

BLOK I - ZMĚNA č. 1 ÚP POPICE

* Macimosh HD-OKR_BŘECLAVSKO-POPICE-POPICE_ZMI_ÚP-POP_STAN_ZMI.docx * 18 January 2012 *4:08:07 *

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1.1 Vymezení řešeného území

Rozsah řešeného území vychází ze zadání Změny č. 1 ÚP (dále i „ZÚP“) Popice.

dílčí změna	specifikace – zakres viz výkres 1a
1.1	pokrývá dotčené plochy P2, P3, P4, P5, P6 a P7, není graficky vymezováno
1.2	v rozsahu plochy B nemění se uspořádání, pouze znění regulativu „plochy obytné zóny bez staveb pro bydlení“ s cílem odblokování možnosti získání ploch od PF ČR
1.3	dílčí změna byla v projednávání Zadání zrušena
1.4	v rozsahu plochy P1 a návrhových ploch P2 a P3
1.5	v rozsahu pozemku p.č. 2527 s přílehlými plochami koridorů dopravy a technických sítí
1.6	v rozsahu požadovaného rozšíření plochy vinařství Židek v lokalitě J
1.7	v rozsahu v ÚP navrhovaného vinařského penzionu v lokalitě J – při vinařství Židek a požadovaného rozšíření plochy

1.2 Zastavěné území

Zastavěné území obce Popice, vymezené v ÚP se změnou č. 1 nemění. Zakresleno je ve výkresech 1a, 1b, 2a.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

2.1 Zásady koncepce rozvoje obce

Nemění se.

2.2 Hlavní cíle řešení Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru a rozvoje obce

Cíle změny územního plánu jsou dány předmětem změny:

dílčí změna	předmět změny	lokalizace (trať)	Charakteristika a cíle dílčí změny
1.1	lokality P2, P3, P4, P5, P6 a P7 – úprava regulativů využití, úprava limitního PHO	JJZ od obce „farma Písky“ U nádraží – Za drůbežárnou ve vazbě na stávající středisko výroby	prověřit podmínky využití (regulativy) s cílem omezení možnosti umístění zdrojů znečištění (např. bioodpadů)
1.2	změna znění regulativu plochy B „plochy obytné zóny bez staveb pro bydlení“	J-část obce	změna znění regulativu při zachování smyslu jeho vymezení / nahrazení územní studií pro plochu
1.3	z projednání Zadání zrušena	-	-
1.4	Návrhové plochy P1, P2 a P3 změnit z výrobní na smíšené výrobní s vymezením systému regulativů	JJZ od obce při „farmě Písky“	vytvoření přechodové zóny s možností vázaného bydlení, resp. ubytování mimo dosah limitního PHO z ploch P4, P5, P6 a P7
1.5	na pozemku p.č. 2527 vymezit návrhovou plochu pro výstavbu penzionu	V-od obce při silnici III/4205	rozvoj nabídky služeb v obci a regionu
1.6	rozšíření plochy vinařství Židek v lokalitě J	S-od obce ve vinohradnické zóně	regulativ „SKV“, rozšíření stávajícího areálu vlastníka při zajištění souladu v obci i krajině
1.7	rozšíření občanské vybavenosti vinařského dvora - vinařský pension s možností integrovaného bydlení správce	S-od obce ve vinohradnické zóně na části ploch p.č. 2281, 2406 a 2407	záměr rozšíření možností ubytování v obci při zajištění souladu v obci i krajině (vinařský pension s možností integrovaného bydlení správce)

2.3. Rámcová kvantifikace navrženého rozvoje, časový průběh.

Nemění se.

2.4 Zhodnocení vztahů dříve zpracované a schválené ÚPD

Územní plán obce Popice byl zpracován v roce 2008 a následně schválen. Jeho základní (urbanistická) koncepce je Změnou č. 1 ÚP Popice respektována, není v zásadních parametrech měněna resp. prolomena.

Ze schválené politiky územního rozvoje ČR nevyplývá pro dotčenou část k.ú. Popice požadavek na vymezení ploch nadmístního významu, požadována je ochrana hodnot území.

2.5 Ochrana přírody a krajiny, NATURA 2000, CHKO

Pro dílčí změnu 1.7 . jsou navrhována ÚP opatření – viz kapitola č. 10 a č. 13. Pro ostatní dílčí změny nejsou navrhována ÚP opatření.

2.6 Ochrana památek

Nemění se, památky nejsou dotčeny.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE (včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce, vymezená ÚP Popice formou vymezení funkčních ploch (výkres 1b) se změnou územního plánu č. 1 nemění, je proporcionálně rozvíjena.

