

**ZMĚNA č.1
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
RŮŽOVÁ**

POŘIZOVATEL: ÚÚP OR MM Děčín

PROJEKTANT: AUA - Agroubanistický ateliér Praha 6
Šumberova 8

prosinec 2010

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Změna č.1
územního plánu obce Růžová

Řešené území: k.ú. Růžová (743780), k.ú. Kamenická Stráň (743771)

Pořizovatel: ÚÚP OR MM Děčín

Projektant: AUA - Agrouurbanistický 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

Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant
Ing. Vladivoj Řezník - hlavní projektant
RNDr. Zdeněk Tomáš - urbanistické řešení, ochrana ZPF
Mgr. Jitka Tomášová - počítačové zpracování
Firma Dináto - digitální zpracování



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č. 1 ÚPO VYDAL:

ZASTUPITELSTVO OBCE RŮŽOVÁ

ČÍSLO JEDNACÍ: 86/10

DATUM VYDÁNÍ: 14.12.2010

DATUM NABÍTÍ ÚČINNOSTI: 1.1.2011

JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:

ING. VĚRA JANČOVÁ, VEDOUCÍ ODBORU ROZVOJE MM DĚČÍN

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
Odbor rozvoje -2-

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	12
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	13
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)	14
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajištění obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	20
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	21
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	23

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci Změny č. 1 – ve výkresu základního členění území, hlavním výkresu, koordinačním výkresu, výkresu předpokládaných záborů půdního fondu je vymezeno zastavěné území, aktualizované k 10.8.2010.

Celková rozloha zastavěného území činí 88,2 ha. Výměra ploch řešených změnou č. 1 činí 14,68 ha., tj 17,9 % z celkové rozlohy zastavěného území.

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

Koncepce rozvoje území obce se v důsledku Změny č. 1 nemění. Rovněž ochrana a rozvoj jeho hodnot zůstávají beze změny.

Kulturní hodnoty obce jsou chráněny urbanistickým řešením vycházejícím z platného ÚPO, který respektuje jednotlivé kulturní památky, vesnickou památkovou zónu Kamenická Stráň a archeologické naleziště „Středověké a novověké jádro obce Růžová“. Tyto hodnoty jsou jako limity využití území vyznačeny v koordinačním výkresu.

Celé řešené území leží v Ptačí oblasti Labské pískovce, vyhlášené v roce 2004

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna platným územním plánem. Změnou č. 1 nejsou dotčena žádná maloplošná chráněná území.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch se změněnou funkcí a systému sídelní zeleně

Návrhové plochy ve změně č. 1 nebudou mít negativní vliv na urbanistickou koncepci dlouhodobého územního rozvoje obce. I nadále zůstává v platnosti, že obec by měla plnit funkci atraktivního obytně rekreačního sídla nabízejícího hodnotné bydlení v individuálních rodinných domech a možnosti drobného a středně velkého podnikání.

Plochy navržené změnou č. 1 jsou:

Plochy bydlení

Z6a – západní okraj Růžové

Z10, Z12 – v jihozápadním sektoru Růžové (při silnici III/25858)

Z16 – u evangelického kostela

Z17 – na jihovýchodním okraji Růžové

Z19 – na východním okraji Růžové

Z21a, Z21b, Z22, Z25a, Z25c – v zastavěném území obce

Z27, Z28 – severně od zemědělského areálu

Z40 – v západní části Růžové

Plochy výroby a skladování – zemědělství

Z3 – severozápadní část Růžové

Z29 – plocha je vymezena poblíž vesnické památkové zóny Kamenická Stráň

Z41 – plocha je vymezena v jihozápadní části obce Růžová

Plochy zemědělské

Z6b – na západním okraji Růžové, plocha navazuje na plochu bydlení

Z26 – západní část obce (zahrada navazuje na plochu bydlení)

Z42 – plocha je vymezena v jihozápadní části obce Růžová u plochy Z41

Plochy technické infrastruktury

Z32 – plocha sběrného místa na severním okraji sídla Kamenická Stráň

Z35 – plocha pro čistírnu odpadních vod na severním okraji Růžové

Plochy občanského vybavení

Z25b – pečovatelský dům na ploše v severozápadní části původního zemědělského areálu

Z34b – na jihovýchodě řešeného území (v návaznosti na koupaliště)

Z34d – na jihovýchodě řešeného území je navržena plocha občanského vybavení-sport

Z44 – na východě Růžové

Plochy veřejné zeleně

Z34c – plocha sídelní zeleně u osady Nový Svět

Plochy dopravní infrastruktury

Z2 – nová místní komunikace v severní části obce

Z2a – zrušení místní komunikace navržené ve schváleném ÚPO k ploše č.2 a výstavba 8 výhyben v rámci sídla

