

TEXTOVÁ ČÁST Z3b

Územní plán Hostomic Změna č. 3

fáze:

pořizovatel:

objednatel:

zpracovatel:

datum:

kvalifikovaná osoba Ing. Miroslav Sládek,
oprávnění 49/ÚP/91 MV ČR
město Hostomice, Tyršovo náměstí čp. 165, 26724, Hostomice
Ing. arch. Jan Vlach, re:architekti
kancelář: Melantrichova 15, 110 00, Praha 1
září 2024

re:

studio@rearchitekti.cz
www.rearchitekti.cz

Změna Z3b UP HOSTOMICE

Legenda: změna Z3b: původní text, ~~rušený text~~, nový text

Poznámka: pro přehlednost je v textu zobrazena i změny Z3a (~~rušený text~~, nový text), která je ale předmětem samostatné změny.

Územní plán Hostomice se mění takto:

V OBSAHU textové části ÚP Hostomice se mění body v podkapitole C.2:

C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A KORIDORŮ

C.2.1. HOSTOMICE SEVER Z.01 - P.06

C.2.2. HOSTOMICE JIHOVÝCHOD Z.11 - Z.18

C.2.3. HOSTOMICE JIHOZÁPAD Z.21 - ~~Z.26~~ Z.27

C.2.4. BEZDĚDICE Z.31 - Z.33

C.2.5. RADOUŠ Z.41 - ~~Z.46~~ Z.47

C.2.6. LŠTĚŇ, SAMOTY A OSADY Z.51 - ~~Z.54~~ Z.57

C.2.7. KORIDORY

V kapitole C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY se přidává bod Z.07:

Z.07 „ZA NÁDRAŽÍM“ - ZASTAVITELNÁ PLOCHA

Rozloha: 0,52 ha

Základní využití plochy: Výroba - výroba všeobecná (VU)

Specifické podmínky:

- o Využití plochy je podmíněno nad rámec podmínek vyplývajících z regulativu plochy s rozdílným způsobem využití realizací pásu vzrostlé zeleně podél hranice s nezastavitelnou plochou o šíři min. 10 m. Vzrostlou zelení se rozumí výsadba se stromovým patrem z původních listnatých druhů převážně jako vysokokmeny ve formě stromořadí, remízku a pod. Realizace zeleně je podmínkou uvedení stavby do provozu.
- o Doprava - plocha bude dopravně obsloužena novou komunikací, která je navržena jako VPS PD.12.
- o Připojení k sítím technické infrastruktury bude řešit majitel plochy podle vlastní potřeby a platné legislativy.
- o Dešťové vody budou využity na pozemku (vsakování, akumulace) v doloženém případě (viz F.1.2) jejich odtok může být regulován do otevřených příkopů.
- o Elektrická energie - plocha se napojí na stávající případně dobudované rozvody NN v obci.
- o Telekomunikace - obslužnost rozvojových ploch se bude řídit dohodou s příslušným provozovatelem.

Dále se upravuje text v bodu Z.25 takto:

Z.25 „RYBNICE“ - ZASTAVITELNÁ PLOCHA

Rozloha: 1,11 ha

Základní využití plochy: Smíšené bydlení - městské (SM) + (ZZ) Hospodářská usedlost (SX)

Specifické podmínky:

- o ~~Architektonickou část projektové dokumentace staveb může vypracovat jen autorizovaný architekt.~~

Dále se přidává bod Z.27:

Z.27 „V KOUTECH“ - ZASTAVITELNÁ PLOCHA

Rozloha: 0,44 ha

Základní využití plochy: Smíšené bydlení - městské (SM) + (ZZ)

Specifické podmínky:

- o Doprava - plocha bude dopravně obsloužena ze stávající komunikace V Koutech.
- o Plyn - plocha může být napojena přípojkou ze stávajícího STL distribučního řadu v obci.
- o Vodovod - plocha může být zásobena přípojkou ze stávajícího distribučního řadu.
- o Kanalizace - dešťové vody budou využity na pozemku (vsakování, akumulace) v doloženém případě (viz F.1.2) jejich odtok může být regulován do stávající dešťové kanalizace. Splašky budou odkanalizovány přípojkou na stávající splaškovou kanalizaci.
- o Elektrická energie - plocha se napojí na stávající případně dobudované rozvody NN v obci.
- o Telekomunikace - obslužnost rozvojových ploch se bude řídit dohodou s příslušným provozovatelem.

