

PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK

Husova 4, Č. Budějovice 370 01, tel./fax. 387 311 238, tel. 387 312 513, 605 277 998



Územní plán obce Tochovice

Změna č. 1

Datum : Březen 2009

Paré číslo : **1**

TEXTOVÁ ČÁST - NÁVRH

BŘEZEN 2009



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Číslo jednací:	OPRÁVNĚNÁ OSOBA POŘIZOVATELE	POŘIZOVATEL
2/2009	PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. ING.ARCH. JINDŘIŠKA KUPCOVÁ	OBEC TOCHOVICE RADEK WALTER
Datum vydání:		
9.3.2009		
Datum nabytí účinnosti:		
24.3.2009		

OBSAH

1	ÚVOD.....	3
2	ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE - VÝROKOVÁ ČÁST.....	4
	a) Vymezení zastavěného území	4
	b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
	c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
	d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.....	6
	e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů.....	7
	f) Stanovení podmínek pro funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	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.....	10
	h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	10
	i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	11
	j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu	11
	k) Stanovení pořadí změn v území.....	11
	l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	11
3	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE	12
	m) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	12
	n) Údaje o splnění zadání.....	12
	o) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	12
	p) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	14
	q) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL.....	14

1 ÚVOD

Název zakázky	ZMĚNA Č. 1 ÚPO TOCHOVICE
Stupeň	Návrh
Číslo zakázky	73_2007
Datum	Březen 2009
Pořizovatel	Obec Tochovice
Projektant	PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o.
Sídlo firmy	Hosín 165, Hluboká nad Vltavou, 373 41
Adresa ateliéru	Husova 4, České Budějovice, 370 01
IČO	25194771
DIČ	CZ25194771
Bankovní spojení – č.úctu	HVB a.s. České Budějovice, číslo účtu 31778-800/2700
Vypracovali	Lukáš Holemý , Ing. Petra Jungvirtová, Tereza Škrletová, DiS., Bohumír Hlaváč, Marcela Fenclová, Jaroslav Pudíl, Ing. arch. Jindřiška Kupcová, Naděžda Platilová, Ing. Marcela Pávková, Pavel Kouba, Dana Štanhanzlová, Ing. Martin Karel, Tereza Štěpánová, DiS., Ing. Jan Dudík
Urbanistická koncepce	Ing.arch. Jaroslav Daněk – PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. číslo autorizace 00279
Zemědělský půdní fond	Lukáš Holemý – PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o.
Zpracování dokumentace:	
Textová část	Soubor ve formátu .doc - Microsoft Word
Grafická část	Soubor ve formátu .dwg - AutoCAD LT 2006 firmy AutoDesk

2 ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE - VÝROKOVÁ ČÁST

Textová část

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací. Změnou č. 1 ÚPO Tochovice se nemění.

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

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot zůstává zachována podle schváleného ÚPO. V případě zamýšlené stavební nebo jiné obdobné činnosti je nezbytné postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči v platném znění.

OKRUHY PROBLÉMŮ ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚPO TOCHOVICE

Pořadové číslo	Označení jednotlivých lokalit
1	Návrh plochy bydlení – rodinné domy
2	Návrh plochy bydlení – rodinné domy
3	Návrh plochy bydlení – rodinné domy
4	Návrh plochy bydlení – rodinné domy
5	Změna z navržené funkční plochy parkově upravená veřejná zeleň na návrh plochy bydlení – rodinné domy
6	Návrh plochy bydlení – rodinné domy
7	Návrh plochy bydlení – rodinné domy
8	Návrh plochy bydlení – rodinné domy
9	Změna z navržené funkční plochy parkově upravená veřejná zeleň na návrh plochy bydlení – rodinné domy

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti schválenému ÚPO.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

číslo plochy	Označení jednotlivých lokalit
1	Návrh plochy bydlení - rodinné domy – v severozápadní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavitelné plochy. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo el. vedení.
2	Návrh plochy bydlení - rodinné domy – v severozápadní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Obsluha území – ze stávající místní komunikace.
3	Návrh plochy bydlení - rodinné domy – v jižní části obce Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice a el. vedení.
4	Návrh plochy bydlení - rodinné domy – v jižní části obce Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo silnice.
6	Návrh plochy bydlení - rodinné domy – v jihovýchodní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo železnice.
7	Návrh plochy bydlení - rodinné domy – v jihovýchodní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo železnice.
8	Návrh plochy bydlení - rodinné domy – v jihovýchodní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo železnice.

