

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZÁLESNÁ ZHOŘ

okr. Brno - venkov

I.A TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

Požizovatel: Obecní úřad Zálesná Zhoř, Zálesná Zhoř 33. 664 84
Objednatel: Obec Zálesná Zhoř
Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 717
Datum zpracování: 7/2010
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Mgr. Hana Leššová

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Zálesná Zhoř		
Číslo jednací:		
Datum vydání :		
Datum nabytí účinnosti:		
		Razítko
Pořizovatel: Obecní úřad Zálesná Zhoř		
Jméno a příjmení:		
Funkce:		
Podpis:		
		Razítko

Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Zálesná Zhoř

Zastupitelstvo obce Zálesná Zhoř, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. C) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 následujícího zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

v y d á v á

tuto Změnu č. 1 územního plánu sídelního útvaru Zálesná Zhoř,

kteřý byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Zálesná Zhoř dne 29.12.2000, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Zálesná Zhoř, která nabyla účinnost 13.1.2001.

1. Předmětem změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř jsou tyto dílčí změny:

Ozn. změny	Funkční zóna	Regulační zóna	Poznámka
1.1	rekreační zóna	S plochy pro sport a rekreaci	chov koní, plochy a objekty pro jezdecké sporty, ubytování
1.2	obytná zóna	VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy	veřejná prostranství
1.3	zemědělská výrobní zóna	VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy	rybník
1.4	obytná zóna	OB občanská vybavenost v kombinaci s bydlením	
1.5a	krajinná zóna přírodní	K plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. ÚSES)	rozšíření místního ÚSES - LBC Pod Zhoří
1.5b	krajinná zóna přírodní	VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy	rozšíření místního ÚSES - LBK
1.6	změna regulativů funkčních ploch		

2. Funkční plochy 1.1, 1.2 a 1.4 vymezené v odstavci 1., se zařazují do zastavitelných ploch.

3. V závazné části ÚPN SÚ Zálesná Zhoř (dále jen "závazná část ÚPN") se kapitola 4.4 „ÚSES (územní systém ekologické stability)“ doplňuje na konci bodu 4.2.2 „návrh ÚSES“ o text následujícího znění:

Změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř je navrženo doplnění místní úrovně ÚSES:

- rozšíření BC 4 Pod Zhoří
- rozšíření BK 2 (hranice k.ú. - BC 4)

4. Závazná část ÚPN, kapitola 7.1 „Urbanistická koncepce“ se na konci kapitoly doplňuje o odstavec, který

zní:

Změny urbanistické koncepce vyplývající ze změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř:

Územní rozvoj je ve změně č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř směřován na východní okraj obce (zm. č. 1.1), západní okraj obce (zm. č. 1.2) a do její centrální části (zm. č. 1.4).

Dále vymezuje změna č. 1 územního plánu nezastavitelné plochy (zm. č. 1.3 a 1.5).

5. V závazné části ÚPN, kapitola 7.2 „Funkční zonace obce“ se ruší popis funkční zóny obytné a její regulativy a nahrazuje se textem následujícího znění:

Funkční zóna	Regulační zóna	Podmínky využití ploch zóny s rozdílným způsobem využití
obytná zóna	OB občanská vybavenost v kombinaci s bydlením	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva), pozemky bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny ve výkrese č. 2a.</p>
	B bydlení nízkopodlažní v kombinaci s obch. činnostmi a nevýr. službami a drobnou výrobou neobtěžující okolí s možností chovu drobného domácího zvířectva v malém rozsahu	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb obchodu a nevýrobních služeb, drobná výroba neobtěžující okolí, drobnochov domácího zvířectva, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny ve výkrese č. 2a.</p>
	VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy	<p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně, vodní plochy</p> <p><u>Přípustné využití:</u> dětská hřiště, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>

obytná zóna	UZ užitková zeleň, sady, zahrady	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> umístění garáží za podmínky dosažitelnosti těchto staveb ze zpevněné pozemní komunikace končící nejdále 50 m od stavby; umístění obytných objektů rodinných domů za podmínky dosažitelnosti stavby ze zpevněné pozemní komunikace končící nejdále 50 m od stavby a možnosti napojení na základní inženýrské sítě.</p> <p>Stavby pro podnikání do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m, pokud nebudou mít negativní vliv na okolí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy. Další podmínkou je možnost napojení stavby na zpevněnou pozemní komunikaci. U každého rodinného domu lze povolit pouze jednu takovou stavbu.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny ve výkrese č. 2a.</p>
	DT plochy pro dopravu a technické vybavení	<p><u>Hlavní využití:</u> liniové stavby dopravní a technické vybavenosti.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plošné stavby technické vybavenosti.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p>

6. V závazné části ÚPN, kapitola 7.2 „Funkční zonace obce“ se ruší popis funkční zóny rekreační a její regulativy a nahrazuje se textem následujícího znění:

Funkční zóna	Regulační zóna	Podmínky využití ploch zóny s rozdílným způsobem využití
rekreační zóna	S plochy pro sport a rekreaci	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci a sport.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství (veřejná zeleň, parky, vodní plochy), občanského vybavení místního významu (ubytovací a stravovací zařízení), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, vinné sklepy). Dále jsou přípustné plochy užitkové zeleně, sadů a zahrad.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny ve výkrese č. 2a.</p>