Dále se přidává bod Z.33:

Z.33 „K RADOUŠI.“ - ZASTAVITELNÁ PLOCHA

Rozloha: 0,11 ha

Základní využití plochy: Smíšené bydlení - venkovské (SV)

Specifické podmínky:

- o Kapacita plochy je jeden rodinný dům. Plocha částečně zasahuje do VKP. Případné umístění staveb do části plochy dotčené VKP podléhá schválení orgánu ochrany přírody.
- o Doprava - plocha bude dopravně obsloužena ze stávající komunikace.
- o Plyn - plocha může být napojena přípojkou z nově budovaného STL distribučního řadu v obci.
- o Vodovod - plocha může být zásobena přípojkou ze stávajícího distribučního řadu.
- o Kanalizace - dešťové vody budou využity na pozemku (vsakování, akumulace) v doloženém případě (viz F.1.2) jejich odtok může být regulován do otevřených příkopů. Splašky budou odkanalizovány přípojkou na stávající splaškovou kanalizaci.

- o Elektrická energie - plocha se napojí na stávající případně dobudované rozvody NN v obci.
- o Telekomunikace - obslužnost rozvojových ploch se bude řídit dohodou s příslušným provozovatelem.

Text v bodu Z.45 se upravuje takto:

Z.45 „U TRATI“ - ZASTAVITELNÁ PLOCHA

Rozloha: 1,84-1,68 ha

Základní využití plochy: Smíšené bydlení - venkovské (SV), občanské vybavení veřejné (OV)

Specifické podmínky:

- o Doprava - plocha bude dopravně obsloužena z nově navržené komunikace podél trati a podél nové zástavby, která je navržena jako VPS PD.25. Případně pokud to majetkoprávní situace umožňuje skrz stávající zástavbu ze stávající komunikace.
- o Vodovod - plocha může být zásobena přípojkou z nově navrženého distribučního řadu, případně pokud to majetkoprávní situace umožňuje skrz stávající zástavbu ze stávajícího řadu.
- o Kanalizace - dešťové vody budou využity na pozemku (vsakování, akumulace) v doloženém případě (viz F.1.2) jejich odtok může být regulován do nově vybudované dešťové kanalizace nebo otevřených příkopů. Splašky budou odkanalizovány nově navrženou splaškovou kanalizací, případně pokud to majetkoprávní situace umožňuje skrz stávající zástavbu do stávající splaškové kanalizace. Veřejné komunikace budou odkanalizovány do dešťové kanalizace.

Přidává se bod Z.47:

Z.47 „POD KRAVÍNEM“ - ZASTAVITELNÁ PLOCHA

Rozloha: 0,24 ha

Základní využití plochy: Smíšené bydlení - venkovské (SV)

Specifické podmínky:

- o Doprava - plocha bude dopravně obsloužena ze stávající komunikace.
- o Plyn - plocha může být napojena přípojkou z nově vybudovaného STL distribučního řadu v obci, připojení k STL plynovodu není podmínkou pro využití plochy.
- o Vodovod - plocha může být zásobena přípojkou ze stávajícího distribučního řadu.
- o Kanalizace - dešťové vody budou využity na pozemku (vsakování, akumulace) v doloženém případě (viz F.1.2) jejich odtok může být regulován do otevřených příkopů. Splašky budou odkanalizovány splaškovou kanalizací.
- o Elektrická energie - plocha se napojí na stávající případně dobudované rozvody NN v obci.
- o Telekomunikace - obslužnost rozvojových ploch se bude řídit dohodou s příslušným provozovatelem.

