

Změna č. 1 územního plánu

LIŠANY

návrh

A. TEXTOVÁ ČÁST

vypracovala: Ing. arch. Alena Fárková, Ing. arch. Hana Vrchlavská

datum: listopad 2010

OBSAH DOKUMENTACE

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

I/a	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
I/b	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

a) Vymezení zastavěného území.....	5
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění.....	6
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 nerostů a podobně,	6
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	7
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,.....	9
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	9
i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	9

Údaje o objednateli

Objednatel:

Obecní úřad Lišany

Zastoupený Josefem Hořejším, starostou obce
Lišany 34
439 42 Postoloprty
tel. fax: 415 783 265
e-mail: oulisany@quik.cz

smlouva č. : 01/2010

Pořizovatel:

Městský úřad Žatec
zastoupený odborem rozvoje města
Náměstí Svobody 1
428 24 Žatec
tel.: 415 736 145

Údaje o zhotoviteli

Zhotovitel:

Ing. arch. Alena Fárková
autorizovaná architektka ČKA 00839
IČO: 148 250 74
438 01 Žatec, Šafaříkova 2537
mob.: 603 561 199
e-mail: afarkova@seznam.cz

autorský kolektiv:

Ing. arch. Alena Fárková
Ing. arch. Hana Vrchlavská
RNDr. Jana Tesařová, CSc., plán místního ÚSES, příroda, ZPF

1. ÚZEMNÍ PLÁN

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 12. 2009. Hranice zastavěného území se vzhledem ke schválenému ÚP Lišany nemění.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zásady celkové koncepce rozvoje obce včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot se změnou č.1 nemění

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce se změnou č.1 nemění

Plošné a prostorové uspořádání území

Prostorové uspořádání zástavby bude vycházet z hodnotné architektury tradiční zástavby a bude respektovat její měřítko. Pro zástavbu v plochách výroby a skladování je v kapitole f) stanoveno prostorového uspořádání.

• Zastavitelné plochy - Z

1Z1– zastavitelná plocha se nachází na západním okraji obce u hlavní komunikace, jedná se o území p.p.č.409; 410/1; 759; 762; 763/1 díl I a 773 díl I v k.ú. Lišany. Navržená plocha navazuje na stávající zástavbu a nachází se v zátopovém území Q100. Vzhledem k zátopovému území je severní část plochy vymezena pro funkci bydlení a zbývající část plochy je určena pro funkci soukromé zeleně ZS.V ploše ZS je přípustná pouze stavba do 12m².

RD na ploše BV – vesnické bydlení, bude umístěn v severní části pozemku. Pro celou plochu 1Z1 budou dodrženy podmínky pro výstavbu a umístění RD v záplavovém území vydané ve stanovisku Povodí Ohře, st.p. Chomutov čj.003203-8719/2009 ze dne 15. 4. 2009:

1. V záplavovém území nebudou skladovány snadno rozpojitelné materiály ani látky závadné vodám, pokud nebudou zabezpečeny proti průtokům velkých vod.
2. RD bude navržen jako nepodsklepený.
3. Povodňový plán pro užívání RD bude předložen obci k zajištění souladu s povodňovým plánem obce.
4. Podlaha objektu bude umístěna min. 0,5 m nad hladinou Q100 na Ohři na kótě 192,61m.n.m.

1Z2– zastavitelná plocha se nachází v jižní části plochy určené ÚP Lišany pro těžbu nerostů, jedná se o území , p.p.č. 131; 150; 162/1; 273/2; 1452/2; 1457/2; 1463; 1464, 1350/1 v k.ú. Lišany. Změna tuto plochu navrhuje k novému využití a to pro výrobu a skladování, výroba

specifická VX, pro plochu smíšenou nezastavěného území NSpn a plochu přírodní, zeleň nelesní a plochu smíšené zeleně nelesní NSn

- **návrh systému sídelní zeleně**
ÚP Lišany se změnou č.1 nemění

d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy se změnou č. 1 nemění

Síť místních komunikací

Plocha 1Z1 je zpřístupněna ze stávajících komunikace III/22538. Plocha 1Z2 je zpřístupněna z navržené místní komunikace, a to ze severu a z východu.

V územním plánu je navrženo:

- Obslužná místní komunikace zpřístupňující lokalitu 1Z2 z východu
- Obslužná místní komunikace zpřístupňující lokalitu 1Z2 ze severu

Síť polních cest

Navržená polní cesta zpřístupňuje území lesa jižně od lokality 1Z2.

Klidová doprava

K lokalitě 1Z1 je navržen chodník, který navazuje na stávající systém chodníků v centru obce.

Koncepce veřejné infrastruktury, občanského vybavení ÚP Lišany se změnou č.1 nemění.

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 nerostů a podobně,

Změna č. 1 se nedotýká koncepce uspořádání krajiny ani územního systému ekologické stability.

- **dobývání nerostů**
 - v CHLÚ Lišany došlo ke změně hranice, tato bude řešena v dalších řízeních v Plánu asanace a rekultivace DP Lišany II.

