	Stanovení podmínek pro využití ploch <i>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání těchto ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</i>	6
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb <i>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, případně pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	13
H	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, <i>pro které lze uplatnit předkupní právo,</i>	
I	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části <i>Obsah dokumentace</i>	14

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 Hlavní výkres 1 : 5 000 (4 x výřez)
- 2 Veřejně prospěšné stavby 1 : 5 000 (3 x výřez)
- 3 Veřejně prospěšné stavby – zákres do PK 1 : 5 000 (3 x výřez)

ÚVOD

Pro správní území obce Obrataň je platný územní plán obce z roku 2004. Na svém zasedání dne 18.1.2007 rozhodlo zastupitelstvo obce Obrataň (usnesení zastupitelstva č. 01/07) v souladu s ustanovením § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) o pořízení změny č.1 územního plánu obce.

Přehled řešených území změny č.1:

Řešené území 1 (k.ú. Obrataň): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: plochy veřejných prostranství) tak, aby v této lokalitě bylo možno postavit jeden rodinný dům a obnovit tak svým způsobem původní historickou situaci v této části obce (navrhované funkční využití: území obytné - venkovské).

Řešené území 2 (k.ú. Obrataň): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: ZPF) tak, aby v této lokalitě bylo možno rozvinout novou výstavbu rodinných domů jako doplnění současně zastavěného území v této části obce; předpokládané kapacita: čtyři rodinné domy (navrhované funkční využití: území obytné - venkovské).

Řešené území 3 (k.ú. Obrataň): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: ZPF) tak, aby v této lokalitě bylo možno rozvinout novou výstavbu jako doplnění současně zastavěného území v této části obce – bude se jednat o drobné doprovodné stavby (např. venkovní bazén) k již existující stavbě (rodinnému domu) v sousedním současně zastavěném území obce (navrhované funkční využití: území obytné - venkovské); navrhovaný rozvoj tohoto území musí respektovat územím procházející lokální biokoridor.

Řešené území 4 (k.ú. Šimpach): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: ZPF) tak, aby v této lokalitě bylo možno rozvinout novou výstavbu rodinných domů v přímé vazbě na současně zastavěné území obce Šimpach – bude se jednat o jedinou rozvojovou lokalitu tohoto typu v obci Šimpach (navrhované funkční využití: území obytné - venkovské).

Řešené území 5 (k.ú. Hrobská Zahrádka, k.ú. Obrataň): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: ZPF) tak, aby v tomto území bylo možno realizovat severní obchvat obce Obrataň – jedná se o pozměněnou, upřesněnou trasu tohoto obchvatu, na základě již konkrétního záměru a zpracované projektové dokumentace; zároveň bude v souvislosti s upravenou trasou severního obchvatu obce korigována stávající rozvojová lokalita VN2 a případně vymezena nová rozvojová lokalita pro výrobu nerušící, obchod a služby v návaznosti na vznik zbytkových ploch v důsledku realizace tohoto obchvatu (navrhované funkční využití: plochy dopravní, plochy výroby nerušící, obchodu a služeb).

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V rámci změny č.1 územního plánu obce Obrataň nedochází ke změně hranice zastavěného území obce – platí hranice zastavěného území obce tak, jak byla vymezena územním plánem obce.

B KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Změna č.1 územního plánu obce Obrataň vychází z koncepce stávající územně plánovací dokumentace obce. V rámci změny č.1 navržený rozvoj obce respektuje a potvrzuje stávající charakter správního území obce Obrataň.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č.1 územního plánu obce Obrataň vymezuje tři menší rozvojové lokality ve vlastní obci Obrataň a jednu menší rozvojovou lokalitu v obce Šimpach. Všechny tyto lokality jsou určeny pro další rozvoj území obytného – venkovského, ve velmi limitovaném rozsahu.

Lokalita OV8 je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu, přičemž bude obnovena původní, historická stopa zástavby v této (západní) části obce.

Lokalita OV9 doplňuje stávající strukturu obce v západní části čtyřmi rodinnými domy.

Lokalita OV10 je určena pouze pro rozvoj doplňkových staveb pro rodinný dům, který je již postaven v sousední zastavěné části obce; jakékoliv stavební aktivity v této lokalitě musí respektovat lokální biokoridor, který tou to lokalitou prochází.

Lokalita OV1-S doplňuje stávající zástavbu obce Šimpach při jejím západním okraji, jedná se o lokalitu pro výstavbu jednoho rodinného domu.

V rámci změny č.1 územního plánu obce Obrataň je rovněž vymezena nově trasa severního obchvatu obce Obrataň – silnice I/19; toto upřesnění vychází z již reálného investičního záměru.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezením lokality OV10 dochází ke zvětšení zastavitelné území obce; stejně tak v případě nového vymezení severního obchvatu obce Obrataň – silnice I/19 (lokalita D1).

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Změna č.1 územního plánu obce Obrataň nevymezuje žádné plochy přestavby.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Dopravní řešení, dané platným územním plánem obce, se změnou č.1 územního plánu obce Obrataň nemění.

