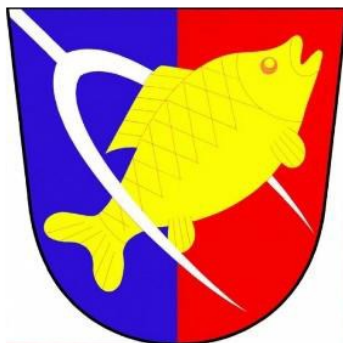


ZMĚNA Č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU

DOLNÍ TŘEBONÍN

VÝROK



Záznam o účinnosti

Vydávající správní orgán: **Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín**

Datum nabytí účinnosti:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele

Jméno a příjmení:

Mgr. Zdeněk Kundera

Husova 544, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Zpracovatel



Architektonický ateliér ŠTĚPÁN

Žižkova 309/12

370 01 České Budějovice

Hlavní projektant: Ing. arch. Václav Štěpán

Zpracoval: Ing. Dominik Švanda

Zpracoval: Ing. arch. Martin Souček, Ph.D.

Obsah

NÁVRH ZMĚNY Č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
1. vymezení zastavěného území	Chyba! Záložka není definována.
2. koncepce rozvoje území obce	Chyba! Záložka není definována.
3. urbanistická koncepce	5
4. koncepce veřejné infrastruktury.....	7
5. koncepce uspořádání krajiny	7
6. podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	7
7. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	10
9. vymezení ploch a koridorů územních rezerv	10
10. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	11

OBEC DOLNÍ TŘEBONÍN

Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve vazbě na § 10, 11 a § 171 a následující zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 104 odst. 2 stavebního zákona

v y d á v á

po projednání podle § 111 ve spojení s § 334b stavebního zákona a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů

Změnu č. 9 Územního plánu DOLNÍ TŘEBONÍN

v katastrálním území Dolní Svince, Dolní Třebonín, Prostřední Svince, Štětkře, Záluží nad Vltavou
(dále též jen „Změna č. 9 ÚP Dolní Třebonín“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

schválenou usnesením zastupitelstva obce č. ze dne s účinností od

NÁVRH ZMĚNY Č. 9 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změnou č. 9 ÚP Dolní Třebonín se mění Územní plán Dolní Třebonín takto:

- Názvy kapitol byly upraveny dle Přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

3. urbanistická koncepce

- Podkapitola „3b) vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch“:
 - Pod třetí odstavce se doplňuje věta „Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v krajině v k. ú. Záluží nad Vltavou. Ostatní zastavitelné plochy a plochy transformace vymezené územním plánem navazují na zastavěné plochy.“,
 - Podkapitola „Vymezení zastavitelných ploch a ploch transformačních“,
 - Doplní se tabulka s „označením plochy a popisem zastavitelných ploch a ploch transformačních“

Označení plochy	Popis zastavitelných ploch a ploch transformačních
Z.69	VL - Výroba lehká - severně od sídla Čertyně,
	Obsluha území – z místní komunikace a účelové cesty pastevního areálu Limity využití území – vzdálenost 30m od okraje lesa - ochranné pásmo VN a trafostanice - ložisko nerostných surovin

Z.70	ZO – Zeleň ochranná - podél jižní hranice areálu výroby VL.
Z.71	ZZ – Zeleň zahradní a sadová - na západním okraji areálu výroby VL.
Z.72	DX – Doprava jiná - dopravněmanipulační pás podél místní komunikace na severním okraji plochy VL.
Z.73	RZ – Rekreační v zahrádkářských osadách - jihovýchodně od sídla Záluží
	Obsluha území – z komunikace III. třídy směrem k Záluží a odbočující místní účelové cesty Limity využití území – ochranné pásmo silnice III. třídy - vzdálenost 30m od okraje lesa - ochranné pásmo VN – elektrizační soustavy
Z.74	BV – Bydlení venkovské - na severovýchodním okraji zastavitelného území Dolního Třebonína
	Obsluha území – z místní komunikace a účelové cesty v zastavěném území obce Limity využití území – ochranné pásmo elektrizační soustavy – VN - nemovitá kulturní památka - radioreleová trasa
Z.76	BV – Bydlení venkovské - na východním okraji současně zastavěného území Čertyně
	Obsluha území z místní komunikace Limity využití území – ochranné pásmo elektrizační soustavy – VN - ochranné pásmo elektrizační soustavy – AP-orná půda - nemovitá kulturní památka – kříž na hranici pozemku
Z.78	ZO – Zeleň ochranná a izolační - na západním okraji stávajícího zemědělského areálu v obci Záluží nad Vltavou
	Obsluha území – ze sousedících ploch smíšené výrobní všeobecné HU Limity využití území – ochranné pásmo silnice III. třídy - ochranné pásmo elektrizační soustavy VN - ochranné pásmo amoniaku
Z.79	ZZ - Zeleň zahradní a sadová - podél hranice plochy BV - jedná se o stávající zahradu ke stávajícímu rodinnému domu
	Limity využití území – limit hranice řešeného území na pozemku BV
T.2	BV – Bydlení venkovské - plocha transformace pro BV v zastavěném území Dolní Třebonín
T.3	BV – Bydlení venkovské - plocha transformace pro BV na stávajícím pozemku zahrady v zastavěném území Dolní Svince

4. koncepce veřejné infrastruktury

- Podkapitola „4b) Koncepce technické infrastruktury“:
 - v pátém odstavci se doplňují plochy „Z.69, Z71, Z73“

5. koncepce uspořádání krajiny

- Podkapitola „5e) vymezení ploch pro rekreaci“:
 - Do odstavce „rekreace bude usměrňována zejména na tyto aktivity“ se přidává text:
„- rekreace v zahrádkářských osadách (Z.73)“

6. podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

- Podkapitola „Zastavěné území a zastavitelné plochy“:
 - Přidávají se nové názvy ploch s rozdílným způsobem využití:
rekreace v zahrádkářských osadách;
zeleň ochranná;
doprava jiná;
výroba lehká;
- Podkapitola „6b) Ustanovení přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití“:
 - v druhé větě se do výčtu ploch přidává „Z.69, Z.79, T.2“
- Podkapitola „Zastavěné území a zastavitelné plochy“:

Zeleň zahradní a sadová - ZZ

- Do podkapitoly „V tomto území je přípustné umísťovat“ se přidává regulativ: „plocha **Z.71** – lze provést protipovodňová opatření proti přívalovým dešťům“

Nově přidané plochy:

Rekreace v zahrádkářských osadách – RZ

Hlavní využití

Plochy rekreace v zahrádkářských osadách zahrnují převážně pozemky pro aktivní relaxaci formou pěstitelských aktivit. Součástí plochy mohou být zejména pozemky pro parkování a technickou infrastrukturu, případně lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky.

Přípustné

- rekreace – včetně staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení
- rekreační objekty (dále jen chata)
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary – okrasné vodní prvky (jezírka)
- územní systém ekologické stability

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné

- doplňkové stavby pro pěstování

Nepřípustné

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit kvalitní rekreační prostředí (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - zemědělství, včetně staveb pro zemědělství, farmové a zájmové chovy
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška oplocení je stanovena na 1,5 m, s min. průhledností 30% – plaňkové nebo pletivové s možnou podezdívkou do výšky max. 0,5 m
- zastavěná plocha chaty na pozemku je max. 40 m²
- chaty budou se sedlovou střechou s 1.NP + obytné podkroví. Je možné je podsklepit.
- Max. výška hřebene od nivelety terénu je 6,5 m
- Zastavitelnost stavebního pozemku je max. 30% včetně hlavní stavby (chaty) zpevněných ploch (mimo plochy ze zatravnovacích rohoží a zatravnovací dlažby) a drobných doplňkových staveb (altány, pergoly, skleníky, apod.)

Zeleň ochranná a izolační - ZO

Hlavní využití

Ochranná a izolační zeleň

Přípustné

- realizovat plošné prvky trávníků a keřů, včetně výsadby stromů ve formách samostatných nebo skupinových
- realizovat drobné stavby sloužící k uskladnění zahradního nářadí a nábytku
- související dopravní a technická infrastruktura
- plocha **Z.70** – lze provést protipovodňová opatření proti přívalovým deštům

Podmíněně přípustné

- oplocovat pozemky za předpokladu, že nebude narušen přístup k dalším pozemkům, popřípadě migrace

Nepřípustné

- jiné než přípustné využití

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- pro funkci této zeleně jsou vybrány stávající plochy s ohledem na zvláštní požadavky týkající se začlenění pozemků do krajiny s možností jejich dalšího využívání

Doprava jiná – DX

Hlavní využití

Obslužná doprava areálu jatek

Přípustné využití

- místní obslužné komunikace, chodníky, parkovací a odstavné plochy
- zeleň liniová a izolační.
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné

- oplocovat pozemky za předpokladu, že nebude narušen přístup k dalším pozemkům, popřípadě migrace

Nepřípustné

- jiné než přípustné využití

Výroba lehká - VL

Hlavní využití

Porážka hospodářských zvířat a výroba masných produktů

Přípustné využití

- výrobní a skladovací hala
- místní obslužné komunikace, chodníky, parkovací a odstavné plochy
- fotovoltaická elektrárna, bioplynová elektrárna
- zeleň liniová a izolační.
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné

- oplocovat pozemky za předpokladu, že nebude narušen přístup k dalším pozemkům
- vodní plochy pro dočištění odpadních vod, vodní plochy, sady
- byt (dům) správce, ubytování zaměstnanců – ubytování personálu pouze ve formě služebního bytu za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním i vnitřním prostoru stavby
- stavby pro údržbu areálu

Nepřípustné

- jiné než přípustné využití

Podmínky zástavby – prvky regulačního plánu

- maximální velikost hlavní stavby 36x28 m
- zastřešení hlavní stavby bude sedlovou střechou, přístavby budou zastřešené pultovou nebo sedlovou střechou
- max. výška hřebene od nivelety terénu je 9 m
- k hlavní stavbě budou přistaveny přístřešky pro dočasné ustájení hospodářských - jatečních zvířat
 - přístřešky budou se sedlovou nebo pultovou střechou
 - max. výška hřebene od nivelety terénu je 5m
- areál může být oplocen – ocelový plot s podezdívkou

- hlavní stavba bude umístěna cca ve středu plochy
- v západní části plochy budou plochy pro expedici a objekty pro údržbu areálu a možné ubytování
- ve východní části plochy budou umístěny přístřešky pro jateční zvířata, stavby dopravní a technické infrastruktury

7. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

- Změna č. 9 kapitoly č. 7 neupravuje

9. vymezení ploch a koridorů územních rezerv

- Změna č. 9 kapitoly č. 9 neupravuje

10.vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- Změna č. 9 kapitoly č. 10 neupravuje

- Kapitola „Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“:
 - u textové části se číslo mění na „42 stran“
 - u grafické části se číslo mění na „3 výkresy stran“

POUČENÍ

Proti Změně územního plánu Dolní Třebonín vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

„Otisk úředního razítka“

.....
Pavel Ševčík v. r.
starosta obce

.....
Stanislav Kříž v. r.
místostarosta obce