

OBEC KRYCHNOV

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

VÝROKOVÁ TEXTOVÁ ČÁST - ETAPA PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

Zpracovatel: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt

Spolupráce: Ing. arch. Jitka. Mejsnarová, autorizovaný architekt; Ing. Daniel Franke Ph. D.

Pořizovatel: Obecní úřad Krychnov

Datum zpracování: červenec 2016

PARÉ 1

A	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
B	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
	B.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH ZMĚN A PLOCH PŘESTAVBY	3
	B.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT	3
	B.2.1 <i>Občanské vybavení</i>	4
	B.2.2 <i>Rekreace</i>	4
	B.2.3 <i>Výroba</i>	4
	B.2.4 <i>Doprava</i>	4
	B.3 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
	B.3.1 <i>Technická infrastruktura</i>	4
	B.4 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	4
C	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	4
	C.1 ÚČEL ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY	4
	C.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	5
	C.2.1 <i>Hlavní využití</i>	5
	C.2.2 <i>Přípustné, popř. nepřípustné využití</i>	5
	C.2.3 <i>Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu</i> .	5
	C.2.4 <i>Definice pojmů</i>	5
	C.3 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	6
	C.3.1 <i>Plochy smíšené obytné</i>	6
	C.3.2 <i>plochy Občanského vybavení</i>	7
	C.3.3 <i>Plochy dopravní infrastruktury</i>	8
D	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	8
E	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	8
F	PLOCHY ASANACÍ.....	8
G	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	8
H	VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV	8
I	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	8
J	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	9
K	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	9
L	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ.....	9

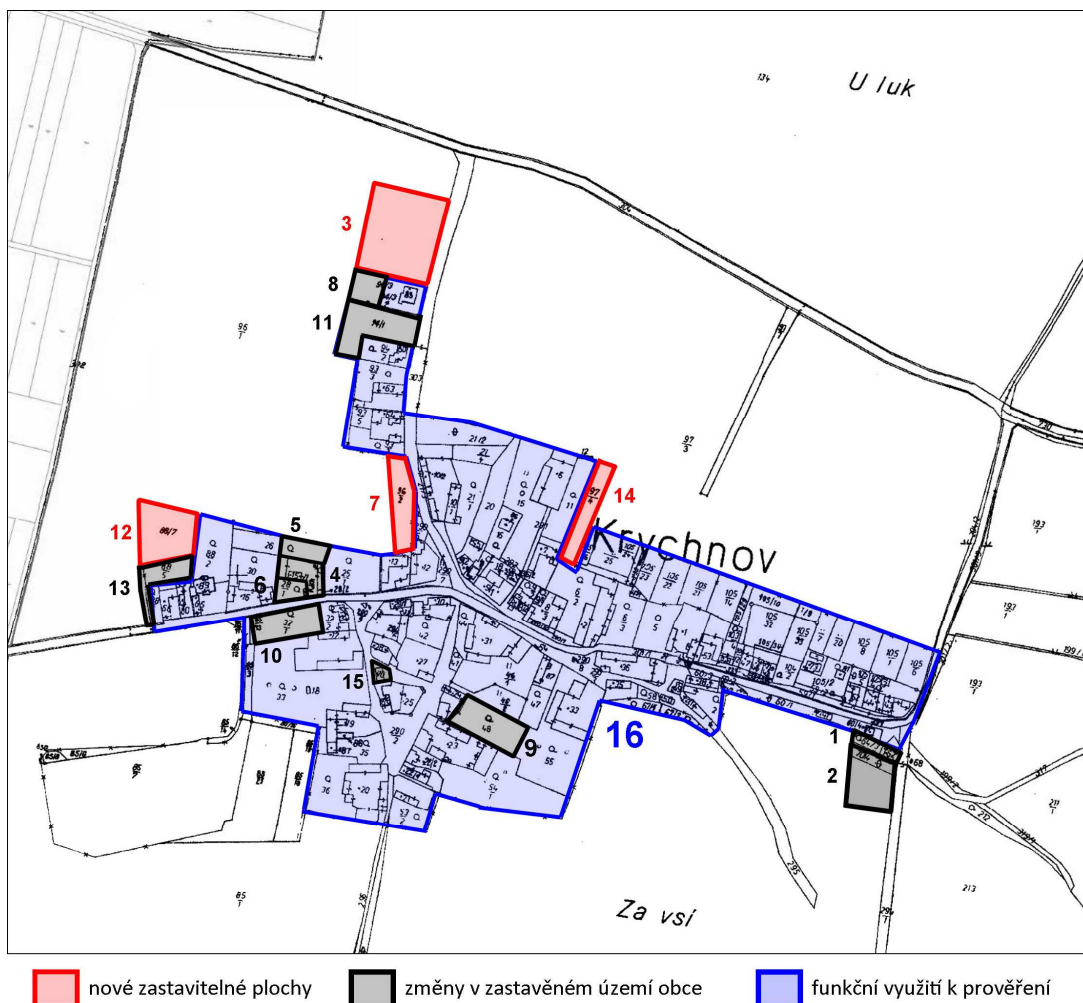
A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 7 /2016 nad aktuální katastrální mapou (KM); k. ú. Krychnov. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech.

