

návrh změny č. 2
územního plánu obce Habří
textová část

| Záznam o účinnosti | |
|--|-------------------------------------|
| vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Habří | 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: pořizovatel Obecní úřad Habří jméno a příjmení: Josef Chromý funkce: starosta obce Habří podpis: | otisk úředního razítka pořizovatele |

| | |
|---|--------------------|
| UPLAN, s. r. o., Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav | razítko projektant |
| datum vyhotovení: srpen 2010 | |
| vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka Ing. Markéta Báčová | |
| odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček | |
| číslo paré: 1 | |

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území se změnou č. 2 územního plánu obce Habří (dále též jen „změna“) nemění.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území obce se změnou nemění.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Koncepce ochrany rozvoje hodnot území obce se změnou nemění ani není dotčena.

c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce navržená ve stávajícím územním plánu se nemění. Dochází pouze k dílčím doplněním a změně využití ploch uvnitř stanoveného zastavěného území.

Vymezení zastavitelných ploch

Pro všechny plochy platí, že je nutno respektovat hodnoty území a navázat na tyto hodnoty v další zástavbě uvnitř dané plochy např. umístěním staveb na pozemku, jejich uspořádáním a členěním. Dále je nutno vždy vybudovat vyhovující veřejnou infrastrukturu např. pozemní komunikace včetně chodníku, vodovodu, kanalizace, elektrické vedení.

| označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá) | umístění | způsobu využití plochy | podmínky pro využití plochy | prověření změn využití plochy ÚS či RP* | etapi - zace |
|---|------------------------------------|-------------------------------|--|--|---------------------|
| Z1 (Bv-1) | jihozápadně od návsi | bydlení venkovské | - lze umístit 1 RD s orientací hřebene podél komunikace, - zohlednit hodnoty území zejména nenarušit stávající ráz sídla, - dopravní napojení řešit z navazující pozemní komunikace, - napojit na stávající technickou infrastrukturu, - napojení na kanalizaci řešit dle aktuálních možností. | NE | NE |
| Z2 (Bv-2) | u severo - východního okraje sídla | bydlení venkovské | - lze umístit 1 RD s orientací hřebene ve směru sever jih a výškou po okapní římsu do 3,6 m, zastavitelná plocha bude vymezena do východního okraje parcely do vzdálenosti 11 m, zbytek bude nezastavěný pro oddělení souvislé zástavby sídla a rozptýlené zástavby | NE | NE |

| označení plochy (plochy dle využití, ze kterých se skládá) | umístění | způsobu využití plochy | podmínky pro využití plochy | prověření změn využití plochy ÚS či RP* | etapi - zace |
|--|-----------------------------|------------------------|--|---|--------------|
| Z3 (Bv-3) | na severo - východ od sídla | bydlení venkovské | samot nad vsí, - zohlednit hodnoty území zejména nenarušit stávající ráz sídla, - dopravní napojení řešit z navazující pozemní komunikace, - napojit na stávající technickou infrastrukturu, - napojení na kanalizaci řešit dle aktuálních možností. - lze zde umístit 1 RD za těchto podmínek, že dům bude umístěn v prostoru bývalého lomu, výška domu bude do 6 m, - zohlednit hodnoty území zejména nenarušit stávající ráz sídla, - dopravní napojení řešit z navazující pozemní komunikace, - napojit na stávající technickou infrastrukturu, - napojení na kanalizaci řešit dle aktuálních možností. | NE | NE |

* ÚS - územní studie, RP - regulační plán

Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby nejsou ve změně vymezeny.

Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen.

d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Koncepte dopravní infrastruktury

Koncepte dopravní infrastruktury není změnou dotčena.

Koncepte technické infrastruktury

Koncepte technické infrastruktury není změnou dotčena. Navrhované plochy s využitím bydlení budou napojeny na stávající sítě technické infrastruktury. Vzhledem k velikosti sídla, umístění jednotlivých ploch a počtu rodinných domů, které je možno v těchto plochách umístit, je možno do doby realizace centrální čistírny odpadních vod odpadní vody likvidovat v souladu s právními předpisy např. formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody. Jednotlivé přípojky a další řady je

nutno řešit v podrobnější dokumentaci.

Koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena.

Koncepce ochrany obyvatelstva

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena.

Koncepce veřejných prostranství

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena.

Koncepce dalšího občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení není změnou dotčena.

e) 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 apod.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability není změnou dotčen.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není změnou dotčena.

Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou změnou navržena.

Ochrana před povodněmi

Konkrétní protipovodňová opatření nejsou změnou navržena.

Rekreace

Rekreace není změnou dotčena.

Dobývání nerostů

Dobývání nerostů není změnou dotčeno.

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny není navrženo.

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

Plochy bydlení venkovské – Bv

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit širší způsob využití, který však nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet stávající využití a stavby s ohledem a respektováním hlavního využití.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Jedná se o bydlení v klidném a čistém prostředí využívající ale také respektující hodnoty území.

Přípustné využití

- **bydlení** - umísťování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, mající odpovídající zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
 - dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;
 - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřípustným,
- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu

obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště),

- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace včetně centrální čistírny odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, ubytovací služby), která doplňuje venkovské bydlení, a další obdobná podnikatelská činnost, a to pouze za podmínek, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., a to pouze za podmínky, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- **penzión** a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, **kteřé by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním

ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

- **stavby pro rodinnou rekreaci,**
- **stavby pro obchod,** které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy),
- **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy),** mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
- **dále např.** autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

Podmínky prostorového uspořádání

Hlavní stavbu (rodinný dům) a ostatní stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (např. garáže, dílny a hospodářské stavby, které tvoří zázemí pro hlavní využití bydlení), doporučujeme v souladu s hodnotami území navrhnout tak, aby stavebně a architektonicky tvořily jeden ucelený soubor nejlépe ve tvaru půdorysu L nebo U, kdy hlavní část bude mít obdélníkový půdorys orientovaný kolmo nebo vodorovně vzhledem k ulici.

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, musí být přizpůsobeny architektuře budov (zejména zařazených jako hodnoty území). Architektonické řešení a umístění stavby na pozemku (včetně předzahrádky a stavební a uliční čáry) by mělo najít inspiraci ve stávajících hodnotných stavbách na území sídel.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

g) 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 a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

Veřejně prospěšné opatření

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

Plochy pro asanaci

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby

Nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Veřejně prospěšné opatření

Nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

Veřejné prostranství

Není vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k němu připojené grafické části

| | |
|----------------------------------|---|
| Počet listů změny územního plánu | 8 |
|----------------------------------|---|

| | |
|---|---|
| Počet výkresů k němu připojené grafické části | 2 |
|---|---|

- výkres základního členění v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.