

ŽELENYICE

S OSADOU LIBEŠICE

I. ÚZEMNÍ PLÁN

ZMĚNA Č.1

1. TEXTOVÁ ČÁST

OBJEDNATEL: OBEC ŽELENYICE
POŘIZOVATEL: MAGISTRÁT MĚSTA MOSTU
PROJEKTANT: ING.ARCH. JAN HASÍK

MOST 09/2014

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce je vymezeno k 15. 1. 2013. Zákres zastavěného území je ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje území se změnou č. 1 nemění, pouze se rozšiřují zastavitelné plochy.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Urbanistická koncepce se změnou č. 1 nemění. Nově navrhované rozvojové plochy, kromě plochy Z5, navazují na rozvojové plochy územního plánu, nebo na zastavěné území.

Nové plochy v katastru Želenic:

Plocha Z1 mění původní plochu zeleně na bydlení zároveň s rozšířením zastavitelné plochy. Plocha je z větší části blokována ochranným pásmem VN.

Plocha Z2 se skládá ze dvou částí **Z2a** rozšiřuje zastavitelnou plochu B6 určenou pro bydlení směrem východním. Nová plocha je uvažována pro 6 rodinných domů a **Z2b** nad cestou pro 3 rodinné domy. Velikost plochy je omezena bezpečnostním pásmem VTL plynovodu, z jihu prochází po okraji telefonní kabel.

Plocha Z3 je určena pro bydlení a navazuje na zastavěné území z východu. Plocha je určena pro 13 rodinných domů. Plochou prochází vedení VN a při návrhu zástavby je nutno zachovat ochranné pásmo (nelze stavět objekty.) Z jižní strany je plocha omezena hranicí záplavového území Q 100. Tato část je využitelná jen pro zahrady. Požadovaná plocha veřejného prostranství (cca 1000m²) bude vyčleněna v rámci zastavovacího plánu této plochy spolu s řešením přístupových komunikací.

Plocha Z4 rozšiřuje stávající plochu pro bydlení B8 jižním směrem na hranici parcely na úkor zeleně. Výstavba vlastních stavebních objektů je zde omezena ochranným pásmem silnice a železnice na úzký pruh uprostřed plochy. Využití lokality, resp. umístění objektů je podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investorů v předmětné lokalitě.

Plocha Z9 rozšiřuje plochu pro bydlení B1 tak, aby byl umožněn přístup na plochu z východu s ohledem na vlastnická práva k pozemkům. Rozšíření je minimální a je vedeno na hranici bezpečnostního pásma VTL plynovodu. O rozsah rozšíření je též posunut zelený ochranný pás. Do plochy částečně zasahuje plocha potenciálního sesuvu 4225, který se nachází nad celými Želenicem. Toto území je nutno prověřit geologickým posudkem.

Plocha Z5 je nová plocha určená pro rekreaci poblíž plochy SR3. Do ochranného pásma železnice zasahuje jen přístupovou komunikací.

Nové plochy v katastru Liběšic:

Plocha Z6 je plocha pro bydlení, která rozšiřuje stávající plochy pro bydlení o původní zahradu v rámci zastavěného území.

Plocha Z7 rozšiřuje stávající plochu B14 jihovýchodním směrem o plochu pro 2 rodinné domy až ke hranici RBK 586.

Plocha Z8 navazuje na plochu OV1 určenou pro občanské vybavení a je určena pro dopravní infrastrukturu. Plocha se nachází v záplavovém území Q 100 (stejně jako původní plocha OV1) a tomu je nutno přizpůsobit stavebně technické řešení. V této nové části budou umístovány pouze zpevněné plochy. Vjezd i výjezd bude společný s původní plochou OV1.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Koncepce veřejné infrastruktury se změnou č. 1 nemění. Nově navrhované plochy nemají nové nároky na novou infrastrukturu, pouze pro plochy pro bydlení Z2a a Z3 je navrženo prodloužení sítí navrhovaných už v rámci ÚP a plocha Z2b je připojena samostatně na stávající rozvody z důvodu možnosti nezávislé realizace. Kapacitová toto rozšíření celkové bilance obce neovlivní.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 1 nemění. Mění se pouze minimální úpravou LBC ZEL 4 - Prahlíny a LBC ZEL 5 – Na rákosových lukách. Požadovaná minimální velikost biocenter je dodržena.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Podmínky pro využití jednotlivých ploch se změnou č. 1 nemění.

Do ploch:

Plochy dopravní infrastruktury, § 9, vyhl. 501/2006 Sb.

Přidává se nová kategorie

Plochy související dopravní infrastruktury, dopravní vybavenost

Hlavní využití

Objekty a provozy pro dopravu a s dopravou související

Novostavby jednopodlažní

Přípustné využití

Přípustné jsou provozy služeb nerušících i rušících, obchod, stravování, administrativu, parkoviště a objekty technického vybavení.

Nepřípustné využití

Nepřípustné jsou všechny ostatní objekty a provozy.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby se navrhují nové inženýrské sítě pro plochy pro bydlení Z2a, Z2b a Z3.

Změna č. 1 územního plánu přebírá VPS i ze ZÚR ÚK (železniční koridor) s tím, že rozsah tohoto koridoru upřesňuje tak, že jej zužuje na plochu určenou stávajícími

pozemky železnice.
Nové veřejně prospěšná opatření se nevymezují.

H) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nevymezují se.

I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ
K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část obsahuje 4 strany
Grafické část obsahuje: 3 výkresy

I.a – ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:10000
I.b – HLAVNÍ VÝKRES	1:5000
I.c – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	1:5000