3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Základním rozvojovým předpokladem koncepčního řízení rozvoje obce je členění území katastru obce na plochy zastavěné stabilizované, přestavbové (transformační), zastavitelné a ostatní – nezastavitelné.

Za zastavitelné jsou považovány stávající urbanizované plochy podle výkresové dokumentace, umístěné v souladu s koncepcí Změny ÚP Popice č. 1 a nově navrhované zastavitelné plochy. Využití ploch pro jednotlivé funkce se řídí systémem regulativů kapitoly č. 6 a kapitoly č. 10.

Nově jsou Změnou č. 1 ÚP Popice vymezeny zastavitelné plochy v rozsahu, vymezeném ve výkresové dokumentaci – dílčí změny 1.5, 1.6 a 1.7.

3.2.1 Plochy bydlení (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Nemění se, nejsou Změnou č. 1 vymežovány.

3.2.2 Plochy pro rekreaci (§5 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Nemění se, nejsou Změnou č. 1 vymežovány.

3.2.3 Plochy pro občanské vybavení (§6 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nově jsou navrženy plochy:

lok. ozn. /dílčí změna	lokalizace trať	plocha (ha)	podrobný funkční regulativ	max. limitní výška staveb (podlažnost)
L1 / 1.5	U dvora	0,6	Ob	2+

3.2.4 Plochy pro veřejná prostranství (§7 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nemění se, nejsou Změnou č. 1 vymežovány.

3.2.5 Plochy smíšené obytné (§8 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nemění se, nejsou Změnou č. 1 vymežovány.

3.2.6 Plochy dopravní infrastruktury (§9 vyhl. č. 501/2006 Sb.))

Nemění se, nejsou Změnou č. 1 vymežovány.

3.2.7 Plochy technické infrastruktury

(§10 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nemění se, nejsou Změnou č. 1 vymežovány.

3.2.8 Plochy pro výrobu a sklady (§11 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Rozsah ploch pro výrobu se mění:

LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ZMĚNY č. 1 ÚP:

lok. ozn. / dílčí změna	lokalizace trať	plocha (ha)	podrobný funkční regulativ	Návrh změny
P1 / 1.4	Písky	0,35	Vp	ruší se
P2 / 1.4	Písky	1,1	Vp	ruší se
P3 / 1.4	Písky	1,3	Vp	ruší se

Zároveň se ruší pro uvedené plochy vymezené limitní OP v hloubce 100m od hranice ploch – je předmětem dílčí změny 1.1.

Doplňuje se popis (podmínky) využití ploch:

- P4, P5, P6 a P7 - na plochách nebudou lokalizovány zdroje velkého znečištění, nebudou zde vyráběny, uskladňovány a využívány nebezpečné látky, nebudou zde umístovány provozy životní prostředí narušující resp. ohrožující, nebo potenciálně narušující při havárii (viz odůvodnění),

Mění se popis (podmínky) využití ploch:

- P1 U nádraží – plocha je využitelná pro výrobu zemědělskou či nezemědělskou, PHO z provozu nepřesáhne hranici lokality.

- P2, P3 (Za tratí-Písky) – využití zóny je perspektivní pro zemědělskou i nezemědělskou výrobu. PHO z provozu nepřesáhne SV směrem část ploch s vymezeným podrobným funkčním regulativem Vb.

Rozsah specifických výrobních ploch pro vinařskou výrobu se souvisejícím příslušenstvím se mění:

LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ZMĚNY č. 1 ÚP:

lok. ozn. / dílčí změna	způsob využití	plocha rozšíření o plochu (ha)	podrobný podrobný funkční regulativ	Návrh změny	max. limitní výška hal (m)
J / 1.6 vinařství Židek	vinařský dvůr	0,2	SKV	rozšíření vinařství	6m
J / 1.7 penzion vinařství Židek	vybavenost vin. dvora	0,05	Ov	úprava a rozšíření plochy pro penzion vinařství (celk. plocha 0,3 ha)	-

- J - plochu vinařského dvora vč. penzionu, která je specificky vymezena pro danou funkci není přípustné transformovat na obecnou výrobu.

3.2.9 Plochy pro smíšenou výrobu (§12 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nově jsou navrženy plochy:

lok. ozn. /dílčí změna	lokalizace trať	plocha (ha)	podrobný funkční regulativ	max. limitní výška staveb (podlažnost)	výška hal (m)
P1 / 1.4	Písky	0,35	Vb	2+	max 9
P2 / 1.4	Písky	1,1	Vb/ Vp	2+	max 9
P3 / 1.4	Písky	1,3	Vb/ Vp	2+	max 9

PHO z provozu ploch nesmí překročit hranici směrem k plochám s vymezeným podrobným funkčním regulativem Vb.