Z2b – nová místní komunikace na severozápadě sídla

Z7 – nová místní komunikace v jihozápadním sektoru sídla

Z24 – parkoviště severovýchodně od kostela sv. Petra a Pavla

Z31 – parkoviště u vesnické památkové zóny Kamenická Stráň

Z34a – parkoviště u osady Nový Svět

Z36 – cykloturistická trasa vede přes celé řešené území

Z48 – místní komunikace zpřístupňující plochu Z21b

Plochy vodní a vodohospodářské

Z45 – v jižní části obce Růžová

Z46 – suchý poldr jižně od obce Růžová

Plochy přírodní

Z49 – úprava biocentra na severu obce

1. Vymezení zastavitelných ploch

OZNAČENÍ PLOCHY/ č. ŽÁDOSTI	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY Č.1	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Růžová)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚP	KAPACITA PLOCHY
Z2 O/9	0,03	Plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace	2388/3	Krajinná zeleň	x
Z2b O/9	0,24	Plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace	vše části: 480/2, 2431/1, 688/13, 911/25, 688/4,911/26, 911/22, 688/5, 688/6	Veřejná zeleň, TTP, Plochy občanská vybavenosti	x
Z3 /9	0,23	Plocha výroby a skladování - zemědělství	část 1886/33	Pole	objekt pro zemědělskou výrobu
Z6a O/4b	0,32	Plocha bydlení	2142/2	Pole	3 individuální rodinné domy
Z6b O/4b	0,11	Plocha zemědělská – zahrady	st. 258, 2142/3	Pole	x
Z7 O/10	0,05	Plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace	část 2550, část 42/1, 1745/2, 1748/4, 1748/6	Směšené obytné plochy venkovského charakteru, Krajinná zeleň	x
Z10 /1a	0,02	Plocha bydlení	1820	Plochy občanské vybavenosti	Přístavba k rodinnému domu
Z12 /11b	0,14	Plocha bydlení	1751/2	Parkoviště	1 individuální rodinný dům
Z16a /3	0,23	Plocha bydlení	st. 124/2, část 1170/2	Plochy veřejné zeleně	2 individuální rodinné domy
Z16b /3	0,19	Plocha zemědělská – zahrady	část 1170/2	Plochy veřejné zeleně	x

OZNAČENÍ PLOCHY/ č. ŽÁDOSTI	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY Č.1	PARCELNÍ ČÍSLO (k.ú. Růžová)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCH	KAPACITA PLOCHY
Z17 /4	0,31	Plocha bydlení	část 1170/20, část 1170/14, část 1170/15	TTP	3 individuální rodinné domy
Z26 /12b	0,76	Plocha zemědělská – zahrady	část 461/1, část 461/2, část 210/13	Plochy veřejné zeleně	x
Z27 /12a	0,49	Plocha bydlení	část 461/1, část 461/2, st. 530, st. 531, 463/3, část 464/1	Plochy veřejné zeleně	1 individuální rodinný dům
Z28 /8	0,40	Plocha bydlení	část 210/24	Plochy veřejné zeleně, Pole	2 individuální rodinné domy
Z29 /6b	0,16	Plocha výroby a skladování – zemědělství	k.ú. Kamenická Stráň: část 140/4, část 140/5	TTP Pole Les	zemědělské stavby
Z31 0/11	0,07	Plocha dopravní infrastruktury – parkoviště	v k.ú. Kamenická Stráň: část 244	Pole Sportoviště	x
Z32 0/13	0,11	Plocha technické infrastruktury	k.ú. Kamenická Stráň: část 160/1, část 232/1, část 232/9, část 244, část 306, část 308/1	Krajinná zeleň, Pole	sběrné místo pro odpad
Z34a 0/15	0,22	Plocha dopravní infrastruktury – parkoviště	část 2619	x	x
Z34b 0/15	0,64	Plocha občanské vybavenosti	2618, část 2606	x	x
Z34c 0/15	0,55	Plocha veřejné zeleně - sídelní zeleň	část 2606 část 2619	x	x
Z34d 0/15	0,78	Plocha občanského vybavení – sport	2620, 2621	x	x