Místní komunikace v nových rozvojových lokalitách budou mít charakter dopravně zklidněných / obytných ulic. Minimální vzdálenost mezi hranicemi jednotlivých parcel (případně mezi ploty) je navržena 10 metrů.

Změna č.1 územního plánu obce Obrataň vymezuje novou trasu severního obchvatu vlastní obce Obrataň – silnice I/19. Upřesnění této trasy vychází z již reálného investičního záměru.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ OBCE

Koncepce technického vybavení obce, daná platným územním plánem obce, se změnou č.1 územního plánu obce Obrataň nemění.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny, daná platným územním plánem obce, se změnou č.1 územního plánu obce Obrataň nemění.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability, daný platným územním plánem obce, se změnou č.1 územního plánu sídelního útvaru obce Obrataň nemění; pouze v katastrálním území Obrataň dochází ke změně vymezení ÚSES v důsledku nového trasování obchvatu obce.

ZMĚNA VYMEZENÍ ÚSES V K.Ú. OBRATAŇ

Trasa příjezdové komunikace z města k obchvatu v rozmezí necelých 100 m překračuje dva lokální biokoridory. Po cca 200 m se trasa komunikace dostává plně do trasy druhého biokoridoru, který spojuje LBC U rasovny s lokálním biokoridorem vedeným podél železnice a dále k rybníku Mašat. Příjezdová komunikace trasu biokoridoru v délce cca 500 m zcela likviduje a to až po začátek trasy biokoridoru navržené k založení na orné půdě.

Tuto situaci je možné řešit dvěma způsoby. Možným řešením je úplné vypuštění trasy předmětného lokálního biokoridoru z vymezeného ÚSES, což je možné udělat bez větší újmy na stabilitě území, protože v daném místě hustota skladebných částí ÚSES značně převyšuje nezbytné funkční minimum.

Druhým řešením je nahradit stávající biokoridor biokoridorem vedeným v nové trase podél obchvatu od LBC U rasovny k železnici, který by byl založen na dnešní orné půdě jako doprovodné opatření při stavbě objezdu.

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Funkční regulace území, daná platným územním plánem obce, se změnou č.1 územního plánu obce Obrataň nemění.

Změna č.1 územního plánu sídelního útvaru obce Obrataň vymezuje následující nové rozvojové lokality (popis lokalit vychází ze zásad popisu rozvojových lokalit v současném, platném územním plánu):

OBRATAŇ - ROZVOJOVÁ LOKALITA
OV8
FUNKČNÍ REGULACE : území obytné - venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v západní části obce
PLOCHA LOKALITY: 0,0410 ha
POPIS LOKALITY: obnovení původní historické situace v této části obce
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví), výjimečně připuštěna max. podlažnost 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - nová zástavba v lokalitě nesmí překročit nadmořskou výšku 630 m, nebo výšku stávající okolní zástavby
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OBRATAŇ - ROZVOJOVÁ LOKALITA
OV9
FUNKČNÍ REGULACE : území obytné - venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v západní části obce
PLOCHA LOKALITY: 0,6366 ha
POPIS LOKALITY: doplnění struktury v západní části obce
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví), výjimečně připuštěna max. podlažnost 3 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - nová zástavba v lokalitě nesmí překročit nadmořskou výšku 630 m, nebo výšku stávající okolní zástavby - maximální kapacita: 4 rodinné domy
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OBRATAŇ - ROZVOJOVÁ LOKALITA
OV10
FUNKČNÍ REGULACE : území obytné - venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v severní části obce
PLOCHA LOKALITY: 0,4288 ha
POPIS LOKALITY: doplnění struktury v severní části obce
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - lokalita je určena pouze pro výstavbu doprovodných staveb rodinného domu, který se nachází v přilehlém zastavěném území obce - navrhovaný rozvoj tohoto území musí respektovat územím procházející lokální biokoridor - nová zástavba v lokalitě nesmí překročit nadmořskou výšku 630 m, nebo výšku stávající okolní zástavby
POZNÁMKA: - Realizace obytné zástavby bude respektovat ochranné pásmo železnice

POZNÁMKY:

ŠIMPACH - ROZVOJOVÁ LOKALITA
OV1-S
FUNKČNÍ REGULACE : území obytné - venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v západní části obce
PLOCHA LOKALITY: 0,2570 ha
POPIS LOKALITY: doplnění zástavby v západní části obce
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
POZNÁMKA: - Realizace obytné zástavby bude respektovat ochranné pásmo železnice

