

HOLUBICE

I. ZMĚNA Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HOLUBICE

(NÁVRH ZMĚNY PRO VYDÁNÍ V ZASTUPITELSTVU)

ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu č. 7 vydal :	Zastupitelstvo obce Holubice
Datum nabytí účinnosti změny č. 7 :	
Oprávněná osoba pořizovatele Jméno a příjmení : Funkce :	Ing. arch. Radek Boček osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností pro Obecní úřad Holubice
Podpis :	
Razítko :	

I. ZMĚNA Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HOLUBICE

SEZNAM DOKUMENTACE

Textová část změny č. 7

Grafická část změny č. 7

Výkres základního členění území	1 : 5 000
1 Návrh využití území sídla a krajiny – hlavní výkres	1 : 5 000

obsah textové části:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
B.1. Koncepce rozvoje území obce	5
B.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	5
B.2.1. Ochrana kulturních a přírodních hodnot území.....	5
B.2.2. Ochrana zdravých životních podmínek.....	6
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	6
C.1. Návrh urbanistické koncepce.....	6
C.1.1. Bydlení	6
C.1.2. Občanské vybavení, veřejná prostranství	6
C.1.3. Výroba.....	6
C.1.4. Rekreace	6
C.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby..	6
C.4. Vymezení systému sídelní zeleně	7
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	8
D.1. Koncepce dopravní infrastruktury.....	8
D.2. Koncepce technické infrastruktury	8
D.3. Koncepce občanského vybavení.....	8
D.4. Koncepce veřejných prostranství.....	8
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	9
E.1. Koncepce uspořádání krajiny	9
E.2. Plochy změn v krajině, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině	9
E.3. Územní systém ekologické stability	9
E.4. Prostupnost krajiny	9
E.5. Protierozní opatření.....	9
E.6. Rekreace.....	9
E.7. Dobývání ložisek nerostných surovin	9

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	10
F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
F.2. Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	10
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT	11
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ	11
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	11
J. VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	11
K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	11

I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 7

Seznam dílčích změn

- **Z7.01** - změna stabilizované plochy výroby – podnikatelské aktivity – Vs na rozvojovou plochu občanského vybavení – distribuce, stravování, ubytování – Od, na severním okraji obce; včetně doplnění podmínek využití plochy

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Je dokumentováno ve výkrese - Výkres základního členění území, výkres č.1 Návrh využití území sídla a krajiny - hlavní výkres.

Zastavěné území je vymezeno k datu 15. 1. 2018.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1. Koncepce rozvoje území obce

Změna č. 7 zachovává charakter sídla, jeho sídelní strukturu.

B.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

B.2.1. Ochrana kulturních a přírodních hodnot území

Ochrana území Bojiště bitvy u Slavkova

Řešené území dílčí změny Z7.01 se nachází v území krajinné památkové zóny - Památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova.

- Při řešení změny v tomto území respektovat:

podmínky využití plochy:

- v případě jakýchkoliv stavebních prací v tomto území je nutno vyžádat a respektovat závazné stanovisko orgánu státní památkové péče

Ochrana území archeologického zájmu

Celé řešené území dílčí změny Z7.01 je považováno za území s archeologickými nálezy.

- Při řešení změny respektovat:

podmínky využití plochy:

- v případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu na katastrálním území obce je stavebník povinen již v období přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu

- Respektovat Podmínky prostorového uspořádání, ochrany krajinného rázu, ochrany hodnot území, které jsou pro řešení dílčí změny definovány v kap. F.2.

B.2.2. Ochrana zdravých životních podmínek

Plocha občanského vybavení – distribuce, stravování ubytování – Od (č. 7.01) - je navržena ve výrobní zóně a v návaznosti na silnici a dálnici.

Při řešení plochy 7.01 respektovat nepřipustné využití plochy definované v kap. F.1.; dále respektovat specifické podmínky definované v kap. C.1.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Je dokumentováno ve výkrese č. 1 Návrh využití území sídla a krajiny - hlavní výkres.

C.1. Návrh urbanistické koncepce

Základní urbanistická koncepce je změnou č. 7 zachována:

C.1.1. Bydlení

Změnou č. 7 nejsou navrženy plochy pro bydlení.

C.1.2. Občanské vybavení, veřejná prostranství

Dílčí změna Z7.01

- respektovat rozvojovou plochu č. 7.01 (plochy občanského vybavení – distribuce, stravování, ubytování – Od) navrženou v severní části obce s využitím území výrobní zóny

C.1.3. Výroba

Změnou č. 7 je zrušena stabilizovaná plocha výroby – podnikatelské aktivity – Vs vymezená ve výrobní zóně na severním okraji obce a nahrazena plochou občanského vybavení – distribuce, stravování, ubytování – Od.

Změnou č. 7 nejsou navrženy plochy pro výrobu.

C.1.4. Rekreace

Změnou č. 7 nejsou navrženy plochy pro rekreaci.

C.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby

Plochy s rozdílným způsobem využití

Dílčí změnou Z7.01 byly vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy občanského vybavení – distribuce, stravování, ubytování - Od

Zastavitelné plochy

Dílčí změnou Z7.01 nebyly navrženy zastavitelné plochy.