OZNAČENÍ PLOCHY/ č. ŽÁDOSTI	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY Č.1	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Růžová)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCH	KAPACITA PLOCHY
Z35 0/1	0,58	Plocha technické infrastrutury + kanalizace	část 158/1 kmenová stoka kanalizace K: p.p.č. 158/1, 158/2, 153/3, 154, st. 242, 145/2, 144, 143, 145/2, 2396/2, 129/1, 129/2, 2585, st. 17, 125, st. 20, st. 22, 119, 118, 2396/18, 114, 115, 105/2, 105/1, 105/3, 103, 100/1, 100/3, 100/2, 94/4, st. 42, 94/2, 95, 2396/2, 88/3, 88/2, 89, 79, 78, st. 54, 73/1, 61, st. 74, st. 75/2, 58/1, 59, st. 73/2, 49, 50/2, st. 68, 46, 2442/2, st. 82, 29/1, 29/2, 30/1, 2396/10, 34/1, 35, 20/1, 20/2, st. 95, 2396/14, 2396/15, 21, 9, 10, 13, 1161/4, 2473/2, 1161/2, 1161/6, 1160/5, 1160/4, 1160/6, 1160/7, 1160/1, 2480/1	TTP, místní komunikace, Smíšené obytné plochy venkovského charakteru	ČOV
Z36 0/1	x	Plocha dopravní infrastruktury – cyklotrasa	CT1: 2399/1, 2555/6, 2555/5, 2544/1, 2544/2, 1896/26, 1896/28, 1896/34, 1896/33, 1896/57, 1896/56, 2396/25, 1963, 2396/2, 2396/9, 2430 CT2: 2399/1, 2428, 2442/2, 2442/1, 2451/1, 2451/2 CT3: 165/9, 165/6, 165/5, 165/11, 206/5, 206/7, 206/6, 206/8, 206/4, 198/25, 198/23, 198/21, 198/30, 2414/3, 2414/4, 2414/1, 354/1, 354/2, 2418/2, 427/1, 427/2, 427/3, 528/3, 206/2, 528/5, 2431/1, 2431/2, st.p. 492 CT4: 2461, 2462	Místní komunikace, Pěšiny, polní a lesní cesty	x

OZNAČENÍ PLOCHY/ č. ŽÁDOSTI	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY Č.1	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Růžová)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCH	KAPACITA PLOCHY
Z37	2,34	Změna katastrálního území obce OV Dopravní infrastr. – parkoviště -Veř. Zeleň OV - sport	Získáno od Arnoltic: část 2606, 2618, část 2619, část 2606, část 2619, 2620, 2621, 2607, 2614 2612, 2613, 2608, 2609, 2610, 2617, 2616, 2611, 2615, st. 544, st. 545, st. 546.	x Dopr. Infra – místní komunikace Lesy } Rekreace	x
Z38	2,24	Změna katastrálního území obce	Převedeno do Arnoltic: 1776/1	Lesy	x
Z39	aktualizace zastavěného území obce				
Z40 /15	0,10	Plocha bydlení	část 2289/1	TTP	1 rodinný dům
Z41 O/16	0,18	Plocha výroby a skladování – zemědělství	1896/63	Plochy veřejné zeleně	zemědělské stavby
Z42 O/17	2,52	Plocha zemědělská – výběh koní	1896/55, 1896/66, část 1896/1, část 1886/36	Pole	x
Z46 O/2	0,95	Plocha vodní a vodohospodářská	část 1170/1 část 1170/25	TTP	x

OZNAČENÍ PLOCHY/ č. ŽÁDOSTI	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY Č.1	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Růžová)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCH	KAPACITA PLOCHY
Z47 O/2	x	Meze, záchytné odváděcí příkopy	vše části: 1886/10, 1886/21, 1886/25, 1886/26, 1886/27, 1886/3, 1896/39, 1886/36, 1896/55, 1896/11, 1896/51, 1896/45, 1896/1, 1886/9, 1886/40, 1896/59, 1896/60, 1170/1, 2482, 1272, 2483, 1271, 1270, 1269	Pole, TTP	x
Z48	x	Plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace	část 803/1	Plochy výroby, skladů, služeb	x

2. Vymezení ploch přestavby

OZNAČENÍ PLOCHY/ č. ŽÁDOSTI	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY Č.1	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Růžová)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCH	KAPACITA PLOCHY
Z2a O/12	0,15	Zrušení místní komunikace + Plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace + výhybny	vše části: V1-275/1, 275/5 V2-1886/33 V3-334/2 V4-2281/1 V5-461/7, V6-1896/12, V7-1681/5, 1681/11 V8-1614/4 místní komunikace- 1886/33, 1886/27	Místní komunikace	x
Z19 O/5c	0,54	Plocha bydlení	901/9, 901/10, st. 552, 901/16, 901/1, 901/3, st. 214/1, st. 214/5, 902	Čistě obytné plochy s bytovými domy	3 individuální rodinné domy
Z21a O/14a	0,11	Plocha bydlení	část 803/8	Plochy výroby, skladů, služeb	1 individuální rodinný dům