PŘESTAVBOVÉ PLOCHY

číslo plochy	Označení jednotlivých lokalit
5	Změna funkčního využití z návrhové plochy veřejné zeleně na plochu bydlení - rodinné domy – ve východní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Obsluha území – ze stávající místní komunikace. Limity využití území – respektovat ochranné pásmo železnice a hranici 50m od lesa.
9	Změna funkčního využití z návrhové plochy veřejné zeleně na plochu bydlení - rodinné domy – v západní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. Obsluha území – ze stávající místní komunikace.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován.

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

Návrh Změny č.1 nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury.

Přístup k navrženým plochám bude zajištěn z místních komunikací nebo sjezdy ze stávající silnice III. třídy.

V místech, kde řešené lokality kolidují s obvodem a s ochranným pásmem dráhy a výstavba objektů k trvalému bydlení je v ochranném pásmu dráhy je třeba respektovat vyhlášku č. 177/1995 Sb. – stavební a technický řád drah a postupovat ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 266/1994 Sb. o drahách v platném znění.

DOPRAVA V KLIDU

Na plochách řešených změnou musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku, a to již přímo jako součást stavby.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně v koncepci zásobování pitnou vodou.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně v koncepci odkanalizování.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci Tochovice není provedena plynofikace.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce zásobování teplem.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice není vymezena plocha občanského vybavení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

CIVILNÍ OCHRANA

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nemění – zůstává v platnosti řešení dle schváleného ÚPO.

e) **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů**

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již schválené ÚPD.

V souvislosti s návrhem Změny č. 1 Tochovice se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 1 ÚPO Tochovice není dotčeno záplavovým územím.

PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 1 ÚPO Tochovice se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 1 ÚPO Tochovice se nenavrhují žádná protierozní opatření.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 1 ÚPO Tochovice nevynezuje plochu pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho technické zabezpečení.

f) **Stanovení podmínek pro funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního a Koordinačního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 1 ÚPO Tochovice do ploch s rozdílným způsobem využití. Funkční plochy jsou označeny barvou upřesňující způsob využití.

Definice použitých pojmů

Plošné regulativy

Zastavěnost budovami

- *zastavěností budovami se rozumí zastavěná plocha samotné budovy navrženého způsobu funkčního využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků;*

Zastavěnost celková

- *celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami a včetně teras a přístupových cest a všech zpevněných ploch a bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;*
- *plocha lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici;*

– pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta;
Výškové regulativy
Výška budovy
– výškou podlaží se rozumí běžná výška 3 – 3,5 m;
– obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším lici výšky 0 - 1 m;
Výška budovy do hřebene v metrech.
– výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
Výška římsy v metrech.
– výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) k římsě;
Prostorové regulativy
Střecha - typ
– regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů;
– nepřípouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...);
– u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m;
Střecha - sklon
– regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny; výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů;
Půdorys budovy
– půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků;

Hlavní využití	Číslo plochy
Plochy bydlení - rodinné domy	BR1, BR2, BR3, BR4, BRn5, BR7, BR8, BRn9
Přípustné využití	
Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace.	
Vymezení zastavitelných ploch	Počet staveb na navržených plochách:
BR1 – Plochy bydlení - rodinné domy – v severozápadní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavitelné plochy. <u>Obsluha území</u> –ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo el. vedení.	3 rodinné domy
BR2 – Plochy bydlení - rodinné domy – v severozápadní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> –ze stávající místní komunikace.	pouze 1 rodinný dům v lokalitě
BR3 – Plochy bydlení - rodinné domy – v jižní části obce Tochovice, k.ú.	11 rodinných domů

Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> –ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice a el. vedení.	
BR4 – Plochy bydlení - rodinné domy – v jižní části obce Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> –ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice.	12 rodinných domů
BRn5 – Plochy bydlení - rodinné domy – ve východní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> –ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo železnice a hranici 50m od lesa	5 rodinných domů
BR7 – Plochy bydlení - rodinné domy – v jihovýchodní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> –ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo železnice.	pouze 1 rodinný dům v lokalitě
BR8 – Plochy bydlení - rodinné domy – v jihovýchodní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> –ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo železnice.	3 rodinné domy
BRn9 – Plochy bydlení - rodinné domy – v západní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> –ze stávající místní komunikace.	8 rodinných domů
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Výškové regulativy	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	1 nadzemní podlaží + podkroví + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 4,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová,
Střecha - sklon	33° - 45° hřeben po vrstevnici
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1:3

