

ZASTUPITELSTVO OBCE HARTMANICE, PŘÍSLUŠNÉ PODLE USTANOVENÍ § 6 ODS. 5 PÍSM. C) ZÁKONA Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON), VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ, ZA POUŽITÍ USTANOVENÍ § 43 ODS. 4 A § 54 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA, V SOULADU S USTANOVENÍM § 171 A NÁSLEDUJÍCÍCH ZÁKONA Č. 500/2004 SB., SPRÁVNÍ ŘÁD VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ, § 13 A PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

V Y D Á V Á

# Změnu č. 1 územního plánu

## HARTMANICE

### Návrh

#### **Změna č.1 ÚP Hartmanice**

Tato změna č. 1 územního plánu byla vydána usnesením Zastupitelstva obce Hartmanice

Změna územního plánu nabyla účinnosti dne: 27.5.2014

**Pořizovatel:** Městský úřad Týn nad Vltavou  
odbor výstavby, oddělení ÚP

VYPRACOVAL:

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR ŠTĚPÁN  
ŽIŽKOVA 12  
ČESKÉ BUDĚJOVICE

KVĚTEN 2014

## OBSAH:

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....	3
D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ.....	4
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 LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	4
F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ. VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....	5
G) 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.....	6
H) 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 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	7
I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	7
J) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	7

## GRAFICKÁ ČÁST:

I.1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

I.2. HLAVNÍ VÝKRES

I.3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

I.4. VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### **a) vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno územním plánem, který byl vydán v r. 2008 Zastupitelstvem obce Hartmanice.

### **b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Změna č. 1 obsahuje 3 lokality a úpravu regulativů pro plochy zeleň krajinnou rekreační.

#### **• Lokalita 1A**

Týká se úpravy ploch ve středu obce v souvislosti se stávající plochou smíšenou obytnou. Je zde navržena změna hranice veřejného prostranství za účelem vymezení plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá

#### **• Lokalita 1B**

Jedná se o úpravu navržených ploch smíšených obytných SO2 a SO3 na východním okraji obce. Je nově vymezeno veřejné prostranství pro možné napojení zastavitelných ploch na stávající silnici III/1473 procházející zastavěným územím obce. V území řešeném změnou č. 1 je ponechán návrh ploch zeleně krajinné všeobecné podél místní vodoteče Stružka dle platného ÚP.

#### **• Lokalita 1C**

Změnou č. 1 je vymezen (zpřesněn) koridor Ee 33 VVN 400kV Kočín – Mírovka ze ZÚR Jč. kraje

#### **• Úprava regulativů**

Týká se ploch zeleně krajinné rekreační - doplnění možnosti napojení pozemků na stávající cestní síť

Na koncepci rozvoje obce navrženou platným územním plánem změna č. 1 navazuje a řešenými plochami ji dotváří.

V těsné blízkosti lokality 1A se nachází památkově chráněná návesní kaplička. Vymezené plochy změny 1A Objekt malé návesní kaple respektují a zůstává volně přístupný z veřejného prostranství.

Do řešeného území změny č. 1C zasahuje stávající interakční prvek ÚSES IP3 a navržený regionální biokoridor RBK2 dle platného ÚP. Vzhledem k tomu, že se jedná o návrh vzdušného vedení dálkového přenosu el energie nedojde změnou č. 1 k narušení stávajícího interakčního prvku a nebude jakkoliv ovlivněna realizace navrženého regionálního biokoridoru RBK2, který se s navrženým koridorem křížuje kolmým směrem.

### **c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce obce není návrhem změny č. 1 dotčena, nejsou navrženy nové zastavitelné plochy. V ploše SO2 a SO3 se jedná pouze o upřesnění ploch pro výstavbu z hledisek funkcí dopravních ploch a ploch veřejných prostranství.

Ve středu obce je vymezena plocha přestavby za účelem provedení konkrétního rozdělení funkčních ploch stávajícího veřejného prostranství za účelem zřízení plochy sídelní zeleně – zeleň soukromá. Pozemek zeleně soukromé bude přiřčen ke stávajícím přilehlým rodinným domům historicky situovaných uvnitř návesního prostoru. Kromě výše uvedeného nejsou plochy sídelní zeleně změnou č.1 dotčeny.

#### **d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování**

##### **Doprava a dopravní infrastruktura**

Lokalitou 1A není ovlivněna možnost dopravní obsluhy stávajících objektů v návěsném prostoru (čp. 37, čp. 25 a čp.19)

V lokalitě 1B je navrženo veřejné prostranství mezi zastavitelnými plochami SO2 a SO3 pro dopravní napojení 4 parcel rodinných domů. Toto napojení je navrženo včetně obratiště a respektuje stávající účelovou komunikaci – sjezd pro obsluhu zemědělských pozemků za potokem Stružka.

V návaznosti k této situaci je změnou č. 1 vymezeno veřejné prostranství v šíři cca 10m od hranice pozemku silnice III/1473 pro možné napojení budoucích objektů v západním okraji plochy So2 a totéž na východním okraji plochy SO3 na tuto komunikaci a sice přímými kolmými sjezdy k jednotlivým parcelám.

##### **Vodohospodářské řešení**

###### **Zásobování vodou**

Není návrhem změny č. 1 dotčeno, lokality SO2 a SO3 budou zásobovány vodou z obecního vodovodu dle platného územního plánu.

Návrhem koridoru vedení VVN 400kV Kočín – Močovka není dotčen stávající vodojem umístěný severozápadně od obce.

###### **Kanalizace**

Koncepce odkanalizování není návrhem změny č. 1 dotčena. Hlavní kanalizační sběrač na ČOV je již zrealizován a je veden v navržené ploše veřejného prostranství VP.1..

