

NÁVRH ZMĚNY č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

HORNÍ PODLUŽÍ

POŘIZOVATEL: Městský úřad Varnsdorf

PROJEKTANT: **AUA** AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR
PROJEKČNÍ PRACOVNĚ

květen 2011

Název územně plánovací dokumentace: Změna č.3 územního plánu Horní Podluží

Řešené území: část k.ú. Horní Podluží (643807)

Pořizovatel: Městský úřad Varnsdorf

Projektant: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č. ŽO/U18013/2007/Rac
IČO: 14 938 634
DIČ: 006-380519/032

Zpracovatelský tým:

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Vladivoj Řezník - hlavní projektant

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.3 ÚP VYDAL:	
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY:	
ČÍSLO JEDNACÍ: DATUM VYDÁNÍ: DATUM NABÍTÍ ÚČINNOSTI:	
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:	
	RAZÍTKO A PODPIS

OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	4
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	5
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 a podobně	6
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, intenzity využití pozemků v plochách)	6
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	7
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	8
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	8

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci Návrhu Změny č.3 územního plánu je uvedena hranice zastavěného území, která vychází z platného ÚP Horní Podluží a navazujících změn. Celková rozloha zastavěného území činí 84,6 ha, což je 12,8 % **území obce**. Změna č.3 hranice zastavěného území nemění.

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

Koncepce rozvoje obce byla stanovena ve schváleném územním plánu. Ten řadí obec mezi významná sídla plnící především funkci bydlení a rekreace. Je to dáno především blízkostí města Varnsdorf, územním SRN a velice hodnotným přírodním prostředím. Jižní část území obce spadá do CHKO Lužické hory.

Změna č.3 respektuje všechny hodnoty obce uvedené v platném územním plánu. Navržené plochy Změny č.3 zasahují do trasy lokálního biokoridoru, který je však nutné zachovat v celém vymezeném rozsahu.

Na plochách řešených Změnou č.3 nejsou žádné nemovité kulturní památky.

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

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce Horní Podluží se v rámci Návrhu změny č.3 územního plánu nemění a zůstává i nadále v platnosti dle schváleného územního plánu.

Změna č.3 navrhuje 3 plochy ke změně funkčního využití. Návrh nových ploch navazuje na současně zastavěné území obce.

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v m ²	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY č.3 ÚP	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Horní Podluží)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚP	KAPACITA PLOCHY
Z1	16 497	Plocha smíšená obytná	1346	TTP	2 domy
Z2	31 025	Plocha zemědělská - zahrady a sady	1346 1351/1	TTP	x
Z3	4 234	Plocha vodní a vodohospodářská	1346	TTP	x

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

1. Doprava

Základní koncepce dopravy se proti původnímu ÚP nemění. Změna č.3 navrhuje dvě nové místní komunikace v trase současné nezpevněné (resp. polní komunikace).

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v m²	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY č.3 ÚP	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Horní Podluží)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚP
Z4	1 054	Plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace	2098	Místní komunikace - nezpevněná
Z5	1 280	Plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace	2092 2094	Plochy zemědělské - polní cesty

2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se v Návrhu Změny č.3 nemění. Je navrženo pouze prodloužení tras technické infrastruktury na hranici nové plochy smíšené obytné (Z1) tak, jak je uvedeno v grafické části dokumentace. Konkrétně se jedná o prodloužení trasy plynovodu (STL), kabelového vedení elektrické energie, vodovodu a kanalizace.

2.1 Vodní hospodářství

Odvádění a likvidaci odpadních vod navrhuje Změna č.3 řešit prostřednictvím oddílné kanalizace, která bude svedena do čistírny odpadních vod, která je již navržena platným územním plánem. Do doby vybudování kanalizace a ČOV bude odkanalizování staveb řešeno stávajícím způsobem – pomocí žump s vývozem na ČOV nebo prostřednictvím septiků s pískovým filtrem, případně pomocí jiných způsobů v souladu s platnými vodoprávními předpisy.