Hlavní využití	Číslo plochy
Plochy bydlení - rodinné domy	BR6
Přípustné využití	
Bydlení v rodinných domech či rekreačních domech a činnosti a děje s tímto typem související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň. Přípustné využití pro činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.	
Vymezení zastavitelných ploch	Počet staveb na navržených plochách:

BR6 – Plochy bydlení - rodinné domy – v jihovýchodní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo železnice.	3 objekty
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Výškové regulativy	
Výška budovy v NP (výškové uspořádání nových staveb musí odpovídat dosavadnímu charakteru staveb)	1 nadzemní podlaží + podkroví + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
Výška římsy v metrech	maximálně 4,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová,
Střecha - sklon	33° - 45° hřeben po vrstevnici
Půdorys budovy	převážně obdélníkový 1:1,5 – 1:3

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivá funkční využití na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby.

POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

U navržených lokalit podél vlak. nádraží a žel. tratě (lok. 5, 6, 7, 8) funkční využití nízkopodl. bydlení bude v rámci schvalovacího řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z železniční dopravy na navrhovanou bytovou výstavbu. Nesmí být překročeny povolené limity hluku stanovené Nařízením vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (lokality se nacházejí v ochranném pásmu železnice).

Lokalita č.9 bude využita pro obytnou zástavbu za podmínky, že v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb, musí být doložen vliv hluku z provozu závoďiště na tuto zástavbu.

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

Ve Změně č. 1 ÚPO Tochovice nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, ani plochy pro asanaci.

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

Ve Změně č. 1 ÚPO Tochovice nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Návrh Změny č. 1 ÚPO Tochovice nevymezuje plochy ani koridory, u kterých by bylo nutné prověření změn jejich využití územní studií.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu

Návrh Změny č. 1 ÚPO Tochovice nevymezuje plochy ani koridory, u kterých by bylo nutné pořízení a vydání regulačního plánu.

k) Stanovení pořadí změn v území

Návrh Změny č. 1 ÚPO Tochovice nedělí návrh do jednotlivých etap.

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

Výroková část dokumentace Změny č.1 ÚPO Tochovice obsahuje v originálním vyhotovení výrokové části 11 listů A4 textové části.

Grafická výroková část Změny č.1 ÚPO Tochovice obsahuje celkem 2 výkresy.

SEZNAM PŘÍLOH - VÝROKOVÁ ČÁST:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |

3 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Textová část

m) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území obce Tochovice je součástí území řešeného schváleným územním plánem velkého územního celku (ÚP VÚC) okresu Příbram. Územní plán obce tuto dokumentaci respektuje a je s ní v souladu.

Vzhledem k umístění lokalit Změny č. 1 ÚPO Tochovice navržené využívání území z hlediska širších vztahů nijak nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedících obcí, jednotlivé lokality této změny nemají přímou vazbu na správní území sousedních obcí.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR – návrh Změny č. 1 ÚPO Tochovice není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR. Obec Tochovice se nedotýká ani nejbližší záměr rychlostní komunikace R4 v úseku Příbram – Nová Hospoda (křižovatka se silnicí I/20). Řešené území se nedotýká rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice, ani nemá přímou vazbu na rozvojovou osu OS 4 Praha – České Budějovice – Linz, tvořenou dálnicí D3, resp. transevropský multimodální koridor M1. Specifické oblasti SOB 1 Šumava, ani záměrů v oblasti technické infrastruktury se měněné území ani vzdáleně nedotýká.

n) Údaje o splnění zadání

Dne 21.7.2008 zastupitelstvo obce Tochovice schválilo zadání Změny č. 1 ÚPO Tochovice. Změna č. 1 ÚPO Tochovice plně respektuje schválené zadání.

o) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Navrhovaná změna nemění koncepci původního územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Ve změně č. 1 ÚPO Tochovice je umožněn rozvoj bydlení - rodinné domy.

Lokality Změny č. 1 ÚPO Tochovice navazují na současně zastavěné území.

Navrhované řešení vychází z požadavků pořizovatele na provedení změny (Zadání) a výsledků veřejnoprávního projednání Zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn.

Jednotlivé lokality jsou označeny číslem plochy, viz. kapitola e) stanovení podmínek pro využití ploch... a takto jsou zakresleny v grafické části.