OZNAČENÍ PLOCHY/ č. ŽÁDOSTI	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY Č.1	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Růžová)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCH	KAPACITA PLOCHY
Z21b O/14b	0,14	Plocha bydlení	část 803/9	Plochy výroby, skladů, služeb	1 individuální rodinný dům
Z22 /13	0,22	Plocha bydlení	811/1	Plochy výroby, skladů, služeb	1 individuální rodinný dům
Z24 O/5d	0,03	Plocha dopravní infrastruktury – parkoviště	část 694/5	Plochy veřejné zeleně	x
Z25a O/5a	1,97	Plocha bydlení	688/3, 688/1, st. 492, část 2431/1, 2431/2, st. 492, 480/1, 468/1, 210/14, 210/27, 468/2, st. 529, část st. 487, 210/26, 468/2	Plochy pro sport	12 individuálních rodinných domů
Z25b O/5e	0,59	Plocha občanské vybavenosti	688/7, 688/8, st. 499, st. 498, část 688/9	Plochy pro sport	Pečovatelství dům
Z25c O/5a	0,35	Plocha bydlení	688/6, 688/10, část 688/5, 688/12, 688/11, st. 501	Plochy občanské vybavenosti	2 individuální rodinné domy
Z44 O/19	0,11	Plocha občanské vybavenosti	část st. 462	Plocha výroby, skladů a služeb	x
Z45 O/2	0,29	Plocha vodní a vodohospodářská	část 1161/4, 1161/8, 13, část 2396/15, část 10, část 12, část 2473/2, část 1161/2, část 1160/3	Směšené obytné plochy venkovského charakteru	x

3. Vymezení ploch se změnou funkcí

OZNAČENÍ PLOCHY/ č. ŽÁDOSTI	VÝMĚRA v ha	VYUŽITÍ PLOCHY V RÁMCI ZMĚNY Č.1	PARCELNÍ ČÍSLA (k.ú. Růžová)	PŮVODNÍ VYUŽITÍ PLOCH	KAPACITA PLOCHY
Z49	3,65 ha v k.ú. Růžová - 6,47 ha celkově	Plocha přírodní - Lokální biocentrum LBC 6	2395/1, 2395/3, 2395/9, 2395/2, 2395/8, 2398/3, 2395/4, 2394, 158/1, 2395/5, 158/3, 158/4, 158/5	LBC 6, les	x
Z50	1,26	Trvalé travní porosty (stav)	část 1886/27	Orná půda	x

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

1. Dopravní infrastruktura

Základní koncepce dopravy se proti původnímu ÚPO nemění. Pouze je navrženo zrušení původně plánované místní komunikace ve schváleném územním plánu k ploše č. 2. Naopak navrhuje Změna č. 1 nové místní komunikace k plochám Z3 na severozápadním okraji obce, Z21b v centru Růžové, novou místní komunikaci (Z2b) na východní straně obce, novou místní komunikaci na severozápadě obce a dále 8 výhyben po celém řešeném území. Přístup k ostatním návrhovým plochám bude umožněn prostřednictvím stávajících místních komunikací.

Dále jsou ve Změně č. 1 navrženy čtyři cykloturistické trasy CT1, CT2, CT3 a CT4.

2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se v důsledku Změny č. 1 výrazně nemění, neboť návrhové plochy bydlení a občanského vybavení většinou bezprostředně navazují na zastavěné území, popř. se přímo v zastavěném území nacházejí, a jejich napojení na inženýrské sítě bude řešeno v rámci územních a stavebních řízení.

2.1 Vodní hospodářství

Odvádění a likvidaci odpadních vod navrhuje Změna č. 1 řešit prostřednictvím oddílné kanalizace, která bude svedena do nové čistírny odpadních vod (Z35) navržené na severním okraji Růžové. Do doby vybudování kanalizace a ČOV bude odkanalizování staveb řešeno stávajícím způsobem – pomocí žump s vývozem na ČOV Děčín – Boletce, ČOV, 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 jímek, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

Zásobování pitnou vodou pro navržené lokality bude řešeno přípojkami ze stávajícího vodovodního řádu v majetku SVS a.s., případně ze studní.

2.2 Energetika

Je třeba respektovat ochranná pásma venkovního elektrického vedení VN 35 kV (10 m) a trafostanic (10 m).