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

B.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH ZMĚN A PLOCH PŘESTAVBY

- I. Řešené území zahrnuje nové zastavitelné plochy, plochy se změnou funkčního využití a plochu k prověření funkčního využití. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území obce.



B.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

- I. Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot se ve změně č. 1 (dále Z1) nemění.
- II. Stávající zástavba je doplněna novými zastavitelnými plochami, které navazují na stávající infrastrukturu obce.
- III. Návrh Z1 předpokládá nárůst obyvatel, který nebude zásadní pro následný rozvoj obce a potřebu nového občanského vybavení ve veřejném zájmu.
- IV. Rozvojové plochy korespondují s okolním funkčním využitím v obci – plochy pro smíšené obytné území děleno dle charakteru - bydlení v rodinných domech se zahradami a smíšené území venkovského charakteru.

B.2.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Změna č. 1 navrhuje rozšíření plochy občanského vybavení – obecního úřadu.

B.2.2 REKREACE

Obec nepatří k rekreační oblasti. Využití území pro rekreaci se nemění.

B.2.3 VÝROBA

Změna č. 1 nenavrhuje žádnou novou plochu pro výrobu.

B.2.4 DOPRAVA

- I. Koncepce silniční dopravy je v obci stabilizována v platné ÚPD obce
- II. Rozvojové plochy jsou navrženy na obsluhu z účelových komunikací, místních komunikací anebo silnice III. třídy

B.3 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

B.3.1 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Koncepce vodního hospodářství se nemění. Rozvojové plochy budou připojeny na stávající vodovodní síť.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci není zásobování STL plynovodem.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování elektrickou energií se nemění, rozvojové plochy budou napojeny na stávající síť.

SPOJOVÉ VEDENÍ

Koncepce se nemění, plochy změny budou napojeny na stávající síť.

B.4 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

C STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

C.1 ÚČEL ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY

- I. S ohledem na specifické podmínky a charakter území obce, z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání částí území obce a jednotlivých pozemků jsou ve změně č. 1 vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití [viz vyhl. č. 501/2006 ve znění pozdějších předpisů (dále též vyhl. OPVÚ), § 3 odst. 2, písm. a), odst. 3)]. Ve změně č. 1 jsou použity druhy ploch, uvedené v §§ 4 až 19, které jsou s ohledem na charakter území obce podrobněji členěny.
- II. Vymezené plochy s rozdílným způsobem jsou rozlišeny dle významu [viz vyhl. OPVÚ, § 3 odst. 2 písm. b)] na
 - plochy zastavitelné; tyto plochy jsou územním plánem určeny k zastavění, zástavba v nich dosud není provedena;
 - plochy nezastavěného území
- III. Ve změně č. 1 jsou stanoveny ve vymezených plochách podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání – tedy odlišně od dosavadního způsobu využívání a účelu stávající zástavby

v zastavěném území nebo odlišně od dosavadních podmínek a způsobu využití nezastavěného území.

Tyto podmínky jsou stanoveny odlišně od současně platného územního plánu obce Krychnov také s ohledem na nové požadavky např. právních předpisů, zjištění územně analytických podkladů, zásady územního rozvoje a politiku územního rozvoje. Z těchto důvodů není možné v hlavním výkresu územního plánu nebo v koordinačním výkresu označovat plochy stávající zástavby nebo plochy v krajině jako „STAV“, případně jako „neměněný současný stav“.

