

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE
O B R A T A Ň

ZMĚNA Č.2

UPRAVENÝ NÁVRH

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD PACOV
ODBOR VÝSTAVBY

ZPRACOVATEL:
ING.ARCH. IVAN PLICKA
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

KVĚTEN 2009

AUTORISACE

Pořizovatel: Městský úřad Pacov, Odbor výstavby

Zpracovatel: Ing. Arch. Ivan Plicka, IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

Architektonicko-urbanistická část a koordinace:

Ing. arch. Ivan Plicka

AUTORISACE

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

Ing. Marie Čedíková, Ing. Klára Košťálova, K+K průzkum s.r.o.

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 umístění</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 zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, případně pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	12
	Závěr <i>Obsah dokumentace (údaje o počtu listů a počtu výkresů)</i>	12

GRAFICKÁ ČÁST

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

ÚVOD

Pro správní území obce Obrataň je platný územní plán obce z roku 2003, ve znění po změně č.1 z roku 2007. Zastupitelstvo obce Obrataň rozhodlo v souladu s ustanovením § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) o pořízení změny č.2 územního plánu obce.

Přehled řešených území změny č.2:

Řešené území **1** (k.ú. Obrataň): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v tomto území bylo možno rozšířit stávající rozvojovou lokalitu VN1 navrhované funkční využití: plochy výroby nerušící, obchodu a služeb); rozvoj této lokality bude muset respektovat lokální biokoridor, který lokalitou prochází a lokální biocentrum, jehož část v lokalitě leží. - Lokalita **VN1(b)** .

Řešené území **2** (k.ú. Obrataň): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno rozšířit stávající areál zemědělského družstva (navrhované funkční využití: plochy pro zemědělské hospodaření); v této lokalitě bude umístěna bioplynová stanice. - Lokalita **Z1**.

Řešené území **3** (k.ú. Šimpach): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno vybudovat technické zázemí pro rybníční hospodaření (navrhované funkční využití: plochy pro zemědělské hospodaření). - Lokalita **Z2-S**.

Řešené území **4** (k.ú. Bezděčín): jedná se o rozšíření stávající rozvojové lokality (OV3-B; území obytné venkovské) - změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: vodní plocha a skupina stromové zeleně – ostatní plocha) tak, aby v této lokalitě bylo možno realizovat výstavbu rekreačního domu (navrhované funkční využití: území obytné - venkovské). - Lokalita **OV3-B(b)**.

Řešené území **5** (k.ú. Hrobská Zahrádka, k.ú. Obrataň): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF) + místní komunikace) tak, aby v tomto území bylo možno realizovat stavbu kanalizačního přivaděče z Hrobské Zahrádky do Obrataně (navrhované funkční využití: beze změny – podzemní liniová trasa technické infrastruktury); realizace kanalizačního přivaděče bude respektovat lokální biokoridor, kterým částečně bude procházet.

Řešené území **6** (k.ú. Obrataň): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě byl možný rozvoj doplňkových staveb pro rodinný dům, který je již postaven v přilehlém zastavěném území obce (navrhované funkční využití: území obytné - venkovské). – Lokalita **OV11**.

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V rámci změny č.2 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.2 územního plánu obce Obrataň vychází ze základní koncepce stávající platné územně plánovací dokumentace obce. V rámci změny č.2 navržený rozvoj obce respektuje a potvrzuje stávající charakter správního území obce Obrataň.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE SYSTEM SÍDELNÍ ZELEŇ

Změna č.2 územního plánu obce Obrataň vymezuje dvě menší rozvojové lokality pro výstavbu rodinných domů, resp. pro umístění doplňkových staveb pro již stávající rodinné domy – je to lokalita **OV11** ve vlastní obci Obrataň (zde se předpokládá pouze umístění doplňkových staveb k již stávajícímu rodinnému domu v sousedním zastavěném území obce) a lokalita **OV3-B(b)** v obci Bezděčín (tato lokalita rozšiřuje stávající lokalitu OV3-B z platného územního plánu obce).

Změna č.2 územního plánu obce Obrataň dále vymezuje dvě lokality pro zemědělské hospodaření. Jedná se především o lokalitu **Z1** ve vlastní obci Obrataň, která rozšiřuje stávající areál zemědělského hospodaření o plochu pro umístění bioplynové stanice; veškeré stavby umístěvané v této lokalitě musí respektovat ochranné pásmo dráhy, která prochází podél západního okraje této lokality. Rozlohou poměrně malá je nová lokalita **Z2-S**, ve které se předpokládá umístění nezbytného zázemí pro rybniční hospodaření (u Ovčinského rybníka, jižně od osady Dvořiště; nové objekty musí respektovat přírodní charakter tohoto území).

Poměrně rozlehlou novou rozvojovou lokalitou, vymezenou změnou č.2 územního plánu obce Obrataň, je lokalita **VN1(b)**, která rozšiřuje rozvojovou lokalitu VN1 z platného územního plánu obce. Navrhované funkční využití: plochy výroby nerušící, obchodu a služeb. Předpokládaná nová výstavba v této lokalitě VN1(b) musí respektovat lokální biocentrum (které do lokality zasahuje) a lokální biokoridor (který lokalitou prochází); zároveň je nutno maximálně respektovat krajinný ráz tohoto území, byť se jedná o území, bezprostředně navazující na stávající výrobní areál v obci.