2.3 Likvidace odpadů

Nakládání s odpady se proti koncepci původního ÚPO nemění. I nadále budou veškeré odpady odváženy na skládku Orlík u Děčína. Na západním okraji sídla Kamenická Stráň vymezuje Změna č. 1 plochu (Z32) pro tříděný a směsný odpad.

3. Občanské vybavení

Změna č. 1 navrhuje čtyři plochy občanského vybavení:

- na jihovýchodě - v prostoru u chatové osady Nový Svět - Z34b – pro výstavbu rekreačního zařízení, Z34 d - pro realizaci a obnovu sportoviště (koupaliště)
- v severozápadní části – Z 25b, která by měla být využita pro realizaci pečovatelského domu
- ve východní části Růžové – Z 44 kde by měl vzniknout prostor pro aktivity Občanského sdružení pro ekologicko-geologický průzkum.

4. Veřejné prostranství

Změna č. 1 nenavrhuje plochy veřejných prostranství.

e) Koncepce uspořádání krajiny

1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V rámci tvorby krajinného prostředí navrhuje Změna č. 1 územního plánu obce Růžová jednu plochu Veřejné zeleně Z34c v osadě Nový Svět o rozloze 0,55 ha.

2. Územní systém ekologické stability

Návrhová plocha TI, určená pro umístění stavby ČOV zasahuje do lokálního biocentra – LBC 6. Z tohoto důvodu Změna č. 1 navrhuje úpravu lokálního biocentra LBC 6 - zmenšení jižní části LBC o návrhovou plochu TI , určenou pro ČOV a současně zvětšení LBC v jeho severní části. Ostatní plochy ÚSES se oproti platné ÚPD nemění.

3. Protierozní opatření

Změna č. 1 navrhuje v rámci protierozních opatření založení čtyř mezí (M1 – M4). Tři z nich jsou západně, jedna je jižně od obce Růžová. Tyto meze jsou doplněny pěti záchytnými odváděcími příkopy (P1 – P5).

4. Ochrana před povodněmi

Změna č. 1 navrhuje v rámci ochrany před povodněmi založení čtyř mezí (M1 – M4). Tři z nich jsou západně, jedna je jižně od obce Růžová. Tyto meze jsou doplněny pěti

záchytnými odváděcími příkopy (P1 – P5). Dále je vymezena plocha pro malou vodní nádrž (N) a plocha pro suchou vodní nádrž (SN) v jižním sektoru obce Růžová.

5. Dobývání nerostů

Problematika dobývání nerostných surovin zůstává v rámci Změny č.1 beze změny. Nově navržené plochy nejsou kontaktovány se žádnými ložisky nerostných surovin ani se nenacházejí v dobývacích prostorech.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY BYDLENÍ - B

Hlavní využití:

Jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím, se zázemím užitkových zahrad s chovem drobného domácího zvířectva.

Přípustné využití:

Související dopravní a technická infrastruktura, související občanské vybavení (maloobchod, stravování a drobné podnikatelské aktivity v rodinných domech, s převládajícím využitím pro trvalé bydlení, ubytovací jednotky v rámci staveb pro bydlení).

Podmíněně přípustné využití:

Dvoupodlažní obytné objekty s obytným podkrovím za podmínky vestavěných garáží, řemeslné podnikání za podmínky, že negativně neovlivní životní prostředí.

Nepřípustné využití:

Stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a nejsou s bydlením slučitelné.

Objekty vyžadující nákladovou dopravní obsluhu nebo vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy nad míru obvyklou v obytné zástavbě.

Samostatná ubytovací, stravovací nebo maloobchodní zařízení, objekty hromadné rekreace.

Prostorové regulativy:

Max. výšková hladina dvě nadzemní podlaží + podkroví, zastavitelnost pozemků je stanovena maximální zastavitelnou plochou 200 m² na jeden rodinný dům. Minimální výměra návrhové plochy pro 1 RD je 1000 m².

Na ploše Z28 jsou povoleny maximálně 2 rodinné domy, situované u místní komunikace tak, aby se nevytvářela další řada zástavby.

PLOCHY REKREACE

Hlavní využití:

Stavby pro rodinnou rekreaci – stávající.

Přípustné využití:

V místní části Nový Svět – stavby pro rodinnou rekreaci.

Související dopravní infrastruktura mimo staveb garáží, pozemky technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, pozemky drobných doplňkových staveb.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Prostorové regulativy:

Minimální výměra pozemku pro umístění nové rekreační stavby 400 m², zastavitelnost max 10%. Max. výšková hladina jedno podlaží + podkroví.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST - OV

Hlavní využití:

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, maloobchodní prodej, ubytovací a stravovací služby.

Přípustné využití:

Stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu.