7. V závazné části ÚPN, kapitola 7.2 „Funkční zonace obce“ se ruší popis funkční zóny zemědělské výrobní a její regulativy a nahrazuje se textem následujícího znění:

Funkční zóna	Regulační zóna	Podmínky využití ploch zóny s rozdílným způsobem využití
zemědělská výrobní zóna	VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy	<u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně, vodní a vodohospodářské plochy <u>Přípustné využití:</u> liniová dopravní a technická infrastruktura. V souladu s charakterem ploch lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření - např. stavby vodního hospodářství. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
	Z zemědělské prvovýrobní plochy	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu ⁷⁾ . <u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
zemědělská výrobní zóna	DT plochy pro dopravu a technické vybavení	<u>Hlavní využití:</u> liniové stavby dopravní a technické vybavenosti. <u>Přípustné využití:</u> plošné stavby technické vybavenosti. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

8. V závazné části ÚPN, kapitola 7.2 „Funkční zonace obce“ se ruší popis funkční zóny krajinné přírodní a její regulativy a nahrazuje se textem následujícího znění:

Funkční zóna	Regulační zóna	Podmínky využití ploch zóny s rozdílným způsobem využití
krajinná zóna přírodní	K plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. ÚSES)	<u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter ¹¹⁾ . <u>Přípustné využití:</u> pozemky lesů a trvalých travních porostů. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že nebudou mít nepřiměřený nežádoucí vliv na hlavní využití. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

⁷⁾ § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁾ § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

krajinná zóna přírodní	VZ veřejná zeleň, parky, vodní plochy	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami, plochy veřejné zeleně, pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
	UZ užitková zeleň, sady, zahrady	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zahrad, extenzivních sadů a trvalých travních porostů.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny ve výkrese č. 2a.</p>
	DT plochy pro dopravu a technické vybavení	<p><u>Hlavní využití:</u> liniové stavby dopravní a technické vybavenosti.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plošné stavby technické vybavenosti.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p>

9. Závazná část ÚPN, kapitola 7.3 „Regulační zonace a zásady“ se na konci kapitoly doplňuje o novou podkapitulu 7.3.3., která zní:
7.3.3. Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí ve vybraných zastavitelných plochách a v plochách přestavby vymezených změnou č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř:

Označení	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
1.1	<p>Etapa realizace se nestanovuje.</p> <p>Případná výstavba v silničním ochranném pásmu je podmíněna souhlasem dotčeného orgánu.</p> <p>Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě výjimky udělené dotčeným orgánem.</p> <p>Situování objektů v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu, v ochranném pásmu elektrického</p>

	vedení VN nebo v ochranném pásmu ropovodu je možné se souhlasem dotčeného správce infrastruktury.
1.2	Etapa realizace se nestanovuje. Případné objekty budou umístěny mimo pásmo užívání pozemků podél vodního toku. Výstavba v ochranném pásmu ropovodu nebo v ochranném pásmu anodového uzemnění SKAO podléhá souhlasu dotčeného správce infrastruktury.
1.4	Etapa realizace se nestanovuje. Situování objektů v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu nebo v ochranném pásmu ropovodu je možné se souhlasem dotčeného správce infrastruktury.

10. V závazné části ÚPN SÚ se v kapitole 12.6 „Účelová doprava“ doplňuje na konci text následujícího znění:

Dílčí změna č. 1.3 změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř navrhuje přeložku účelové komunikace po hrázi rybníka.

11. V závazné části ÚPN SÚ se v kapitole 13.1 „Zásobování vodou“ doplňuje na konci text následujícího znění:

Zastavitelné plochy dílčích změn změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř budou zásobovány vodou individuálně z vlastních a obecních studní. Výhledově budou napojeny na navržené vodovodní řady.

12. V závazné části ÚPN, kapitole 13.2 „Kanalizace“ se na konec kapitoly doplňuje text, který zní:

Nakládání s odpadními vodami v ploše zm. č. 1.1 bude řešeno individuálně. Individuální nakládání s odpadními vodami se dočasně připouští i v ostatních zastavitelných plochách vymezených zm. č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř. Po vybudování splaškové kanalizace na ni budou plochy změn č. 1.2 a 1.4 napojeny.

Veškeré dešťové vody ze zpevněných ploch a střech musí být zasakovány.

13. V závazné části ÚPN se kapitola 21. „Veřejně prospěšné stavby“ přejmenovává na „Veřejně prospěšné stavby a opatření“ a na konci kapitoly se doplňuje text, který zní:

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje změna č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř ve výkrese č. 2b tyto veřejně prospěšné stavby, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám:

- P1** plochy veřejných prostranství
- V1** plochy místního ÚSES - lokální biocentrum
- V2** plochy místního ÚSES - lokální biokoridor

14. Součástí změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř je textová a tabulková část, která obsahuje 8 stran včetně titulní strany a záznamu o účinnosti.

15. Součástí změny č. 1 ÚPN SÚ Zálesná Zhoř jsou tyto výkresy grafické části:

- | | |
|--|--------|
| 1. Koordinační výkres (Komplexní urbanistický návrh) | 1:2000 |
| 2a. Hlavní výkres (Zonace, regulace) | 1:2000 |
| 2b. Vymezení veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav | 1:2000 |
| 4. Vodní hospodářství, kanalizace, energetika a spoje | 1:2000 |