

ŘIMOVICE

k. ú. Řimovice



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

Změna č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Vlašim
Odbor výstavby
a územního plánování
Jana Masaryka 302
258 14 Vlašim

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE	
Textová část	
a) Vymezení zastavěného území	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	4
c) Urbanistická koncepce včetně zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	5
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi	5
f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	6
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření 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	8
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství 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	8
i) Stanovení kompenzačních opatření Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	8
j) Údaje o počtu listů změny Územního plánu obce a počtu výkresů Údaje o počtu listů změny Územního plánu obce a počtu výkresů připojené grafické části	9
Grafická část	
Výkresy Změny č. 1 Územního plánu obce Řimovice :	
A KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH	1 : 5 000
B3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	1 : 5 000
C VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD :
(ÚPD - územně plánovací dokumentace)

Druh ÚPD :

Stupeň ÚPD :

Řešené území :
(katastrální území - k.ú.)

Pořizovatel :
(úřad územního plánování)

Objednavatel :
(obec, která ÚPO schvaluje a vydává)

Zpracovatel změny ÚPO :

Datum :

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ŘIMOVICE ZMĚNA č. 1

Změna Územního plánu obce

Návrh

Správní území Řimovice
k.ú. Řimovice

Městský úřad Vlašim
Odbor výstavby a územního plánování
Jana Masaryka 302
258 14 Vlašim

Obec Řimovice
IČO : 00508497
Řimovice 57
258 01 Vlašim

Ing. arch. Milič Maryška
IČ : 16125703
Číslo autorizace : 00401
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7

2014

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

TEXTOVÁ ČÁST

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ve Změně č. 1 Územního plánu obce (dále ÚPO) ÚPO Řimovice se aktualizuje a upravuje hranice zastavěného území vymezená v ÚPO Řimovice v roce 2002.

Zastavěné území se vymezuje ke dni 30. 6. 2014.

Hranice zastavěného území je dále vyznačena na výkresu :

A KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH (v měřítku 1 : 5 000)
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou)

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresu :

C VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (v měřítku 1 : 5 000)
(zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou s hranicí plnou modrou čarou)

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

Změna č. 1 ÚPO Řimovice nemění základní koncepci rozvoje území obce Řimovice, ochranu a rozvoj jeho hodnot.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

včetně zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změna č. 1 ÚPO Řimovice nemění urbanistickou koncepci stávajícího ÚPO Řimovice. Změna č. 1 ÚPO Řimovice zahrnuje pouze dílčí změny navržených urbanizovaných ploch v lokalitách Z1-A, Z1-B a Z1-C.

Lokalita Z1-A

V lokalitě Z1-A je zahrnuto celé území v jižní části obce. Celá původní zastavitelná plocha BČ - Bydlení čisté (zástavba rodinnými domy) je navržena na změnu způsobu využití pro BV - Bydlení venkovského typu (obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání), a to včetně ploch v již zastavěném území.

V jihovýchodní části lokality je pak navržen rozvoj BV - Bydlení venkovského typu (obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání) , a to v části původní zastavitelné plochy pro stanovené SR - Sport a rekreace (sportovní a rekreační zařízení). Sportovní areál je již zčásti postaven a přiléhající rozvojová plocha je pro obec Řimovice dostatečně velká.

V lokalitě Z1-A je rovněž upravena poloha navržené propojující místní komunikace severně od ploch sportu a rekreace. Jedná se o úpravu respektující stávající stav v území a konfiguraci stávající zástavby a dělení pozemků.

Lokalita Z1-B

V lokalitě Z1-B, v severovýchodní části obce je zahrnuta plocha v zastavěném území. Plocha je zařazena do ploch BV - Bydlení venkovského typu (obytná smíšená zástavba, bydlení, podnikání) a stanoveno u ní podmíněně přípustné využití. V dalších stupních bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku vzhledem k blízkosti areálu výroby.

U stávající plochy „Výroba , sklady“ (areálu výroby), situovaného severně od plochy bydlení se vypouští navržené pásmo hygienické ochrany, „PHO výroby - návrh“.

Lokalita Z1-C

V lokalitě Z1-C, v severozápadní části obce je zahrnuta jedna zastavitelná plocha, určená pro jeden rodinný dům. Plocha navazuje na v současné době již téměř vyčerpanou (zastavěnou) původní zastavitelnou plochu v této části obce Řimovice.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY včetně podmínek pro její umístění

Změna č. 1 Územního plánu obce (dále ÚPO) Řimovice nemění koncepci veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění.

V návrhu Změny č. 1 ÚPO Řimovice je v lokalitě Z1-A upravena poloha navržené propojující místní komunikace severně od ploch sportu a rekreace. Jedná se o úpravu respektující stávající stav v území a konfiguraci stávající zástavby a dělení pozemků. Ve stávajícím ÚPO je návrh propojující místní komunikace veden přes sportovní plochy.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi

Změna č. 1 ÚPO Řimovice nemění koncepci uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky, zátopová území a ochrana před povodněmi.

f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Změna č. 1 ÚPO Řimovice mění a doplňuje u vybraných ploch stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití, stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se ve Změně č. 1 ÚPO Řimovice mění a doplňují u ploch BČ Bydlení čisté (zástavba rodinnými domy) a u ploch BV - Bydlení venkovského typu (obytná smíšená zástavba - bydlení, podnikání).