Lokalita č. 1 – návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Tochovice. Částí plochy prochází OP el. vedení.

Lokalita č. 2 – návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Tochovice.

Lokalita č. 3 – návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Tochovice. Částí plochy prochází OP silnice a OP el. vedení.

Lokalita č. 4 – návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Tochovice. Částí plochy prochází OP silnice a OP el. vedení.

Lokalita č. 5 – změna z navržené funkční plochy parkově upravená veřejná zeleň na návrh plochy bydlení – rodinné domy, k.ú. Tochovice. Částí plochy prochází OP železnice a OP lesních ploch.

Lokalita č. 6 – návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Tochovice. Částí plochy prochází OP železnice.

Lokalita č. 7 – návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Tochovice. Částí plochy prochází OP železnice.

Lokalita č. 8 – návrh plochy bydlení - rodinné domy, k.ú. Tochovice. Lokalita se nachází v OP železnice.

Lokalita č. 9 – změna z navržené funkční plochy parkově upravená veřejná zeleň na návrh plochy bydlení – rodinné domy, k.ú. Tochovice.

UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje podle §4 odst.1 písm.b) vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsob evidence územně plánovací činnosti nebyl dosud zpracován.

S ohledem na rozsah, funkci i lokalizaci navrhovaných změn není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Zpracovaný návrh Změny č. 1 ÚPO Tochovice respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů o ochraně přírody a krajiny, zejména pak prvky nadregionálního a regionálního ÚSES i lokálního systému ekologické stability krajiny. Udržitelný rozvoj území „spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé přírodní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.“

Z hlediska zabezpečení zájmů ochrany ovzduší budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší a k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek dle § 17 odst. 1 písm. a) zákona č. 86/2002 Sb..

V území řešeném Změnou č. 1 ÚPO Tochovice se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky, ochrana kulturních hodnot území i případných archeologických nálezů bude řešena v podmínkách pro vlastní provádění staveb či jiných činností v souladu s příslušnými ustanoveními § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh Změny č.1 nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury.

Přístup k navrženým plochám bude zajištěn z místních komunikací nebo sjezdy ze stávající silnice III. třídy.

V místech, kde řešené lokality kolidují s obvodem a s ochranným pásmem dráhy a výstavba objektů k trvalému bydlení je v ochranném pásmu dráhy je třeba respektovat vyhlášku č. 177/1995 Sb. – stavební a technický řád drah a postupovat ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 266/1994 Sb. o drahách v platném znění.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně v koncepci zásobování pitnou vodou.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně v koncepci odkanalizování.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci Tochovice není provedena plynofikace.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce zásobování teplem.

ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Ve Změně č. 1 ÚPO Tochovice nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 1 ÚPO Tochovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č. 1 ÚPO Tochovice nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Orientační údaje z mapy radonového rizika 1: 200 000 jsou uvedeny v platném ÚPO.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

OCHRANNÉ PÁSMO LESNÍCH PLOCH

Do území řešeného změnou č. 1 zasahuje ochranné pásmo lesních ploch - lokalita č. 5.

OCHRANNÉ PÁSMO VN

Do území řešeného změnou č.1 zasahuje ochranné pásmo VN – lokalita č. 1 a lokalita č. 3.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Do území řešeného změnou č.1 zasahuje ochranné pásmo silnice – lokalita č. 3 a lokalita č. 4.

OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE

Do území řešeného změnou č.1 zasahuje ochranné pásmo železnice – lokalita č. 5, lokalita č. 6, lokalita č. 7 a lokalita č. 8.

p) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Územně analytické podklady s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj nebyly v době prací na změně územního plánu k dispozici a vzhledem k této skutečnosti nelze toto vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území provést. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy, zakotvené v této změně, mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

q) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem Změny č. 1 ÚPO Tochovice, zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy. Příklad kódu BPEJ : 5.50.01 (5- klimatický region, 50- hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě, 01 - číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy).

PŮDNÍ JEDNOTKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

HPJ 15	Luvizemě modální a hnědozemě luvické, včetně oglejených variet na svahových hlínách s eolickou příměsí, středně těžké až těžké, až středně skeletovité, vláhově příznivé pouze s krátkodobým převlhčením
HPJ 29	Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převážujícími dobrými vláhovými poměry
HPJ 46	Hnědozemě luvické oglejené, luvizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
HPJ 50	Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření

CHARAKTERISTIKA TŘÍD OCHRANY

II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.