C.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno:

1. hlavní využití,
2. přípustné využití,
3. podmínky prostorového uspořádání včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu.

(Dle potřeby je pro určité plochy stanoveno):

4. nepřípustné využití

C.2.1 HLAVNÍ VYUŽITÍ

Jedná se o určující a převažující způsob využití plochy, v souladu s ním lze v ploše umísťovat a povolovat stavby a jiná opatření a vymezovat pozemky pro ně. Hlavnímu využití musí být podřízeno přípustné využití, tzn., že toto přípustné využití je pouze doplňující a nesmí rušit ani nijak omezovat hlavní využití plochy

C.2.2 PŘÍPUSTNÉ, POPŘ. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Přípustné využití plochy určuje zpravidla výčet jednotlivých konkrétních činností, staveb a opatření, které lze umístit v dané ploše, a které jsou přípustné. Nepřípustné využití, pokud není jmenovitě vyjmenováno, je vše nad rámec přípustného využití.
- II. Nepřípustné využití vylučuje v dané ploše činnosti a s nimi související umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, neslučitelných s hlavním a přípustným využitím plochy (viz též např. § 18 odst. 5 stavebního zákona).

C.2.3 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Podmínky prostorového uspořádání v ploše stanovují požadavky např. na utváření zástavby, na uspořádání a zeleně, požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území, které se vztahují jak k hodnotám urbanistickým, tak k hodnotám krajinného místa. S ohledem na charakter plochy a její polohu ve vztahu ke krajině se podmínky prostorového uspořádání stanovují včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu. Jsou stanoveny s ohledem na zachování přírodního charakteru, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Vychází z doložených skutečností, které byly součástí doplňujících průzkumů a rozborů hodnot. Jedná se zejména o stanovení podmínek pro výsadbu doprovodné zeleně (stromů), výšku zástavby nebo % zastavěnosti. Podmínky prostorového uspořádání se vztahují obecně na zástavbu (existující nebo uvažovanou) v dané ploše a jsou reprezentovány zejména těmito podrobnějšími nástroji:

- výšková regulace zástavby,
- charakter a struktura zástavby,
- stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití

C.2.4 DEFINICE POJMŮ

- I. **intenzita využití stavebního pozemku (zastavěnost pozemku)** – stanovuje v % z celkové plochy stavebního pozemku podíl jeho části, která může být využita k umístění stavby, podzemní stavby a pro provedení zpevnění povrchu této části stavebního pozemku způsobem, který neumožní vsakování dešťových vod (např. dlažbou nebo bezespárou povrchovou úpravou). Příklad: intenzita využití stavebního pozemku rodinného domu max. 35% znamená, že na stavebním pozemku 1000 m² lze využít pouze 350 m² pro umístění stavby rodinného domu, dalších přípustných staveb dle

příslušných právních předpisů, včetně staveb podzemních a pro zpevnění povrchů na tomto pozemku znemožňující vsakování dešťových vod

- II. **občanské vybavení ve veřejném zájmu** je vybavení s velkou mírou závislosti na bydlení např. zařízení sociální péče, zdravotnické zařízení, hřiště pro děti, školství, kultura a zařízení pro hromadnou dopravu osob, které je podmínkou pro splnění základních potřeb obyvatel
- III. **maloobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany obce a zájmového území
- IV. **podkroví** = obytná nebo jinak využívaná část stavby umístěná pod sedlovou, valbovou nebo obdobnou konstrukcí krovu. Plocha může být max. 60% podlažní plochy 1. nebo 2. nadzemního podlaží.
- V. **doplňkové stavby** – stavby splňující parametry drobné stavby¹, nebo stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní, s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou splňující podmínky prostorového uspořádání, stanovené pro danou plochu
- VI. **služby** – občanské zařízení nadmístního charakteru pro maloobchod, stravování, ubytování, sport a občanské vybavení ve veřejném zájmu
- VII. **plocha účelové komunikace** – zahrnuje těleso vozovky účelové komunikace a pozemek doprovodné zeleně

C.3 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

C.3.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SO1 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ BYDLENÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech se zahradami, na kterých lze umísťovat doplňkové stavby (např. bazény, garáže, sklepní sklady, zastřešené plochy).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním)
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky
- III. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze
- IV. Doplňkové stavby² ke stavbě hlavní max. 40 m² zastavěné plochy a činnosti služeb, které vyhovují nárokům na bydlení se soukromými zahradami a které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- V. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších činností v ploše

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Nově vzniklé stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 800 m².
- II. Nové rodinné domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- VI. Intenzita využití stavebního pozemku³ je max. 25%
- VII. Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku.