BČ BYDLENÍ ČISTÉ (zástavba rodinnými domy)

V Příloze č. 1 Vyhlášky obce Řimovice č. 1/2002 o závazné části územního plánu obce Řimovice, Část třetí, Regulativy zástavby pro jednotlivé plochy - zóny, v Článku 7, BČ Bydlení čisté (zástavba rodinnými domy), v odstavci (2) prostorové architektonické uspořádání zástavby vypouští text pod písmenem c) :

c) BČ 3 - Zástavba rodinnými domy - jih rozvojové území

Na území jsou přípustné rodinné domy pouze jako soliterní objekty, maximálně dvoudomy, řadová zástavba je nepřípustná. Výška domů nepřesáhne jedno nadzemní podlaží s možným využitelným podkrovím, maximální výška úrovně podlahy přízemí bude 1,2 m nad průměrnou niveletou původního terénu. Střechy budou šikmé, sedlové o sklonu 30°- 45°, u bočních a zadních křídel i pultové, krytina kusová, barvy červené, popř. hnědé.

Zastavěná plocha všech staveb (včetně zpevněných ploch) nesmí přesáhnout 20 %, minimální velikost parcely pro jeden rodinný dům bude 1000 m², doporučená velikost min. 1500 m².

Zastavovací plán celé lokality bude zpracován jako celek, budou stanoveny uliční a stavební čáry tak, aby domy tvořily uliční frontu. Komunikace „za humny“ bude ozeleněna stromořadím.

BV BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU (obytná smíšená zástavba-bydlení, podnikání)

V Příloze č. 1 Vyhlášky obce Řimovice č. 1/2002 o závazné části územního plánu obce Řimovice, Část třetí, Regulativy zástavby pro jednotlivé plochy - zóny, v Článku 8, BV Bydlení venkovského typu (obytná smíšená zástavba-bydlení, podnikání), v odstavci (1) využití území se doplňuje text o odstavce :

U plochy vymezené ve Změně č. 1 ÚPO Řimovice v lokalitě Z1-B pro BV - Bydlení venkovského typu se stanovuje podmíněně přípustné využití ploch. V dalších stupních bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku vzhledem k blízkosti areálu výroby.

V Příloze č. 1 Vyhlášky obce Řimovice č. 1/2002 o závazné části územního plánu obce Řimovice, Část třetí, Regulativy zástavby pro jednotlivé plochy - zóny, v Článku 8, BV Bydlení venkovského typu (obytná smíšená zástavba-bydlení, podnikání), v odstavci (2) prostorové architektonické uspořádání zástavby doplňuje text o písmeno e) :

e) BV 5 - Smíšená zástavba - jih
rozvojové území

Na území jsou přípustné pouze soliterní objekty, popřípadě soubory objektů, řadová zástavba je nepřipustná. Rodinné domy (obytné objekty) budou přízemní s možným využitelným podkrovím.

Výška domů nepřesáhne jedno nadzemní podlaží s možným využitelným podkrovím, maximální výška úrovně podlahy přízemí bude 1,2 m nad průměrnou niveletou původního terénu.

Zastavěná plocha všech staveb (včetně zpevněných ploch) nesmí přesáhnout 20 %, minimální velikost parcely pro jeden rodinný dům bude 1000 m², doporučená velikost min. 1500 m².

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚPO Řimovice doplňuje regulaci staveb v nezastavěném území a vylučuje umístování některých staveb pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona :

V Příloze č. 1 Vyhlášky obce Řimovice č. 1/2002 o závazné části územního plánu obce Řimovice, Část druhá, „Regulativy zástavby“, se v Článku 4 mění název na „Nezastavěné území“ a text v Článku 4 se doplňuje o odstavce (6) a (7) :

(6) V nezastavěném území v krajině lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství (např. seníky, hnojiště, technická zařízení na pastvinách - ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště, apod.), lesnictví (např. lesnické inženýrské stavby, revitalizace vodních toků, krmelce, apod.), pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

V nezastavěném území není přípustné umístování staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování (účelové stavby živočišné a rostlinné výroby) staveb pro individuální a hromadnou rekreaci (např. spojených s ubytováním, stravováním apod.). V nezastavěném území není přípustné umístování pevných oplocení se základy.

(7) V nezastavěném území lze umístit veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

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

Změna č. 1 ÚPO Řimovice obsahuje 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 a opatření jsou graficky znázorněny na výkresu :

B3 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

(v měřítku 1 : 5 000).

V návrhu Změny č. 1 ÚPO Řimovice se v lokalitě Z1-A upřesňuje vymezení polohy propojující místní komunikace severně od ploch sportu a rekreace. Jedná se o úpravu respektující stávající stav v území a konfiguraci stávající zástavby a dělení pozemků. Ve stávajícím ÚPO je návrh propojující místní komunikace veden přes sportovní plochy.

V seznamu veřejně prospěšných staveb, obsaženém v Příloze č. 2, Vyhlášky obce Řimovice č. 1/2002 o závazné části územního plánu obce Řimovice nejsou navrženy žádné změny. Vymezení a označení místní komunikace zůstává v Článku 1, přílohy vyhlášky „Dopravní zařízení“, beze změny.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

Změna č. 1 ÚPO Řimovice neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou ve Změně č. 1 ÚPO Řimovice stanoveny, neboť řešené území obce Řimovice nepodléhá posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE A POČTU VÝKRESŮ
údaje o počtu listů Změny č. 1 ÚPO a počtu výkresů připojené grafické části

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŘIMOVICE

Textová část

změny Územního plánu obce obsahuje

9 listů

včetně titulní strany a obsahu

Grafická část

změny Územního plánu obce obsahuje

3 výkresy (A , B3 , C)

A Komplexní urbanistický návrh

1 : 5 000

B3 Veřejně prospěšné stavby

1 : 5 000

C Výkres základního členění území

1 : 5 000