TABULKOVÉ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT – ZMĚNA Č.1 TOCHOVICE

ČÍSLA LOKALIT	NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ	VÝMĚRA LOKALITY V HA CELKEM	VÝMĚRA ZEM. PŮDY V LOKALITĚ PODLE KULTURY		VÝMĚRA NEZEM. PLOCH	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY ZPF	VÝMĚRA DLE BPEJ
			DRUH POZEMKU	MIMO SOUČAS. ZASTAV. ÚZEMÍ				
1	Plochy bydlení - rodinné domy	0,29	Orná půda	0,29	-	55001	III.	0,29
2	Plochy bydlení - rodinné domy	0,08	Ostatní plocha	-	0,08	-	-	-
3	Plochy bydlení - rodinné domy	1,52	Louka	1,52	-	51500	II.	1,52
4	Plochy bydlení - rodinné domy	1,87	Orná půda	1,87	-	51500	II.	1,87
5	Plochy bydlení - rodinné domy – pouze změna funkčního využití	-	-	-	-	-	-	-
6	Plochy bydlení - rodinné domy	0,33	Louka	0,33	-	54600 52901	II. II.	0,21 0,12
7	Plochy bydlení - rodinné domy	0,17	Orná půda	0,17	-	52901	II.	0,17
8	Plochy bydlení - rodinné domy	0,39	Louka	0,39	-	52901	II.	0,39
9	Plochy bydlení - rodinné domy – pouze změna funkčního využití	-	-	-	-	-	-	-
Celkem		4,65	-	4,65	0,08	-	-	4,57

ZÁBORY PŮDY PODLE TŘÍD OCHRANY CELKEM

TŘÍDA OCHRANY	ZÁBOR ZPF V HA	ZÁBOR ZPF V %
II.	4,28	93,7
III.	0,29	6,3
CELKEM	4,57	100
Nezemědělská půda	0,08	

ZÁBORY PŮDY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ CELKEM

FUNKČNÍ VYUŽITÍ	ZÁBOR ZPF CELKEM V HA	ZÁBOR ZPF V %
Plochy bydlení - rodinné domy	4,65	100
Celkem	4,65	100

Zdůvodnění

- Lokalita číslo 1: Plochy bydlení - rodinné domy - v severozápadní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavitelné plochy. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Lokalita číslo 2: Plochy bydlení - rodinné domy - v severozápadní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území.. Plocha se nachází na nezemědělské půdě.
- Lokalita číslo 3: Plochy bydlení - rodinné domy - v jižní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území.. Lokalita je zařazena do II. třídy ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Lokalita číslo 4: Plochy bydlení - rodinné domy - v jižní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území.. Lokalita je zařazena do II. třídy ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Lokalita číslo 6: Plochy bydlení - rodinné domy - v jihovýchodní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území.. Lokalita je zařazena do II. třídy ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Lokalita číslo 7: Plochy bydlení - rodinné domy - v jihovýchodní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území.. Lokalita je zařazena do II. třídy ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Lokalita číslo 8: Plochy bydlení - rodinné domy - v jihovýchodní části sídla Tochovice, k.ú. Tochovice. Lokalita navazuje na současně zastavěné území.. Lokalita je zařazena do II. třídy ochrany, má dobrou vazbu na dopravní a technickou infrastrukturu.

ZÁVĚR

V návrhu byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V řešeném území se nenacházejí pozemky určené k plnění funkcí lesa.

V návrhu Změny č. 1 ÚPO Tochovice jsou vymezeny plochy, které zasahují do ochranného pásma ploch určených k plnění funkcí lesa.

LOK. Č.	KATASTR. ÚZEMÍ	PARCELA ČÍSLO	DRUH POZEMKU	FUNKČNÍ VYUŽITÍ
5	Tochovice	1241	Louka	Bydlení - rodinné domy

Údaje o počtu listů odůvodnění Změny č.1 ÚPO Tochovice a počtu výkresů grafické části odůvodnění :

Odůvodnění dokumentace Změny č.1 ÚPO Tochovice obsahuje v originálním vyhotovení části odůvodnění 7 listů A4 textové části.

Grafická část odůvodnění Změny č.1 ÚPO Tochovice obsahuje celkem 2 výkresy.

SEZNAM PŘÍLOH - ODŮVODNĚNÍ:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 3. | Koordinální výkres | 1 : 5 000 |
| 4. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |