

ZMĚNA Č. 6

ÚP HORNÍ BEŘKOVICE

TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Ladislav Bareš
PAFF - architekti

ČERVEN 2009

**správní orgán
vydávající územní plán**

.....
číslo jednací

.....
datum vydání

.....
datum nabytí účinnosti

**oprávněná
úřední osoba
pořizovatele**

.....
jméno a příjmení

.....
funkce

.....
razítko a podpis

projektant

Ing. arch. Ladislav Bareš

atelier:

PAFF - architekti
Ing. arch. Ladislav Bareš
Ing. arch. Michaela Štádlarová

Na Zájezdu 18/1946
101 00 Praha 10

Ing. arch. Ladislav Bareš,
autorizovaný architekt ČKA 03 123

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Roudnice nad Labem

adresa:
Městský úřad Roudnice nad Labem
Úřad územního plánování
Karlovo nám. 21
Roudnice n. Labem

413 01

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVJÍCÍ
ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

Obec Horní Beřkovice

adresa:
Obec Horní Beřkovice
Obecní úřad č. p. 13
Horní Beřkovice

411 85

PROJEKTANT:

Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123

atelier:
PAFF - architekti

Ing. arch. Ladislav Bareš
Ing. arch. Michaela Štádlarová

adresa:
PAFF - architekti
Na Zájezdu 18/1946
Praha 10
tel./fax: 224 320 264
email: paff@post.cz

101 00

OBSAH:

ZMĚNA Č. 6 ÚP HORNÍ BEŘKOVICE - TEXTOVÁ ČÁST

- a) Vymezení zastavěného území**
- b) Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot**
 - b.1) Vymezení řešeného území
 - b.2) Koncepce rozvoje řešeného území
 - b.3) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot řešeného území
- c) Urbanistická koncepce**
 - c.1) Vymezení ploch přestavby
 - c.2) Vymezení zastavitelných ploch
 - c.3) Vymezení systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury**
 - d.1) Dopravní infrastruktura
 - d.2) Technické vybavení
 - d.3) Občanská vybavenost
 - d.4) Veřejná prostranství
 - d.5) Nakládání s odpady
- e) Koncepce uspořádání krajiny**
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze uplatnit právo vyvlastnění**
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**
- i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**
- j) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů**

SEZNAM VÝKRESŮ:

- | | <u>název</u> |
|---|---|
| 1 | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ |
| 2 | HLAVNÍ VÝKRES |
| 3 | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ |

ZMĚNA Č. 6 ÚP HORNÍ BEŘKOVICE - TEXTOVÁ ČÁST**a) Vymezení zastavěného území**

Změnou č. 6 ÚP Horní Beřkovice nejsou vymezena zastavěná území.

b) Koncepte rozvoje řešeného území, koncepte ochrany a rozvoje jeho hodnot**b.1) Vymezení řešeného území**

Řešené území tvoří části území obce Horní Beřkovice ve střední části sídla (plocha přestavby P1) a na jeho východním okraji (zastavitelná plocha Z1 a Z2). Řešené území se nachází v katastrálním území Horní Beřkovice (číselný kód: 642363, okres Litoměřice, Ústecký kraj).

b.2) Koncepte rozvoje řešeného území

Změna č. 6 ÚP Horní Beřkovice vymezuje zastavitelné plochy určené pro rozvoj obytné zástavby (rodinné domy), pro rozvoj sportovních zařízení občanské vybavenosti a pro rozvoj ploch veřejné a sídelní zeleně.

b.3) Koncepte ochrany a rozvoje hodnot řešeného území

Území dotčené změnou č. 6 ÚP Horní Beřkovice je oblastí s archeologickými nálezy. Pro vybranou stavební činnost v území platí oznamovací povinnost a povinnost umožnění odborného dohledu a provedení záchranného archeologického výzkumu.

c) Urbanistická koncepce**c.1) Vymezení ploch přestavby**

<u>Označení plochy:</u>	<u>P1</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu rodinného domu
Členění plochy:	1 stavební parcela
Zastavěná plocha/parcela:	max. 250 m ²
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební parcela bude dopravně zpřístupněna ze stávající místní komunikace.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z1</u>
Funkční využití:	plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS) plochy veřejných prostranství - místní komunikace (PV) plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV) plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu sportovních zařízení
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Po obvodu lokality směrem do krajiny bude realizována ochranná zeleň. Zastavitelnou plochou bude vedena ve směru východ - západ komunikace pro pěší.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z2</u>
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV) plochy veřejných prostranství - místní komunikace (PV) pozemky pro stavbu rodinných domů
Hlavní využití:	max. 5 stavebních parcel,
Členění plochy:	min. velikost stavební parcely 800 m ²
Zastavěná plocha/parcela:	max. 200 m ²
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Na veřejných prostranstvích v rámci plochy budou zajištěna min. 2 parkovací stání (pro osobní automobily). Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny z navržené místní komunikace.

Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Stavby pro bydlení v ochranném pásmu veřejného pohřebiště budou připojeny na veřejný vodovod nebo u nich bude prokázáno připojení na jiný hygienicky nezávadný zdroj pitné vody. Součástí místní komunikace bude pás veřejné zeleně o šířce min. 3 m prostorově oddělující navržené stavby od stávajícího veřejného pohřebiště.

c.3) Vymezení systému sídelní zeleně

Jako plochy pro rozvoj převážně parkově upravené zeleně jsou vymezeny plochy sídelní zeleně - veřejná zeleň (ZV), pro zajištění ochrany zahrad a dalších zemědělsky využívaných pozemků nevhodných pro umísťování staveb jsou vymezeny plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS).

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Dopravní infrastruktura

U nové obytné zástavby v plochách přestavby a v zastavitelných plochách musí být na pozemku rodinného domu umístěno min. jedno garážové stání nebo odstavňá plocha (pro každý byt). Pro rozvoj zástavby objekty občanské vybavenosti platí, že potřebná parkovací stání musí být umístěna na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám.

d.2) Technické vybavení

V řešeném území budou rozvinuty sítě technické infrastruktury v úrovni odpovídající vybavení celého sídla (likvidace dešťových a splaškových odpadních vod, zásobování pitnou vodou, elektrickou energií, zemním plynem, telekomunikačního připojení, veřejné osvětlení a místní rozhlas). Vedení a zařízení technické infrastruktury budou přednostně umísťována ve vymezených plochách veřejných prostranství (PV).

Srážkové odpadní vody v řešeném území budou u jednotlivých nemovitostí zvládnuty s použitím vsaku nebo s použitím akumulčních prvků (s následným využíváním např. pro zavlažování zeleně). Nevsáknuté srážkové vody, zejména z komunikací, budou do nejbližších recipientů odváděny systémem rigolů a propustků a navazující dešťovou oddílnou kanalizací.

Likvidace splaškových odpadních vod v zastavitelných plochách bude zajištěna stávajícími a navrženými úseky splaškové oddílné kanalizace zaústěnými do čistírny odpadních vod (ČOV) Horní Beřkovice. V odůvodněných případech, když nebudou vytvořeny technické podmínky pro připojení stávající nebo navržené zástavby na kanalizaci, bude podmíněně přípustná i realizace bez odtokových jímek. Řady stávající rozvodné sítě veřejného vodovodu budou rozšířeny do řešeného území. Do řešeného území budou rozšířena podzemní kabelová vedení NN, středotlaké plynovodní sítě a telekomunikační sítě.

Pro zajištění možnosti využití části zastavitelné plochy Z2 je navržena přeložka trasy VN 22 kV (trasa přeložky bude upřesněna projektovou dokumentací). Výstavba v ochranném pásmu VN je podmíněna souhlasem správce technické infrastruktury.

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení v prostoru silnic a místních komunikací bude řešeno dle příslušných norem (rozšíření sítí technické infrastruktury budou) přednostně řešena bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím, trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa).

d.3) Občanská vybavenost

Změnou č. 6 ÚP Horní Beřkovice je navrženo rozšíření stávajícího sportovního areálu na východním okraji sídla

d.4) Veřejná prostranství

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Součástí veřejných prostranství bude na hlavních trasách pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.

d.5) Nakládání s odpady

Při všech činnostech v řešeném území platí, že musí být splněny požadavky na likvidaci odpadů vyplývající z obecně platných právních předpisů a příslušné Vyhlášky obce.

Změna č. 6 ÚP Horní Beřkovice nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné trvalé ukládání odpadů.

e) Koncepce uspořádání krajiny

V území řešeném změnou č. 6 ÚP Horní Beřkovice se nenacházejí plochy nezastavěného území.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změna č. 6 ÚP Horní Beřkovice vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné - venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch smíšených obytných - venkovských lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

Plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)

Plochy bydlení - rodinné domy venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Přípustné využití:	pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení - rodinné domy venkovské lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a

architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

Plochy občanského vybavení - sport a rekreace (OS)

Plochy občanského vybavení - sport a rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb a zařízení.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro sport a rekreaci.
Přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných s hlavním využitím, stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství - místní komunikace (PV)

Plochy veřejných prostranství - místní komunikace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky veřejných prostranství, zejména místních komunikací a zařízení dopravy v klidu.
Přípustné využití:	pozemky veřejně přístupné zeleně.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZV)

Plochy sídelní zeleně - veřejná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejné zeleně.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní využití:	pozemky veřejně přístupné zeleně.
Přípustné využití:	pozemky dalších druhů veřejných prostranství,
Podmíněně přípustné využití:	pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)

Plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím.

	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
Hlavní a přípustné využití:	pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň lze zahrnout pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převládajícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze uplatnit právo vyvlastnění**

Změnou č. 6 ÚP Horní Beřkovice nejsou dle §170 STZ vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které je v souladu s ustanovením §101 STZ, možné uplatnit právo vyvlastnění.

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

Změnou č. 6 ÚP Horní Beřkovice jsou dle §170 STZ vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které je v souladu s ustanovením §101 STZ, možné uplatnit předkupní právo:

PO1	stavba občanského vybavení pro sport a rekreaci	
	pozemek KN č.:	pozemek ZE č.:
	218/1	261/2
	259/2	-
	260/1	-
PV1	veřejné prostranství (veřejně přístupná zeleň)	
	pozemek KN č.:	pozemek ZE č.:
	218/1	258
		263
PV2	veřejné prostranství (místní komunikace)	
	pozemek KN č.:	pozemek ZE č.:
	259/2	-
PV3	veřejné prostranství (místní komunikace)	
	pozemek KN č.:	pozemek ZE č.:
	218/1	262/1
		262/2
PV4	veřejné prostranství (místní komunikace)	
	pozemek KN č.:	pozemek ZE č.:
	280/1	292/1
	280/64	-

Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, je vymezen ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), uvedená čísla pozemků jsou součástí mapového podkladu. Všechny pozemky se nacházejí v k. ú. Horní Beřkovice.

Pro veřejně prospěšné stavby, které mají liniový charakter platí, že právo vyvlastnění i uplatnění předkupního práva bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změnou č. 6 ÚP Horní Beřkovice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

j) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů

Textová část Změny č. 6 ÚP Horní Beřkovice má 5 číslovaných stran, titulní list a 3 nečíslované strany (s údaji o pořizovateli, schvalujícím orgánu a projektantovi, záznamem o účinnosti a obsahem změny ÚP). Grafická část Změny č. 6 ÚP Horní Beřkovice má 3 výkresy, každý o velikosti 57 x 29,7 cm.