Srážkové vody budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jámečků, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

Zásobování pitnou vodou pro navržené lokality bude řešeno z vodovodního řadu, případně ze studní.

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 a podobně

1. Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability zůstává v platnosti dle stávajícího územního plánu. Plochou smíšenou obytnou (Z1) prochází lokální biokoridor, který je v celé své trase respektován.

2. Protierozní opatření

Změna č.3 nenavrhuje žádná protierozní opatření.

3. Ochrana před povodněmi

Změna č.3 nenavrhuje žádnou ochranu před povodněmi.

4. Dobývání nerostů

Problematika dobývání nerostných surovin zůstává v rámci Změny č.3 beze změny. Nově navržené plochy nejsou kontaktovány s ložisky nerostných surovin ani se nenacházejí v dobývacích prostorech.

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, intenzity využití pozemků v plochách)

1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	stavby občanské vybavenosti
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	stavby a zařízení pro chov a ustájení zvířat
	zahrady a sady
	doplňkové stavby k stavbám hlavním
Podmíněně přípustné využití	ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že ochranné pásmo těchto zařízení nebude zasahovat do okolních obytných území
	umísťování staveb a zařízení do ochranného pásma venkovního vedení elektrické energie je povoleno pouze za podmínky souhlasu správce sítě

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - POKRAČOVÁNÍ	
<i>Nepřípustné využití</i>	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným a podmíněně přípustným využitím
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	podíl zpevněných ploch max. 30 %
	maximální výšková hladina zástavby: 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví
	stavby a zařízení umísťovat mimo lokální biokoridor (LBK 28)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
MÍSTNÍ KOMUNIKACE	
<i>Hlavní využití</i>	komunikace pro motorová vozidla
<i>Přípustné využití</i>	chodníky
	mobiliář
	technická infrastruktura
	bezbariérové přechody pro chodce
<i>Nepřípustné využití</i>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

2. Nezastavitelné plochy

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
<i>Hlavní využití</i>	vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže
<i>Přípustné využití</i>	protipovodňová opatření
<i>Podmíněně přípustné využití</i>	vodohospodářské stavby, zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.) a nezbytná dopravní a technická infrastruktura za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody
	činnosti související s údržbou (revitalizace, výsadba protierozní zeleně apod.) chovem ryb případně vodní drůbeže, výjimečně přípustné jsou činnosti spojené s rekreací, za podmínky souhlasu orgánů ochrany přírody
<i>Nepřípustné využití</i>	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
ZAHRADY	
<i>Hlavní využití</i>	zahrady a sady
<i>Přípustné využití</i>	změna kultury
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<i>Nepřípustné využití</i>	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1. Veřejně prospěšné stavby

V rámci Změny č.3 se navrhuje tyto veřejně prospěšné stavby pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace:

Z4 - p.p.č. 2098,

Z5 - p.p.č. 2092, 2094.

2. Veřejně prospěšná opatření

V rámci Změny č.3 se nenavrhují veřejně prospěšná opatření pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu zůstávají v platnosti územního plánu. Změna č.3 nemá na tyto stavby a opatření vliv.

4. Plochy pro asanaci

Na území obce nejsou navrženy Změnou č.3 žádné asanace.

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

Změna č.3 nenavrhuje žádné plochy ani koridory s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch obce, protože pozemky ploch Z4 a Z5 jsou již v majetku obce.

i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část Návrhu územního plánu obsahuje 8 listů, Odůvodnění 7 listů.

Grafická část dokumentace obsahuje celkem 9 výkresů formátu A4 v měřítku 1: 5 000:

Návrh:

1. Základní členění území
2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce
3. Hlavní výkres - zásobování vodou, kanalizace
4. Hlavní výkres - zásobování elektrickou energií
5. Hlavní výkres - zásobování plynem
6. Veřejně prospěšné stavby, zařízení a asanace

Odůvodnění:

7. Koordinační výkres
8. Zábory zemědělského půdního fondu
9. Širší vztahy (formát A3, měřítko 1 : 50 000)