Přidává se bod Z.55:

Z.55 „POD CIHELNOU I.“ - ZASTAVITELNÁ PLOCHA

Rozloha: 0,33 ha

Základní využití plochy: Výroba - výroba všeobecná (VU)

Specifické podmínky:

- o Využití plochy je podmíněno nad rámec podmínek vyplývajících z regulativu plochy s rozdílným způsobem využití realizací pásu vzrostlé zeleně podél hranice s nezastavitelnou plochou o šíři min. 5 m. Vzrostlou zelení se rozumí výsadba se stromovým patrem z původních listnatých druhů převážně jako vysokokmeny ve formě stromořadí, remízku a pod. Realizace zeleně je podmínkou uvedení stavby do provozu.
- o Doprava - plocha bude dopravně obsloužena skrz stávající areál.
- o Připojení k sítím technické infrastruktury bude řešit majitel plochy podle vlastní potřeby a platné legislativy.
- o Dešťové vody budou využity na pozemku (vsakování, akumulace) v doloženém případě (viz F.1.2) jejich odtok může být regulován do otevřených příkopů.
- o Elektrická energie - plocha se napojí na stávající případně dobudované rozvody NN v obci.
- o Telekomunikace - obslužnost rozvojových ploch se bude řídit dohodou s příslušným provozovatelem.

Přidává se bod Z.56:

Z.56 „POD CIHELNOU II.“ - ZASTAVITELNÁ PLOCHA

Rozloha: 0,53 ha

Základní využití plochy: Výroba - výroba všeobecná (VU)

Specifické podmínky:

- o Využití plochy je podmíněno nad rámec podmínek vyplývajících z regulativu plochy s rozdílným způsobem využití realizací pásu vzrostlé zeleně podél hranice s nezastavitelnou plochou o šíři min. 5 m. Vzrostlou zelení se rozumí výsadba se stromovým patrem z původních listnatých druhů převážně jako vysokokmeny ve formě stromořadí, remízku a pod. Realizace zeleně je podmínkou uvedení stavby do provozu.
- o Doprava - plocha bude dopravně obsloužena ze stávající komunikace.
- o Připojení k sítím technické infrastruktury bude řešit majitel plochy podle vlastní potřeby a platné legislativy.
- o Dešťové vody budou využity na pozemku (vsakování, akumulace) v doloženém případě (viz F.1.2) jejich odtok může být regulován do otevřených příkopů.
- o Elektrická energie - plocha se napojí na stávající případně dobudované rozvody NN v obci.
- o Telekomunikace - obslužnost rozvojových ploch se bude řídit dohodou s příslušným provozovatelem.

Přidává se bod Z.57:

Z.57 „BEZDĚDIČKY“ - ZASTAVITELNÁ PLOCHA

Rozloha: 0,08 ha

Základní využití plochy: Smíšené bydlení - venkovské (SV)

Specifické podmínky:

- o Kapacita plochy je jeden rodinný dům. Plocha se nachází uvnitř přírodního parku Hřebeny - z důvodu ochrany krajinného rázu pro tuto plochu nad rámec prostorových podmínek vyplývajících z regulativu plochy s rozdílným způsobem využití platí, že maximální počet podlaží je 1 + podkroví a zastavitelná plocha pro stavbu hlavní maximálně 150 m².
- o Doprava - plocha bude dopravně obsloužena jedním sjezdem ze stávající komunikace na jihozápadní hraně plochy.
- o Připojení k sítím technické infrastruktury bude řešit majitel plochy podle vlastní potřeby a platné legislativy.
- o Dešťové vody budou využity na pozemku (vsakování, akumulace) v doloženém případě (viz F.1.2) jejich odtok může být regulován do otevřených příkopů.
- o Elektrická energie - plocha se napojí na stávající případně dobudované rozvody NN v obci.
- o Telekomunikace - obslužnost rozvojových ploch se bude řídit dohodou s příslušným provozovatelem.