POZNÁMKY

HROBSKÁ ZAHŘÁDKA – OBRATAŇ - ŠIMPACH - ROZVOJOVÁ LOKALITA
D1
FUNKČNÍ REGULACE : plochy dopravní
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území severně od obce Obrataň
PLOCHA LOKALITY: 22,8720 ha
POPIS LOKALITY: nová trasa severního obchvatu obce Obrataň (silnice I/19)
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OBRATAŇ - ROZVOJOVÁ LOKALITA
VN2
FUNKČNÍ REGULACE : plochy výroby nerušící, obchodu a služeb
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území na sever od obce
PLOCHA LOKALITY: 3,5900 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výrobu nerušící, případně rozsáhlejší obchodní zařízení a služby; bude rozvíjena v souvislosti s výstavbou severního obchvatu obce; korekce lokality v souvislosti s novou trasou severního obchvatu obce Obrataň (silnice I/19)
<p>NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalita bude rozvíjena až v souvislosti s budováním severního obchvatu obce (přeložky silnice I / 19) - lokalita je určena pro zařízení výroby nerušící, případně pro rozsáhlejší zařízení obchodu a služeb - výška objektů: max. 8 m (od úrovně vyrovnané bilance zemin v zastavěné ploše objektu) - dopravní obsluha: z nově budovaného severního obchvatu obce (přeložky silnice I / 19) - nová zástavba v lokalitě nesmí překročit nadmořskou výšku 630 m, nebo výšku stávající okolní zástavby - nová zástavba v lokalitě musí respektovat ochranné pásmo komunikace (přeložky silnice I / 19): 50 metrů od osy komunikace
<p>POZNÁMKA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pro rozvoj lokality je doporučeno pořídit urbanistickou studii, nebo regulační plán (spolu s lokalitou VN3) - nová výstavba bude respektovat charakter krajiny - lokalitou prochází trasa severního obchvatu obce (přeložky silnice I / 19) - při rozvoji lokality nutno respektovat dopady této komunikace na plánovanou zástavbu

POZNÁMKY:

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Změna č.1 územního plánu obce Obrataň stanovuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit: novou trasu obchvatu obce – D1:

D1	severní obchvat obce – silnice I/19 (zákres do PK - viz samostatná grafická příloha)
----	--

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Změnou č.1 územního plánu obce Obrataň se nenavrhují žádná veřejně prospěšná opatření.

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Změnou č.1 územního plánu obce Obrataň se nenavrhují žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Změnou č.1 územního plánu sídelního útvaru obce Obrataň se nenavrhují žádné plochy k asanaci.

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

Druh veřejně prospěšné stavby:

D1	severní obchvat obce – silnice I/19
----	-------------------------------------

V čí prospěch má být předkupní právo vloženo:

Česká republika

Katastrální území čísla dotčených pozemků:

Katastrální území Hrobská Zahrádka

Pozemkový katastr (PK) – 527, 681, 524, 531, 676/1, 541, 543, 544, 546, 548/2, 549, 551, 555, 558, 563, 564, 568, 569, 572, 573, 576, 577, 580, 618, 619, 620/2, 614, 613, 612, 608, 607, 606, 617, 616, 615, 611, 610, 609, 605, 604, 603, 602

Katastrální území Obrataň

Pozemkový katastr (PK) – 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1642, 1700, 1699, 1698/1, 1698/2, 1697, 1696, 1694, 1693, 1692, 1691, 1690, 1687, 1686, 1685, 1682, 1681, 1680, 1676, 1670, 1668, 1667, 1666, 1652, 1659, 1658, 1657, 1656,

1655, 1653, 1654, 352/1, 348, 352/2, 349, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 1750/1, 218/1, 225, 226, 227, 231, 232, 233, 235, 238, 239, 447, 460, 459, 458, 457, 456, 455, 454, 453, 448, 449, 452/1, 452/3, 451/1, 550/1, 552, 1753/1, 559, 562, 564, 561, 565, 566, 567/1, 568/1, 570/1, 570/2, 573/2, 574, 694/1, 697/1, 698/1, 701/1, 702/1, 705/1, 706/1, 710/1, 577, 677/3, 694/1, 697/1, 698/1, 701/1, 702/1, 705/1, 706/1, 710/1, 693, 577, 677/3, 1777, 692, 690/2, 688, 679/4, 679/3, 751/1, 751/5, 770, 773, 775, 777/1, 1769/2, 1754

Katastr nemovitostí (KN) – 351, 350, 229, 550/2, 1780, 693, 1771/2, 1759, 752, 753, 721/2, 738/2, 778/1, 1777/1, 749, 758/4, 1769/2, 1746/1

Katastrální území Šimpach

Pozemkový katastr (PK) – 236/4, 225/8, 225/9, 225/7, 225/17, 225/6, 225/5, 225/4, 225/3, 225/2, 225/1, 205/6, 205/7, 205/8, 205/9, 205/10, 205/11, 205/12, 203/1

Katastr nemovitostí (KN) – 620, 227/5, 618/1, 618/2,

I ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Změna č. 6 územního plánu sídelního útvaru obce Obrataň sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 14 stránek a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Koncepce rozvoje území obce
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- I** Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Část grafická obsahuje celkem 3 výkresy (celkem 10 výřezů):

- 1** Hlavní výkres 1 : 5 000 (4 x výřez)
- 2** Veřejně prospěšné stavby 1 : 5 000 (3 x výřez)
- 3** Veřejně prospěšné stavby – zákres do PK 1 : 5 000 (3 x výřez) 1 : 5 000 (3 x výřez)