Plochy přestavby

Dílčí změnou Z7.01 byla navržena plocha přestavby:

identif. č. plochy	plochy s rozdílným způsobem využití	– specifické podmínky
7.01	plochy občanského vybavení – distribuce, stravování, ubytování - Od	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – dopravní infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> ○ dopravní napojení řešit ze severu ze stávající silnice (II/430) ○ dopravní napojení plochy 7.01 na silnici II/430 řešit jediným dopravním připojením prostřednictvím stávajícího sjezdu ze silnice II/430 – technická infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> ○ zásobování vodou, plynem a el. energií - řešit přípojkami technické infrastruktury, které budou napojeny na stávající technickou infrastrukturu ○ odkanalizování – řešit splaškovou kanalizací – přípojkou - napojenou na stávající kanalizaci ○ dešťové vody – v max. míře kumulovat nebo zasakovat na pozemku <p><u>ochrana hodnot území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – respektovat <u>podmínky využití ploch</u> nacházejících se v území <u>Bojiště bitvy u Slavkova</u> a v <u>území archeologických zájmů</u>, viz kap. B.2.1. Ochrana kulturních hodnot území <p><u>ochrana zdravých životních podmínek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše 7.01, včetně související dopravy, nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory), vymezených v územně plánovací dokumentaci <p><u>podmínky prostorového uspořádání, ochrany krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – respektovat Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, viz kap. F.2. <p><u>limity</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – respektovat podmínky ochrany <u>územních zájmů MO ČR</u> viz kap. D.2. – střet s ochranným pásmem letiště, silničním ochranným pásmem řešit v navazujících řízeních

C.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Základní systém sídelní zeleně je změnou č. 7 respektován, nové plochy nejsou vymezeny.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Je dokumentováno ve výkrese č. 1 Návrh využití území sídla a krajiny - hlavní výkres.

D.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Základní koncepce dopravní infrastruktury je zachována a respektována.

Dílčí změna Z7.01

- obsluhu rozvojové plochy občanského vybavení č. 7.01 řešit ze stávající silnice (II/430) – respektovat specifické podmínky definované v kap. C.2.
- parkování a odstavení vozidel řešit v rámci rozvojové plochy č. 7.01.

D.2. Koncepce technické infrastruktury

Základní koncepce technické infrastruktury zůstává zachována.

Dílčí změna Z7.01

- Pro průchod přípojek technické infrastruktury přednostně využívat plochy pro dopravu a plochy pro veřejná prostranství.
- Řešit napojení rozvojové plochy na technickou infrastrukturu, viz, kap. C.2., specifické podmínky.
- Navrženou splaškovou kanalizaci – přípojku - napojit na stávající kanalizaci a odpadní vody odvést na ČOV Holubice. Do doby vybudování kanalizace bude řešeno individuálně.
- Dešťové vody vsakovat nebo akumulovat za účelem dalšího využití, resp. návrh retenčně vsakovacích objektů s bezpečnostním přepadem do dešťové kanalizace – hospodaření s dešťovými vodami (HDV) řešit dle platné legislativy.
- Respektovat podmínky ochrany územních zájmů MO ČR (řešené území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení (OP RLP) - veškerá výstavba, především větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic a základových stanic mobilních operátorů a výsadba vzrostlé zeleně (větrolamy apod.) v tomto území může být omezena a musí být nutně předem projednána s Ministerstvem obrany.
- Stávající systém nakládání s odpady včetně nebezpečného odpadu bude rozšířen i na řešené území.

D.3. Koncepce občanského vybavení

Koncepce veřejného občanského vybavení z platného ÚPO je změnou č. 7 respektována.

D.4. Koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství z platného ÚPO je změnou č. 7 respektována.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Je dokumentována ve výkrese č. 1 Návrh využití území sídla a krajiny - hlavní výkres.

E.1. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je změnou č. 7 zachována:

E.2. Plochy změn v krajině, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině

Změnou č. 7 nejsou vymezeny plochy změn v krajině.

E.3. Územní systém ekologické stability

Koncepce uspořádání krajiny je změnou č. 7 zachována:

Územní systém ekologické stability je změnou č. 7 respektován.

E.4. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je řešením změny č. 7 zachována.

E.5. Protierozní opatření

Změna č. 7 nevyvolává požadavky na řešení protierozních opatření.

E.6. Rekreace

Změna č. 7 nevyvolává požadavky na řešení ploch rekreace.

E.7. Dobývání ložisek nerostných surovin

Změna č. 7 neklade požadavky na vymezení ploch určených k dobývání nerostů.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

F.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Dílčí změna Z7.01

Dílčí změnou je vymezena rozvojová plocha **občanského vybavení – distribuce, stravování, ubytování - Od (č. 7.01)**

- respektovat podmínky (regulativy) využití plochy:

Podmínky využití pro plochu 7.01:

Hlavní využití

Občanské vybavení – distribuce, stravování, ubytování.

Přípustné využití

- hotelové zařízení včetně kasina
- stravovací zařízení, služby
- stavby a zařízení pro administrativu, zařízení pro obchod
- dopravní infrastruktura, např. komunikace pro obsluhu území, odstavné a parkovací plochy,...
- technická infrastruktura
- izolační a kompoziční zeleň

Nepřípustné využití

- činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- stavby a zařízení vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb), např. bydlení, občanské vybavení typu staveb pro školní a předškolní výchovu, pro zdravotní a sociální účely,...

F.2. Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Dílčí změna Z7.01

- respektovat podmínky (regulativy) prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu 7.01:

Výšková regulace zástavby

- maximálně 3 nadzemní podlaží s možností podkrovní

Podmínky ochrany krajinného rázu pro plochu 7.01:

- preferovat horizontální hmoty - zástavba bude řešena tak, aby nevytvářela v území nežádoucí pohledové dominanty

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

Nejsou změnou č. 7 vymezeny.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ

Nejsou změnou č. 7 vymezeny.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Řešením změny č. 7 nejsou kompenzační opatření stanovena.

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

Řešením změny č. 7 nejsou plochy územních rezerv vymezeny.

K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů textové části 6

Počet výkresů grafické části 2

Výkres základního členění území

1 Návrh využití území sídla a krajiny – hlavní výkres