SO2 SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

¹ Ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona § 2 písm. m) drobnou stavbou stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m

² viz kpt. Definice pojmů

³ viz kpt. Definice pojmů

Hlavní funkcí území je bydlení venkovského charakteru v původních zemědělských usedlostech s využíváním doplňkových hospodářských staveb a zahrad a umožňující a vybranou podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu nebo veřejné správě.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Občanské vybavení
- II. Bydlení v rodinných domech
- III. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), má vlastní doplňkové stavby ke stavbě hlavní. Provozovny živností mohou být umístovány v doplňkových stavbách⁴ s max. půdorysnou výměrou 300 m² celkem a ve stávajících stodolách a hospodářských stavení
- IV. Pěstitelská a chovatelská činnost pro samozásobení
- V. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze
- VI. Doplňkové stavby⁵ ke stavbě hlavní max. 100 m² zastavěné plochy a činnosti služeb, které vyhovují nárokům na bydlení se soukromými zahradami a které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou ve venkovské zástavbě
- VII. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších činností v ploše

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Oplocení ploch sousedících bezprostředně s vodotečí pouze průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky.
- II. Nově vzniklé stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 800 m².
- III. Nové rodinné domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- IV. Intenzita využití stavebního pozemku⁶ je max. 20%
- V. Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku.
- VI. Následné stavby a zařízení, pro změny vlivu na využití území nebo ochranu zájmu v území, budou respektovat tyto zásady pro realizaci zástavby:
 - Nová zástavba bude navržena tak, aby tvarem odpovídala charakteru venkovské zástavby
 - Maximální výška nové zástavby nesmí překročit okolní výškovou hladinu zástavby a musí se řídit stávající stavební a uliční čarou
 - Při změně dokončené stavby bude respektována původní výška a tvar stávající zástavby vč. umístění k ploše přiléhající k veřejnému prostranství nebo místní komunikaci v souladu s venkovským charakterem zástavby

C.3.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV1 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je občanské vybavení ve veřejném zájmu⁷; je určené obsluze a nezbytným potřebám místních obyvatel.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Odstavování a parkování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení.
- II. Trvalé bydlení správce
- III. Plochy veřejné zeleně

⁴ viz kpt. Definice pojmů

⁵ viz kpt. Definice pojmů

⁶ viz kpt. Definice pojmů

⁷ viz kpt. Definice pojmů

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.
- II. Maximální výška zástavby 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo 4 nadzemní podlaží s rovnou nebo pultovou střechou
- III. Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku, doložená likvidace bude součástí následného projektu pro povolení stavby

C.3.3 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

UK Účelové komunikace

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků nebo je určena pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení pro pěší a cyklistickou dopravu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Ukládání inženýrských sítí
- II. Doprovodná zeleň

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Musí vyhovovat nárokům vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m.
- II. Podmínkou je zpevněné podloží vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného příkopu.
- III. Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě - šíře pozemku pro doprovodnou zeleň 2 m.

D VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.

Nejsou vymezeny.

E VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nejsou vymezeny.

F PLOCHY ASANACÍ

Plochy asanací nejsou navrženy.

G STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Nejsou stanoveny, změna č. 1 není posuzována z hlediska vlivu na EVL nebo ptačí oblast

H VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

Nejsou vymezeny.

I VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Nejsou vymezeny.

**J VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ
PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Nejsou vymezeny.

**K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ
PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Nejsou vymezeny.

L ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

I. Návrh změny č. 1 obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části

II. Grafická část obsahuje 2 výkresy:

výkres č. 1 Výkres základního členění území 1:5 000

výkres č. 2 Hlavní výkres 1:5 000

Koncepce veřejné infrastruktury a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nejsou obsahem návrhu změny č. 4, jejich zpracování bylo účelné popsat v textové části, změna č. 4 nevymezuje veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.