Nepřípustné využití:

Stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové regulativy:

Max. výšková hladina dvě nadzemní podlaží + podkroví.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT - S

Hlavní využití:

Stavby a zařízení občanského vybavení pro sport – haly, hřiště, koupaliště apod.

Přípustné využití:

Stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

Stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Prostorové regulativy:

Max. výšková hladina dvě nadzemní podlaží + podkrovní.

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ - SÍDELNÍ ZELENĚ - ZV

Hlavní využití:

Veřejně přístupné travnaté plochy.

Přípustné využití:

Drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky) pouze podél hranice stávající komunikace, nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ

Hlavní využití:

Stavby a zařízení pro parkování osobních vozidel.

Přípustné využití:

Nezbytná technická infrastruktura, doprovodná zeleň .

Nepřípustné využití:

Jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

Prostorové regulativy:

Na ploše Z31 lze vymezit parkoviště o maximálních rozměrech 6 x 30 m.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Hlavní využití:

Místní komunikace.

Přípustné využití:

Nezbytná technická infrastruktura, doprovodná zeleň podél komunikací.

Nepřípustné využití:

Jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

Prostorové regulativy:

Komunikace Z2 bude mít stejnou šířku jako stávající navazující zpevněné komunikace, nezbytné rozšíření lze řešit výhybnou.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VÝSTAVBA VÝHYBEN - V

Hlavní využití:

Výhybny.

Přípustné využití:

Nezbytná technická infrastruktura, doprovodná zeleň podél komunikací.

Nepřípustné využití:

Jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - CYKLOTURISTICKÉ TRASY

Hlavní využití:

Cykloturistické trasy.

Přípustné využití:

Cykloturistické trasy, podzemní vedení technické infrastruktury, komunikace, mobiliář.

Nepřípustné využití:

Jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - PLOCHA PRO ČOV , SBĚR TŘÍDĚNÉHO ODPADU - T

Hlavní využití:

Stavby a zařízení čistírny odpadních vod, stavby a zařízení sběrného místa odpadu.

Přípustné využití:

Související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

Veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití:

Stavby a zařízení zvyšující retenční schopnosti krajiny - rybník, nádrž, suchý poldr.

Přípustné využití:

Související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

Veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADA - ZS

Hlavní využití:

Zahrady a sady.

Přípustné využití:

Nezbytná technická vybavenost, oplocení.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – VÝBĚH KONÍ - VK

Hlavní využití:

Trvalé travních porosty s oplocením.

Přípustné využití:

Drobné zemědělské stavby (otevřené přístřešky), ochranná zeleň.

Nepřípustné využití:

Veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSTVÍ - ZE**Hlavní využití:**

Stavby a zařízení zemědělské výroby.

Přípustné využití:

Manipulační plochy, skladové objekty, stravování, objekty pro administrativu, sociální zázemí, nezbytná technická a dopravní infrastruktura, ochranná a veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

Velkokapacitní ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že ochranné pásmo těchto zařízení nebude zasahovat do okolních obytných území.

Nepřípustné využití:

Veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Prostorové regulativy:

Stavby budou mít sedlovou střechu. Podíl zpevněných ploch max. 60%, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

PLOCHY PŘÍRODNÍ**Hlavní využití:**

Územní systém ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura za podmínky souhlasu orgánů ochrany přírody.

Nepřípustné využití:

Veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a podmíněně přípustným využitím.

2. Úprava podmínek (regulativů) stanovených platným ÚPO

Plochy vymezené v platném ÚPO	Upravené podmínky (regulativy) pro tyto a nově vymezené plochy
Smišené obytné plochy venkovského charakteru	Plochy bydlení
Čistě obytné plochy s obytnými domy	Plochy bydlení
Plochy občanské vybavenosti	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost
Plochy pro sport	Plochy občanského vybavení – sport
Plochy rozptýlené rekreační zástavby	Plochy rekreace
Plochy výroby, skladů a služeb	Plochy výroby a skladování
Vyhlídky	Zůstává bez změny
Hřbitov	Zůstává bez změny
Veřejná zeleň	Zůstává bez změny

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

1. Veřejně prospěšné stavby

V rámci Změny č. 1 se navrhuje tyto veřejně prospěšné stavby pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Místní komunikace

k.ú. Růžová:

Z2 – p.p.č. 2388/3,

Z2b – p.p.č. 480/2, 688/13, 911/25, 688/4, 911/26, 911/22, 688/5, 688/6, 2431/1.