3.3 Vymezení ploch přestavby

Nemění se, nejsou Změnou č. 1 vymežovány.

3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň jako systém není změnou č. 1 ÚP Popice navrhována.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístování)

4.1 DOPRAVA

4.1.1. Převážní vztahy

Nemění se.

4.1.2. Železniční doprava

Nemění se, je návrhem respektována.

4.1.3. Silniční doprava

Nemění se, je návrhem respektována.

4.1.4. Místní komunikace

Pro zajištění obsluhy návrhových lokalit Změny ÚP č. 1 bude využit systém komunikací podle ÚP Popice – nemění se.

4.1.5. Doprava v klidu

Změnou č. 1 ÚP Popice nejsou navrhovány plochy pro dopravu v klidu, budou řešeny v rámci využití vymezených ploch.

4.1.6. Veřejná hromadná doprava osob

Nemění se.

4.1.7. Účelová doprava

Nemění se.

4.1.8. Letecká doprava

Nemění se.

4.1.9. Pěší a cyklistická doprava

Nemění se.

4.1.10. Vliv dopravy na životní prostředí

Nemění se, nejsou navrhována územně plánovací opatření.

4.2 ENERGETIKA

4.2.1. Zásobování elektrickou energií

4.2.1.1 Přenosové soustavy a výroby

Nemění se.

4.2.1.2 Zásobování obce

Nemění se.

4.2.2. Zásobování plynem

Koncepce se nemění, stávající systém STL sítě je respektován.

4.2.3. Zásobování teplem

Nemění se.

4.3. ELEKTRONICKÁ KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ

Nemění se.

4.4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ ZAŘÍZENÍ

Nemění se.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Nemění se.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ

(s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Nemění se.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Nemění se, Změna č. 1 ÚP Popice je nenavrhuje, nejsou vymezovány. Respektovány jsou limity Ministerstva obrany ČR.

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS) A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ (VPO) PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

na tyto plochy se vztahuje předkupní právo podle §2 odst.1 písm.l zákona č. 183/2006 Sb.

Nemění se, Změna č. 1 ÚP Popice je nenavrhuje, nejsou vymezovány.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH PROVĚŘENÍ

Nemění se, Změna č. 1 ÚP Popice je nenavrhuje, nejsou vymezovány

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

(a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)

10.1 plochy

označení plochy / dílčí změna	převažující funkce	cíle řešení
J / 1.7	penzion u vinařského dvora Žídek	koncepte funkčního a prostorového uspořádání ploch v rozsahu dle výkresu 1b s ohledem na kontext a hodnoty krajiny vinohradnické zóny (členitá volná neurbanizovaná kulturní krajina s dominantou útvaru Motte) a vinařský dvůr
B / 1.2	bydlení v RD	koncepte uspořádání jednořadé zástavby při navržené zklidněné komunikace po S-okraji lokality, zajištění klidového zázemí zahrad na J-straně, regulativy

10.2 koridory

Nejsou vymezovány.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O JEJICH VYUŽITÍ

a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb

Změna č. 1 ÚP Popice pořízení a vydání regulačního plánu neukládá.

12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změna č. 1 ÚP Popice etapizaci nevymezuje. Etapizace může být vymezena v rámci nařízené územní studie lokality J dle kap. 10.

13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Změna č. 1 ÚP Popice vymezuje:

označení plochy / dílčí změna	převažující funkce	cíle řešení
J / 1.7	penzion u vinařského dvora Žídek	zajištění architektonicky kvalitního řešení, respektujícího hodnotový rámec místa
L1 / 1.5	občanská vybavenost	zajištění architektonicky kvalitního řešení, respektujícího hodnotový rámec místa ve strategické poloze vjezdu do obce

14. VYMEZENÍ STAVEB, NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE §117 ODS.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 1 ÚP Popice takové stavby vymezuje:

označení plochy / dílčí změna	převažující funkce	cíle řešení
J / 1.7	penzion u vinařského dvora Žídek	prověření řešení ve stavebním řízení za účasti dotčených účastníků
L1 / 1.5	občanská vybavenost	prověření řešení ve stavebním řízení za účasti dotčených účastníků

15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 1 ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

TITULNÍ BLOK	ZÁZNAM O ÚČINNOSTI, SOUHRNNÝ OBSAH, OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI, ÚVOD	4 strany
BLOK I	ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU POPICE	
	TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST	7 stran
	VÝKRESOVÁ ČÁST	2 listy
BLOK II	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU POPICE	
	TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST	9 stran
	VÝKRESOVÁ ČÁST	2 listy