###### **Zásobování elektrickou energií**

Koncepce zásobování obce el energií není návrhem změny č. 1 dotčena.

V rámci lokality 1C je vymezen koridor vedení VVN 400kV Kočín – Mírovka. Navržená šířka koridor je 80m v celém správním území obce.

###### **Zásobování teplem a plynem**

Není změnou č. 1 dotčeno

###### **Nakládání s odpady**

Není změnou č. 1 dotčeno

#### **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 ložisek nerostných surovin a podobně**

##### **Koncepce uspořádání krajiny**

Změna č. 1 nezasahuje do koncepce uspořádání krajiny.

###### **Územní systém ekologické stability**

Není návrhem změny č. 1 dotčen. Do řešeného území změny č. 1C zasahuje stávající interakční prvek ÚSES IP3 a navržený regionální biokoridor RBK2 dle platného UP. Vzhledem k tomu, že se jedná o návrh vzdušného vedení dálkového přenosu el energie nedojde změnou č. 1 k narušení stávajícího interakčního prvku a nebude jakkoliv ovlivněna realizace navrženého regionálního biokoridoru RBK2, který se s navrženým koridorem křížuje kolmým směrem.

### **Prostupnost krajiny**

Není návrhem změny č. 1 dotčena. Veškeré místní i účelové cesty včetně navržených nezpevněných (zatrávněných) přístupových cest jsou změnou č. 1 respektovány.

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

Změnou č. 1 jsou v lokalitě 1C respektovány pozemky ZPF západně od obce, které jsou platným územním plánem navrženy jako součást protierozních a protipovodňových opatření formou změny kultury z orné půdy na trvalý travní porost.

### **Dobývání nerostů**

Není změnou dotčeno.

- f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### **Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití řešených změnou č.1 ÚP Hartmanice:**

#### **Smíšená obytná funkce (SO)**

Zůstávají v platnosti regulativy dle platného ÚP Hartmanice.

#### **Veřejná prostranství (VP)**

Zůstávají v platnosti regulativy dle platného ÚP Hartmanice.

#### **Technická infrastruktura (TI)**

Do regulativů bude doplněn odstavec

##### **Podmíněně přípustné využití**

V plochách technické infrastruktury označených „překryvnou“ funkcí je možné využití ploch v souladu s funkčním typem uvedeným v grafické části v podkresu za podmínky, že neovlivní možnost bezodkladné realizace hlavního využití, pro které je plocha primárně určena (tj. realizaci technické infrastruktury)

#### **Zeleň krajinná všeobecná (ZKV)**

Zůstávají v platnosti regulativy dle platného ÚP Hartmanice.

#### **Plochy území dotčené protierozními a protipovodňovými opatřeními opatření (PPO)**

Zůstávají v platnosti regulativy dle platného ÚP Hartmanice.

#### **Plochy vodní a vodohospodářské (PV)**

Zůstávají v platnosti regulativy dle platného ÚP Hartmanice.

#### **Plochy zemědělské – ZPF**

Zůstávají v platnosti regulativy dle platného ÚP Hartmanice.

### **Sídelní zeleň – zeleň soukromá (ZPF.1.)**

Hlavní využití

Individuální rodinná zahrada za účelem zřízení okrasné a odpočinkové funkce pozemku vč. doplňkové funkce pěstování ovocných stromů a zeleniny.

Přípustné využití

- možnost oplocení
- Plochy zahrad navazují na stávající objekty smíšené obytné v centru obce a jsou navrženy za účelem odpočinku, rekreace a relaxace obyvatel těchto objektů bez možnosti výstavby objektů nových.

Nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- Vymezení pozemků zahrad bude provedeno jednoduchým tradičním oplocením s využitím materiálů ( např. keramiky, kamene, dřeva) s možností výsadby živého plotu za účelem uzavření prostoru zahrad ve veřejném prostranství

### **Zeleň krajinná rekreační (ZKR)**

Do regulativů bude doplněn odstavec

Přípustné využití

Zřizování vjezdů na pozemky za účelem napojení těchto pozemků na stávající cestní síť v zastavěné a zastavitelné části obce.

### **g) 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**

#### **Veřejně prospěšné stavby vymezené změnou č. 1**

Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy

**D.1.** navržené místní komunikace v k.ú. Hartmanice

**VP.1.** veřejné prostranství pro napojení navržených ploch SO2 a SO3 v k.ú. Hartmanice

Veřejně prospěšné stavby v oblasti elektro energetiky

**E2** koridor VVN 400kV (dle ZÚR koridor Ee33)

#### **Veřejně prospěšné stavby vymezené v platném územním plánu, které zasahují do území řešeného změny č. 1**

Veřejně prospěšné stavby v oblasti elektro energetiky

**E1** navržená distribuční trafostanice s přípoj. vedením v k.ú. Hartmanice

#### **Veřejně prospěšná opatření vymezená v platném územním plánu, která zasahují do území řešeného změnou č. 1**

## Veřejně prospěšná opatření k ochraně přírody a propustnosti krajiny

- OP.1.** RBK 2, regionální biokoridor „K Soběticím“ 250m  
**OP.12.** komunikační přístup. Cesta nezpevněný travní povrch k.ú. Hartmanice dl. 520m  
**OP.14.** plochy protierozních a protipovodňových úprav

### **h) 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**

Návrhem změny č. 1 ÚP nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo.

### **i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Návrhem změny č. 1 ÚP nevznikají požadavky na kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

### **j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Návrh Změny č. 1 ÚP obsahuje:  
Textová část návrhu obsahuje 7 listů.  
Grafická část návrhu obsahuje 4 výkresy.  
Odůvodnění Změny č. 1 ÚP obsahuje:  
Textová část odůvodnění obsahuje 9 listů.  
Grafická část odůvodnění ÚP obsahuje 3 výkresy.