- f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)**

Krajinný ráz

Veškeré zásady určené pro ochranu krajinného rázu v ÚP bude změna č.1 respektovat.

Pro zastavitelnou plochu 1Z2 jsou stanoveny v rámci podmínek k ploše s rozdílným využitím podmínky prostorového uspořádání. Objem a výška objektů nepřesáhne objem a výšku tradičních hospodářských stavení. V rámci zastavitelné plochy 1Z2 bude navržena ochranná i izolační keřová i stromová zeleň.

1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Typ plochy

Plochy bydlení

BV – bydlení – vesnické

Plochy výroby a skladování

VX –specifická výroba

Zeleň

ZS – zeleň soukromá, vyhrazená

Plochy smíšené

NSn – plocha smíšená zeleň nelesní

NSpn – plocha přírodní (ÚSES), zeleň nelesní

Podmínky k ploše s rozdílným využitím

Pro všechny funkční plochy platí nepřípustné využití: pokud nesplňují podmínky uvedené pod bodem a) resp. b) nebo nesplňují podmínky stanovené zákonem, ÚPO, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území nebo pro jeho části. Toto nepřípustné využití je pro některé funkce ještě dále konkretizováno.

Plochy bydlení

BV – bydlení – vesnické

a) Hlavní využití

nízkopodlažní – zástavba venkovského typu (do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím)

b) Přípustné využití

nízkopodlažní – zástavba venkovského typu (do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím), individuální bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného zvířectva pro vlastní potřebu, individuální podnikatelská činnost, individuální řemeslnické a zpracovatelské provozy bez negativních vlivů na obytnou zástavbu, objekty individuální rekreace

c) Podmíněně přípustné využití

ostatní obytné domy, kulturní, církevní, sportovní, sociální, zdravotnická zařízení a zařízení školství, výrobní služby a nevýrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením

Podmínky prostorového uspořádání

koeficient míry využitelnosti území KZP = 40% (koeficient zastavění území)
výšková hladina zástavby bude respektovat výšku okolní zástavby.

Plochy výroby a skladování

VX – specifická výroba

a) Hlavní využití

fotovoltaická elektrárna

b) Přípustné využití

Pro fotovoltaickou elektrárnu a stavby technického vybavení s ní související. Nezbytné komunikace. Oplocení. Plochy ochranné a izolační zeleně v rámci areálu..

c) Podmíněně přípustné využití

Stavby a zařízení zemědělské výroby, průmyslové výroby a drobné řemeslné výroby. Dále pro sklady a skladové prostory a garáže pro zemědělskou a průmyslovou výrobu. Nezbytně související stavby a zařízení technické vybavenosti, jako je voda, kanalizace, plyn. Nezbytné komunikace. Stavby i zařízení musí být urbanisticky i stavebně a provozně řešeny tak, že bez mimořádných opatření vůči okolnímu prostředí nepřekračují stanovené limity z hlediska ochrany zdraví a životního prostředí.

d) Nepřípustné využití

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková hladina zástavby nepřesáhne výšku tradičních hospodářských staveb v zastavěném území a hospodářských staveb ve volné krajině. Maximální plocha zastavění je 60%, minimální plocha zastavění je 30%. V ploše bude řešena ochranná zeleň v minimální šířce 15m podél hranice oplocení.

Doba životnosti FVE se stanovuje na 15 let, včetně následné obnovy území.

Plochy systému sídelní zeleně

ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená

a) Hlavní využití

zahrady, sady

b) Přípustné využití

Zahrady, sady, okrasné a užitkové zahrady v zastavěném území

c) Podmíněně přípustné využití

v záplavovém území nebudou skladovány snadno rozpojitelné materiály ani látky závadné vodám, pokud nebudou zabezpečeny proti průtokům velkých vod.

d) Nepřípustné využití

nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

Plochy smíšené nezastavěného území

NSn – zeleň nelesní

a) Hlavní využití

zeleň ve volné krajině

b) Přípustné využití

Zezeň ochranná, doprovodná, na volných plochách, zeleň svahů a mezí, podél komunikací, podél vodních toků a jinak neurčená.

c) Podmíněně přípustné využití

liniové stavby pro dopravu, stavby technického vybavení území, úpravy vodních toků

NSpn – plocha přírodní (ÚSES), zeleň nelesní

a) Hlavní využití

zeleň ve volné krajině

b) Přípustné využití

zeleň ochranná, doprovodná, na volných plochách, zeleň svahů a mezí, zeleň soustředěná na plochách, podél komunikací, podél vodních toků a jinak neurčená. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

c) Podmíněně přípustné využití

liniové stavby pro dopravu, stavby technického vybavení území, úpravy vodních toků

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

nejsou změnou č.1 vymezeny.

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

nejsou změnou č.1 vymezeny.

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část v počtu 2. výtisků
9 stran

Grafická část v počtu 2. výtisků
Základní členění území
Hlavní výkres

I/a v měřítku 1: 5 000
I/b v měřítku 1: 5 000