Výhybny

k.ú. Růžová:

V1 – p.p.č. 275/1, 275/5,

V2 – p.p.č. 1886/33,

V3 – p.p.č. 334/2,

V5 – p.p.č. 461/7,

V4 – p.p.č. 2281/1,

V6 – p.p.č. 1896/12,

V7 – p.p.č. 1681/5, 1681/11,

V8 – p.p.č. 1614/4.

Parkoviště

k.ú. Růžová:

Z24 – p.p.č. 694/5,

Z34a – p.p.č. 2619,

k.ú. Kamenická Stráň:

Z31 – p.p.č. 244.

Technická infrastruktura

k.ú. Kamenická Stráň:

Z32 – sběrný dvůr -p.p.č. 160/1, 232/1, 232/9, 244, 306, 308/1.

k.ú. Růžová:

K – kanalizace + ČOV - p.p.č. 158/1, 158/2, 153/3, 154, st. 242, 145/2, 144, 143, 145/2, 2396/2, 129/1, 129/2, 2585, st. 17, 125, st. 20, st. 22, 119, 118, 2396/18, 114, 115, 105/2, 105/1, 105/3, 103, 100/1, 100/3, 100/2, 94/4, st. 42, 94/2, 95, 2396/2, 88/3, 88/2, 89, 79, 78, st. 54, 73/1, 61, st. 74, st. 75/2, 58/1, 59, st. 73/2, 49, 50/2, st. 68, 46, 2442/2, st. 82, 29/1, 29/2, 30/1, 2396/10, 34/1, 35, 20/1, 20/2, st. 95, 2396/14, 2396/15, 21, 9, 10, 13, 1161/4, 2473/2, 1161/2, 1161/6, 1160/5, 1160/4, 1160/6, 1160/7, 1160/1, 2480/1.

Cykloturistické trasy

k.ú. Růžová:

CT1 – p.p.č. 2555/6, 2555/5, 2544/1, 2544/2, 1896/26, 1896/28, 1896/34, 1896/33, 1896/57, 1896/56, 2396/25, 1963, 2396/2, 2399/1, 2396/9, 2430

CT2 – p.p.č. 2399/1, 2428, 2442/2, 2442/1, 2451/1, 2451/2,

CT3 – p.p.č. 165/9, 165/6, 165/5, 165/11, 206/5, 206/7, 206/6, 206/8, 206/4, 198/25, 198/23, 198/21, 198/30, 2414/3, 2414/4, 2414/1, 354/1, 354/2, 2418/2, 427/1, 427/2, 427/3, 528/3, 206/2, 528/5, 2431/1, 2431/2, st.p. 492,

CT4 – p.p.č. 2461, 2462.

2. Veřejně prospěšná opatření

V rámci Změny č. 1 se nenavrhují veřejně prospěšná opatření pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Jednotlivé plochy navržené Změnou č. 1 vyžadují takové uspořádání, aby byla zajištěna požární bezpečnost. Z tohoto hlediska nevznikají u žádné z navržených ploch problémy. Je to dáno skutečností, že nové obytné plochy jsou dobře dopravně přístupné pro protipožární techniku. Ve městě je instalovaná vodovodní síť s hydranty, takže možnost provedení požárního zásahu nebude problémem.

4. Plochy pro asanaci

Na území obce nejsou navrženy Změnou č. 1 žádné asanace.

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

1. Veřejně prospěšné stavby

V rámci Změny č. 1 se navrhuje tyto veřejně prospěšné stavby pro které lze ve prospěch obce uplatnit předkupní právo:

Místní komunikace

k.ú. Růžová:

Z2 – p.p.č. 2388/3,
Z2b – p.p.č. 480/2, 688/13, 911/25, 688/4, 911/26, 911/22, 688/5, 688/6, 2431/1.

Předkupní právo nebude uplatněno na pozemky v majetku obce, tj.:
p.p.č. 2388/3, 480/2, 688/13, 688/5, 2431/1 v k.ú. Růžová.

Výhybny

k.ú. Růžová:

V1 – p.p.č. 275/1, 275/5,
V2 – p.p.č. 1886/33,
V3 – p.p.č. 334/2,
V5 – p.p.č. 461/7,
V4 – p.p.č. 2281/1,
V6 – p.p.č. 1896/12,
V7 – p.p.č. 1681/5, 1681/11,
V8 – p.p.č. 1614/4,

Předkupní právo nebude uplatněno na pozemky v majetku obce, tj.:
p.p.č. 334/2, 2281/1, 461/7 v k.ú. Růžová.

Parkoviště

k.ú. Růžová:

Z24 – p.p.č. 694/5,
Z34a – p.p.č. 2619,

k.ú. Kamenická Stráň:

Z31 – p.p.č. 244,

Předkupní právo nebude uplatněno na pozemky v majetku obce, tj.:
p.p.č. 694/5.

Technická infrastruktura

k.ú. Kamenická Stráň:

Z32 – sběrný dvůr - p.p.č. 160/1, 232/1, 232/9, 244, 306, 308/1

Předkupní právo nebude uplatněno na pozemky v majetku obce, tj.:
p.p.č. 306, 308/1.

k.ú. Růžová:

K – kanalizace + ČOV - p.p.č. 158/1, 158/2, 153/3, 154, st. 242, 145/2, 144, 143, 145/2, 2396/2, 129/1, 129/2, 2585, st. 17, 125, st. 20, st. 22, 119, 118, 2396/18, 114, 115, 105/2, 105/1, 105/3, 103, 100/1, 100/3, 100/2, 94/4, st. 42, 94/2, 95, 2396/2, 88/3, 88/2, 89, 79, 78, st. 54, 73/1, 61, st. 74, st. 75/2, 58/1, 59, st. 73/2, 49, 50/2, st. 68, 46, 2442/2, st. 82, 29/1, 29/2, 30/1, 2396/10, 34/1, 35, 20/1, 20/2, st. 95, 2396/14, 2396/15, 21, 9, 10, 13, 1161/4, 2473/2, 1161/2, 1161/6, 1160/5, 1160/4, 1160/6, 1160/7, 1160/1, 2480/1.

Předkupní právo nebude uplatněno na pozemky v majetku obce, tj.:
p.p.č. 158/1, 2396/2, 119, 118, 114, 89, 78, 73/1, 61, 49, 50/2, 29/1, 2396/10, 34/1, 35, 20/2, 2396/14, 2396/15, 2473/2, 1161/2, 2480/1,
st.p.č. 28, 54, 74, 73/2, 68, 82, 95, v k.ú. Růžová.

Cykloturistické trasy

k.ú. Růžová:

CT1 – p.p.č. 2555/6, 2555/5, 2544/1, 2544/2, 1896/26, 1896/28, 1896/34, 1896/33, 1896/57, 1896/56, 2396/25, 1963, 2396/2, 2399/1, 2396/9, 2430

Předkupní právo nebude uplatněno na pozemky v majetku obce, tj.:
p.p.č. 2555/6, 2555/5, 1896/34, 2396/25, 2396/2, 2396/9, 2430, 2544/1, 2544/2, 1896/57
v k.ú. Růžová.

CT2 – p.p.č. 2399/1, 2428, 2442/2, 2442/1, 2451/1, 2451/2,

Předkupní právo nebude uplatněno na pozemky v majetku obce, tj.:
p.p.č. 2428, 2442/1, 2451/1 v k.ú. Růžová.

CT3 – p.p.č. 165/9, 165/6, 165/5, 165/11, 206/5, 206/7, 206/6, 206/8, 206/4, 198/25, 198/23,
198/21, 198/30, 2414/3, 2414/4, 2414/1, 354/1, 354/2, 2418/2, 427/1, 427/2, 427/3,
528/3, 206/2, 528/5, 2431/1, 2431/2, st.p. 492

Předkupní právo nebude uplatněno na pozemky v majetku obce, tj.:
p.p.č. 2431/1, 2431/2, 2418/2, st.p.č. 492 v k.ú. Růžová.

CT4 – p.p.č. 2461, 2462.

Občanská vybavenost

k.ú. Růžová:

Z25b– pečovatelský dům - p.p.č. 688/7, 688/8, 688/9, st.p.č. 498, st. 499

Z34b – stavby OV + rekreace - p.p.č. 2606, 2618,

Z34d – stavby sportovních zařízení (koupaliště) - p.p.č. 2620, 2621.

Předkupní právo nebude uplatněno na pozemky v majetku obce, tj.:
p.p.č. 688/7, 688/8, 2606, 2618, 2620, 2621, st. p.č. 499 v k.ú. Růžová.

2. Veřejně prospěšná opatření

V rámci Změny č. 1 se nenavrhují veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část Návrhu změny č. 1 obsahuje 23 listů, textová část Odůvodnění změny č. 1 obsahuje 14 listů.

Grafická část dokumentace obsahuje celkem 7 výkresů:

- | | |
|-------------------|---|
| <u>Návrh</u> | 1. Základní členění území |
| | 2. Hlavní výkres |
| | 3. Hlavní výkres – koncepce technické infrastruktury – kanalizace |
| | 4. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace |
| <u>Odůvodnění</u> | 5. Koordinační výkres |
| | 6. Zábory zemědělského půdního fondu |
| | 7. Širší vztahy |