V kapitole D.2.1.1. Plyn se mění následující odrážka:

- rozvojové plochy P.03, Z.14, Z.15, Z.22, Z.27 ~~Z.24, Z.26~~ mohou být napojeny přípojkami ze stávajících řadů;

V kapitole D.2.1.2. Vodovod se mění následující odrážka:

- rozvojové plochy P.03, P.06, ~~Z.13~~, Z.14, Z.15, ~~Z.17~~, Z.22, ~~Z.24~~, Z.25, ~~Z.26~~ Z.27 mohou být napojeny přípojkami ze stávajících distribučních řadů;

V kapitole D.2.1.3. Kanalizace se mění následující odrážka:

- rozvojové plochy P.03, Z.14, Z.15, Z.22, ~~Z.24~~, Z.25, ~~Z.26~~ Z.27 budou napojeny přípojkami do stávajících stok;

V kapitole D.2.4.1. Plyn se mění následující odrážka:

- ~~u rozvojové plochy Z.54~~ u rozvojových ploch Z.55, Z.56 a Z.57 si zásobování plynem bude řešit majitel plochy dle vlastní potřeby.

V kapitole D.2.4.1. Plyn se mění následující odrážka:

- ~~u rozvojové plochy Z.54~~ u rozvojových ploch Z.55, Z.56 a Z.57 si zásobování plynem bude řešit majitel plochy dle vlastní potřeby.

V kapitole D.2.4.2. Vodovod se mění následující odrážka:

- ~~u rozvojové plochy Z.54~~ u rozvojových ploch Z.55, Z.56 a Z.57 si zásobování vodou bude řešit majitel plochy individuálně.

V kapitole D.2.4.3. Kanalizace se mění následující odrážka:

- ~~u rozvojové plochy Z.54~~ u rozvojových ploch Z.55, Z.56 a Z.57 - likvidace splaškových vod bude řešit majitel plochy podle vlastní potřeby.

V kapitole D.2.4.4. Elektrická energie se mění následující odrážka:

- rozvojové plochy Z.51, Z.52, ~~a Z.53,~~ Z.55, Z.56 a Z.57 se napojí na stávající případně dobudované rozvody NN v obci;

V kapitole H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT POUZE PŘEDKUPNÍ PRÁVO se přidává bod PD.25:

PD.25 - nová místní komunikace k obslužení rozvojové plochy Z.45, ve prospěch města Hostomice
Dotčené pozemky, na které bude uplatněno předkupní právo v k.ú. Radouš: 445/34, 445/7, 17, 12, 11.

V kapitole L. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI se vypouští ze seznamu bod Z.45 takto:

P.02 „V ZAHRADÁCH I.“ (část) jako DO.2
Z.11 ~~a Z.42~~ „POD BYTOVKAMI“ ~~a „U MANDÍKA I.“~~ jako DO.11
Z.22 „DUBINSKÁ I.“ jako DO.22
Z.42 „POD HŮRKOU I.“ jako DO.42
~~Z.45 „U TRATI“~~
Z.51 „LŠTĚŇ I.“ jako DO.51

V kapitole P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT se ve výčtu v následující odrážce ruší kód Z.25:

- nové usedlosti v krajině (~~Z.47, Z.25, Z.26,~~ Z.53);

Zastupitelstvo města Hostomice jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vyhláška č. 500/2006 Sb.")

vydává

Územní plán Hostomice, Změnu č. 3b

obsahující:

- textovou část návrhu Územního plánu Hostomice, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. A0,
- grafickou část návrhu Územního plánu Hostomice, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. A1, A2a, A2b, A3.

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění Územního plánu Hostomice obsahuje:

- textovou část odůvodnění Územního plánu Hostomice, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. B0,
- přílohu textové části - srovnávací text ÚP Hostomice po změně, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. B0a,
- grafickou část odůvodnění Územního plánu Hostomice, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. B1a, B1b, B1c, B2 a B3.

Záznam o účinnosti

správní orgán vydávající
územní plán:

číslo veřejné vyhlášky:

datum nabytí účinnosti:

Zastupitelstvo města Hostomice

OOP č. 2/2024

20. 9. 2024

pořizovatel:

kvalifikovaná osoba Ing. Miroslav Sládek,
oprávnění 49/ÚP/91 MV ČR

razítko a podpis: