

Změna č.1 územního plánu  
**DRÁCHOV**

**NÁVRH pro společné jednání**

**TEXTOVÁ ČÁST**

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
<b>Správní orgán, který územní plán vydá:</b>	Zastupitelstvo obce Dráčov
Datum nabytí účinnosti:	
<b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> Jméno a příjmení:	Ing. arch. Radek Boček
Pořizovatel:	Obecní úřad Dráčov
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Projektant:

Atelier M.A.A.T.

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.  
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.  
Projektant: Kateřina Štorcová  
Projektant ÚSES: Mgr. Václav Novák

Listopad 2013

## OBSAH

1.	<b>Vymezení zastavěného území</b>	str. 4
2.	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	str. 4
2.1	Hodnoty přírodní	str. 4
2.2	Hodnoty kulturní	str. 4
2.3	Hodnoty civilizační	str. 4
3.	<b>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	str. 5
4.	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, vč. podmínek pro její umíst'ování</b>	str. 6
4.1	Dopravní infrastruktura	str. 6
4.2	Technická infrastruktura	str. 6
4.2.1	Vodovod a kanalizace	str. 6
4.2.2	Elektrická energie	str. 6
4.2.3	Zásobování plynem a teplem	str. 6
4.2.4	Odpadové hospodářství	str. 6
4.3	Občanské vybavení veřejné infrastruktury	str. 6
4.4	Veřejná prostranství	str. 6
5.	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.</b>	str. 7
5.1	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	str. 7
5.2	Návrh ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES	str. 7
5.3	Prostupnost krajiny	str. 7
5.4	Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	str. 7
5.5	Rekreace	str. 7
5.6	Dobývání ložisek nerostných surovin	str. 7
6.	<b>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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b>	str.8
6.1	Zastavěné území a zastavitelné plochy	str. 8

6.2	Výstupní limity – podmínky pro využití ploch	str. 10
7.	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	str. 11
7.1	Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS)	str. 11
7.2	Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO)	str. 11
7.3	Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	str. 11
8.	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona</b>	str. 11
9.	<b>Stanovení kompenzačního opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona</b>	str. 11
10.	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b>	str. 12
11.	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	str. 12
12.	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	str. 12

## **1. Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území vymezená v platném územním plánu se rozšiřuje projektantem o vymezení plochy lokality č.1 a to k datu 1.6.2013. Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace.

## **2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje obce se nemění.

### **2.1 Hodnoty přírodní**

Střet regionálního biocentra (plochy přírodní) s navrženou plochou Z-1 je vyřešen vymezením ploch přírodních s podmíněně přípustnými podmínkami využití pro funkce rekreace, které by mohly mít negativní vliv na funkci biocentra. Změna č.1 nemá žádný vliv na existenci dalších hodnot v platném návrhu územního plánu.

### **2.2 Hodnoty kulturní**

Ochrana kulturních hodnot není návrhem změny č.1 dotčena.

### **2.3 Hodnoty civilizační**

Lokalita (plocha Z-1) č.1 (navržena jako plochy rekreace a plochy přírodní s podmíněně přípustnými podmínkami pro funkci rekreace) je posílením civilizačních hodnot pro nabídku volnočasových aktivit a tvorbu zaměstnanosti.

### 3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce obce se změnou č.1 nemění. Pro lokalitu (plochu Z-1) č.1 platí následující:

#### Plochy zastavitelné

Označení plochy	Výměra v ha	Využití plochy v platném ÚP	Změna využití plochy v rámci změny č.1	Urbanistická koncepce, systém sídelní zeleně
Z-1		Plocha zemědělská- stav, plocha přírodní- stav	Plocha rekreace- návrh Plocha přírodní- stav (s podmíněně přípustnými podmínkami pro funkci rekreace)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dopravní napojení pouze ze stávající účelové</li><li>- Kapacita autokempu bude upřesněna navazující územní studií</li></ul>

Další podmínky pro urbanistickou koncepci a systém sídelní zeleně nejsou stanoveny.

#### Plochy přestavby

Plochy přestavby nejsou vymezeny.

## **4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **4.1 Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravy se změnou č.1 územního plánu nemění.

Plocha Z-1 bude napojena pouze ze stávající účelové komunikace, přímé napojení na silnici I/3 je nepřípustné.

### **4.2 Technická infrastruktura**

#### **4.2.1 Vodovod a kanalizace**

##### **Vodovod**

Koncepce se změnou č.1 územního plánu nemění.

Plocha Z-1 bude napojena na stávající centrální vodovod již existujícího rekreačního areálu.

##### **Kanalizace**

Koncepce se změnou č.1 územního plánu nemění.

Plocha Z-1 bude napojena na stávající čistírnu odpadních vod již existujícího rekreačního areálu v severní části.

#### **4.2.2 Elektrická energie**

Koncepce se změnou č.1 územního plánu nemění.

Plocha Z-1 bude napojena na stávající rozvody nízkého napětí.

#### **4.2.3 Odpadové hospodářství**

Koncepce se změnou č.1 územního plánu nemění.

Plocha Z-1 bude zařazena do systému obsluhy svozů již existujícího rekreačního areálu v severní části.

### **4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

Koncepce se změnou č.1 územního plánu nemění.

### **4.4 Veřejná prostranství**

Koncepce se změnou č.1 územního plánu nemění.

## **5. 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 ložisek nerostných surovin a podobně**

### **5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití**

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č.1 nemění.

### **5.2 Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES**

Koncepce ÚSES se nemění.

### **5.3 Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny se nemění.

### **5.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

Vymezením plochy Z-1 se koncepce protierozních opatření nemění. Ochrana před povodněmi je zajištěna tím, že na plochách ležících v záplavovém území (aktivní zónu), nebudou vymezovány žádné stavby, které by znemožnily či výrazně omezily průtok povodňové vlny a znamenaly obecné ohrožení osob.

### **5.5 Rekreace**

Koncepce rekreace se změnou č.1 u plochy Z-1 se mění tím, že nová plocha vymezuje další plochy rekreace pro karavanová stání, možné ubytování s restaurací a zázemím areálu.

### **5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin**

V návrhu změny č.1 nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

- 6 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

## 6.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Následující podmínky využití ploch se týkají pouze plochy dotčených Změnou č.1 územního plánu obce.

**Převažujícím využitím** (hlavním využitím) se rozumí takové využití, které přesahuje svým plošným zábořem a dominuje.

**Přípustné využití** je takové využití, které je možné realizovat ze předpokladu, že jeho plošný zábor je menší než zpravidla polovina řešené plochy.

**Podmíněně přípustné využití** je takové využití, které je možné realizovat pouze po splnění uvedených podmínek a za předpokladu, že je menší než zpravidla polovina řešené plochy.

**Nepřípustné využití** je takové využití, které není možné realizovat v žádném případě.



## **Plochy rekreace "RH"**

### **Pro plochu Z-1**

#### **Hlavní využití**

- rekreace, plochy určené k hromadnému provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace.
- stavby, zařízení a jiná opatření pro rekreaci
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

#### **Přípustné využití:**

- chaty
- otevřená sportoviště a hřiště, dětská hřiště, stavby související s využitím plochy pro sport a rekreaci
- nezbytná technická infrastruktura
- parkoviště pro osobní automobily
- karavanová stání- autocamp
- ubytování a stravování
- recepce, občerstvení, příp. malé restaurační zařízení

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny děje neuvedené jako hlavní, přípustné a podmíněné.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl.137/1998)
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání:-**

- výšková hladina zástavby se stanovuje 7 m nad okolní terén
- 50 % nezastavěných ploch

## **Plochy přírodní "ZP"**

### **Pro plochu Z-2**

#### **Hlavní využití:**

-dlouhodobá stabilizace ploch, na kterých mohou relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy

- příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
  - uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů.
- v přírodních plochách jsou zahrnuty (včetně jejich ochranných pásem):
- prvky územního systému ekologické stability
  - část ekologické kostry na nelesní půdě, která již není zahrnuta do ÚSES

#### **Přípustné využití:**

-realizace opatření a činností, směřujících k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- výstavba dopravní a technické infrastruktury
- karavanová stání se zpevněnými propustnými plochami
- dřevěné otevřené pergoly a terasy, každá z nich do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

Realizace je možná ze předpokladu, že nedojde k narušení funkce regionálního biocentra.

**Nepřípustné využití:**

-vše co není přípustné a podmíněně přípustné.

**Prostorové a objemové uspořádání území:**

-80 % nezastavěných ploch

## 6.2 Výstupní limity – podmínky pro využití ploch

### Hygienické limity- plocha Z1

Na stavby na plochách rekreace, na které se vztahují platné hygienické limity pro chráněný venkovní prostor, chráněné venkovní prostory staveb a pro chráněné vnitřní prostory staveb, jsou jen podmíněně přípustné, kdy podmínkou je nepřekročení těchto limitů nebo navržení technických opatření k eliminaci negativních vlivů z provozu I/3 a D3, kdy tato opatření nebudou realizována ze státních prostředků na silničních pozemcích.

### Ochrana lesa- plocha Z1

Umístění staveb hlavních na vymezených plochách zástavby je přípustné minimálně 25 metrů od hranice lesa, staveb vedlejších a oplocení pak minimálně 10 metrů od hranice lesa.

### Letecké koridory

Koridory jsou vymezeny jako ochranná území prostřednictvím ochranných pásem leteckého koridoru v koordinačním výkresu. V tomto výkresu nesmí být navrhovány stavby vyšší než je stanovující zástavba, to ale vyplývá také ze stavené výškové hladiny 7 m v podmínkách prostorového uspořádání. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění dostatečného prostoru pro leteckou dopravu.

### Ochrana letiště

Území je vymezeno jako ochranné území prostřednictvím ochranného pásma letiště v koordinačním výkresu. V tomto výkresu nesmí být navrhovány stavby vyšší než je stanovující zástavba, to ale vyplývá také ze stavené výškové hladiny 7 m v podmínkách prostorového uspořádání. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění dostatečného prostoru pro leteckou dopravu.

**7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS)**

Žádné VPS nejsou změnou č.1 vymezeny.

**7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO)**

Žádné VPO nejsou změnou č.1 vymezeny.

- Opatření k podpoře regionálních prvků ÚSES

Žádná opatření k podpoře regionálních prvků ÚSES nejsou vymezena.

**7.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly vymezeny.

**8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Tyto veřejně prospěšné stavby a prostranství nebyly vymezeny.

**9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií US je stanovena pro zastavitelnou plochu Z-1 (rekreace ).

Územní studie pro tuto plochu bude pořízena, schválena a data o ní budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 3 let od vydání návrhu územního plánu.

Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- na plochách rekreace bude upřesněna kapacita autokempu
- na plochách rekreace zajistit dostatečný podíl výsadeb převážně vzrostlé zeleně

## 11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace není stanovena.

## 12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část návrhu ÚP Dráčov čítá 19 stran A4.

Grafická část návrhu ÚP Dráčov obsahuje 7 výkresů:

1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ	1 : 5 000
2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000
5	VÝKRES KOORDINAČNÍ	1 : 5 000
5a	VÝKRES KOORDINAČNÍ - DETAIL - SCHÉMA	1 : 2 000
6	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 25 000
7	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000