V rámci změny č.2 územního plánu obce Obrataň je rovněž vymezena trasa kanalizace Hrobská Zahrádka – Obrataň, jež je předmětem aktuálního investičního záměru..

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č.2 územního plánu obce Obrataň upravuje / zvětšuje zastavitelné území obce v závislosti na vymezení nových rozvojových lokalit.

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Změna č.2 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.2 územního plánu obce Obrataň nemění.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ OBCE

Koncepce technického vybavení obce, daná platným územním plánem obce, se změnou č.2 územního plánu obce Obrataň nemění – je pouze doplněna nová trasa kanalizace Hrobská Zahrádka – Obrataň.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny, daná platným územním plánem obce, se změnou č.2 územního plánu obce Obrataň nemění.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability, daný platným územním plánem obce, se změnou č.2 územního plánu sídelního útvaru obce Obrataň nemění.

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.2 územního plánu obce Obrataň nemění.

Změna č.2 územního plánu obce Obrataň vymezuje následující nové rozvojové lokality (popis lokalit vychází ze zásad popisu rozvojových lokalit v současném, platném územním plánu):

OBRATAŇ - ROZVOJOVÁ LOKALITA
OV11
FUNKČNÍ REGULACE : území obytné - venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při severním okraji zastavěného území obce
PLOCHA LOKALITY: 0,1035 ha
POPIS LOKALITY: doplnění zastavěného území obce
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - lokalita je určena pouze pro rozvoj doplňkových staveb pro rodinný dům, který je již postaven v přilehlém zastavěném území obce
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

BEZDĚČÍN - ROZVOJOVÁ LOKALITA
OV3-B(b)
FUNKČNÍ REGULACE : území obytné - venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v jižní části obce
PLOCHA LOKALITY: 0,1470 ha
POPIS LOKALITY: možnost doplnění stávající zástavby v jižní části obce
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umístovány na jednotnou zastavovací čáru, vedenou min. 6 m od hranice přilehlé obslužné komunikace při severním okraji lokality - minimální velikost parcely: 1.200 m ² - v lokalitě je připuštěna možnost vybudování vodní plochy
POZNÁMKA: - rozšíření lokality OV3-B z platného územního plánu obce

POZNÁMKY:

OBRATAŇ - ROZVOJOVÁ LOKALITA
VN1(b)
FUNKČNÍ REGULACE : plochy výroby nerušící, obchodu a služeb
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při východním okraji obce
PLOCHA LOKALITY: 8,162 ha
POPIS LOKALITY: spolu s lokalitou VN1 rozvojové lokality pro další podnikatelské aktivity v obci
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - dopravní obsluha: ze stávající silnice severně od lokality, případně přes stávající výrobní a zemědělské areály, na které lokalita navazuje - nová zástavba v lokalitě nesmí překročit nadmořskou výšku 630 m, nebo výšku stávající okolní zástavby
POZNÁMKA: - rozšíření lokality VN1 z platného územního plánu obce

POZNÁMKY:

OBRATAŇ - ROZVOJOVÁ LOKALITA
Z1
FUNKČNÍ REGULACE : plochy pro zemědělské hospodaření
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při jižním okraji zastavěného území obce
PLOCHA LOKALITY: 1,0146 ha
POPIS LOKALITY: rozšíření stávajícího zemědělského areálu
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - lokalita bude rozšiřovat stávající zemědělský areál - výška objektů: max. 8 m (od úrovně vyrovnané bilance zemin v zastavěné ploše objektu) - dopravní obsluha: ze stávajícího areálu - nutno respektovat ochranné pásmo železnice
POZNÁMKA:

POZNÁMKY

ŠIMPACH - ROZVOJOVÁ LOKALITA
Z2-S
FUNKČNÍ REGULACE : plochy pro zemědělské hospodaření
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území u Ovčinského rybníka
PLOCHA LOKALITY: 0,5499 ha
POPIS LOKALITY: lokalita pro umístění nezbytného zázemí pro rybníční hospodaření
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - v lokalitě budou umístěny pouze nezbytné hospodářské objekty, sloužící jako zázemí pro rybníční hospodaření na Ovčinském rybníku
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Změna č.2 územního plánu obce Obrataň stanovuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit: novou trasu kanalizace Hrobská Zahrádka - Obrataň:

TV 1	kanalizace Hrobská Zahrádka - Obrataň (zákres do KN a do PK - viz samostatné grafické přílohy)
------	---

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Změnou č.2 územního plánu obce Obrataň se nenavrhují žádná veřejně prospěšná opatření.

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Změnou č.2 územního plánu obce Obrataň se nenavrhují žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Změnou č.2 územního plánu obce Obrataň se nenavrhují žádné plochy k asanaci.

ZÁVĚR

Změna č. 2 územního plánu obce Obrataň sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 12 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

Část grafická obsahuje celkem 3 výkresy (celkem 6 výřezů):

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