

Holubice

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

ZMĚNA Č. 1

**C) ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ
REGULATIVŮ**

Akce: **ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HOLUBICE**

Evidenční číslo zhotovitele: 26-001-076

Pořizovatel: Městský úřad Slavkov, odbor životního prostředí

Zhotovitel Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

Jednatelé společnosti:
Ing. arch. Vladimír Klajmon
Ing. arch. Pavel Mackerle

Projektanti:

urbanistická koncepce: Ing. arch. Ivana Golešová

dopravní řešení: Ing. Blanka Ježková

vodní hospodářství: Ing. Pavel Veselý

zásobování plynem: Ing. Pavel Veselý

zásobování el. energií: Ing. Pavel Veselý

zábor ZPF: Mgr. Martin Novotný

ekologie, životní prostředí: Mgr. Martin Novotný

grafické práce: ing. Soňa Matulová

tel.: 545 175 799

545 175 792

545 175 798

545 175 793

e-mail: golesova@usbrno.cz

vesely@usbrno.cz

jezkova@usbrno.cz

novotny@usbrno.cz

fax: 545 175 892

Brno, prosinec 2006

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA		
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Holubice	
Schvalovací dokument:	Usnesení zastupitelstva č.	
Datum schválení:		
Požizovatel:	Městský úřad Slavkov, odbor životního prostředí	razítko:
Jméno a příjmení:	Ing. Miroslav Zavadil	
Funkce:	vedoucí odboru životního prostředí	
Podpis:		
Nadřízený orgán územního plánování:	Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu	
Datum a číslo jednací, stanoviska k návrhu změny ÚPO:		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	razítko:
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Ivana Golešová	
Funkce:	hlavní projektant	
Podpis:		
Územní plán obce Holubice byl schválen 25.7. 2003 usnesením zastupitelstva č. 1/2003.		

Obsah závazné části:

1. Návrh urbanistické koncepce	5
2. Návrh členění obce na funkční plochy a podmínky jejich využití	5
FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ.....	5
2.1. Plochy pro bydlení - B.....	5
2.2. Plochy pro občanskou vybavenost - O	8
2.3. Plochy pro výrobu – V.....	9
2.4. Plochy pro sport a rekreaci - R	9
2.5. Plochy pro veřejnou zeleň - Z	9
OBSLUHA ÚZEMÍ	9
2.6. Plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu	10
3. Limity využití území včetně stanovených záplavových území	10
4. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území.....	11
5. Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	11
5.1. Návrh koncepce dopravy	11
5.2. Návrh koncepce technického vybavení	12
5.3. Návrh koncepce občanského vybavení	12
5.4. Nakládání s odpady	12
6. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění, poddolovaná území, sesuvná území.....	12
7. Návrh místního územního systému ekologické stability.....	12
8. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav.....	12
8.1. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb	13
8.2. Vymezení ploch asanací a asanačních úprav	13

1. Návrh urbanistické koncepce

Územní rozsah:

V Hlavním výkrese.

Základní urbanistická koncepce a návrh prostorového uspořádání území se změnou č.1 nemění.

Pro urbanistickou koncepci při řešení změny č.1 platí tyto hlavní zásady:

- Lokalita pro bydlení Curdík, navržená v ÚPO Holubice jako stěžejní, bude dále rozšířena západní a jižním směrem
- Lokalita pro bydlení Kruh, bude dále rozšířena jihovýchodním směrem a bude doplněna o lokalitu U Mirroru

2. Návrh členění obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Pojmy a funkční členění zůstává dle ÚPO Holubice. Jsou vypuštěny regulativy určující podlažnost.

Regulativy funkčního využití ploch a funkční typy platí ze schváleného ÚPO Holubice, pokud nejsou vymezeny funkční typy a regulativy nové (viz. dílčí změna č. 1.10a).

Územní rozsah:

Změny funkčního využití jsou dokumentovány v Hlavním výkrese.

V rámci změny č.1 dochází ke změnám ve funkčních plochách:

v současně zastavěném a zastavitelném území

- plochy pro bydlení
- plochy pro občanskou vybavenost-
- plochy pro výrobu
- plochy pro sport a rekreaci
- plochy pro veřejnou zeleň

obsluha území

- plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

2.1. Plochy pro bydlení - B

CHARAKTERISTIKA:

Dle ÚPO Holubice:

VYMEZENÉ FUNKČNÍ TYPY:

- Br Bydlení v rodinných domech (čisté bydlení) - území je určeno pro bydlení v rodinných domech s obvykle menšími zahradami s rekreační nebo okrasnou funkcí.
- Bv Bydlení smíšené - území s polyfunkčním využitím, které je určeno pro bydlení, občanské vybavení, služby a řemesla. V tomto území vzhledem k zátěži na obytné prostředí (např. dopravou, umístěním ve vazbě na střed sídla nebo umístěním v blízkosti výrobní zóny) dochází k využívání objektů pro umístění občanského vybavení, výrobních služeb a řemesel ve větším měřítku.

FUNKČNÍ REGULACE:

Dle ÚPO Holubice:

PLOCHY PRO BYDLENÍ – POPIS DÍLČÍCH ZMĚN:

1.01 (lokalita Curdík – Na Knížecku) – **bydlení – Bv** - návrh nové plochy pro bydlení na jižním okraji obce podél silnice III/416 1

dopravní napojení – ze stávající komunikace – silnice III/416 1 Holubice - Křenovice

napojení na inženýrské sítě

- zásobování vodou – prodloužením navrženého a v územním plánu schváleného vodovodního řadu
- odkanalizování – prodloužením navržené a v územním plánu schválené oddílné kanalizace
- zásobování elektrickou energií – navrženo napojení na stávající síť nn
- zásobování plynem – prodloužením navrženého a v územním plánu schváleného STL plynovodu
- zásobování teplem – pro vytápění bude i nadále využíváno zemního plynu

1.02 (lokalita Curdík – Rybníky) - **bydlení – Br** - návrh nové plochy pro bydlení na jižním okraji obce podél silnice III/416 1 .

dopravní napojení – ze stávající komunikace – silnice III/416 1 Holubice - Křenovice

napojení na inženýrské sítě

- zásobování vodou – prodloužením navrženého a v územním plánu schváleného vodovodního řadu
- odkanalizování – prodloužením navržené a v územním plánu schválené oddílné kanalizace
- zásobování elektrickou energií – navrženo napojení na stávající síť nn
- zásobování plynem – prodloužením navrženého a v územním plánu schváleného STL plynovodu
- zásobování teplem – pro vytápění bude i nadále využíváno zemního plynu

1.03 (lokalita Curdík – Na Knížecím) - **bydlení – Br** - návrh nové plochy pro bydlení na jižním okraji obce situované mezi železnicí, stávající zástavbou bydlení a silnicí III/416 1.

dopravní napojení – ze stávající komunikace – silnice III/416 1 Holubice - Křenovice

napojení na inženýrské sítě

- územní plán zůstává beze změny

1.04 (lokalita Curdík – střed) - **bydlení – Br** - plocha pro bydlení na jižním okraji obce – jedná se o změnu funkčního využití (z plochy navržené v ÚPO Holubice pro sport a rekreaci).

dopravní napojení – prodloužením stávající obslužné komunikace ústící do silnice III/416 1

napojení na inženýrské sítě

- územní plán zůstává beze změny

1.05 (lokality U cihelen) - **bydlení – Bv** – rozšíření lokality pro bydlení i.č.15 navržené v ÚPO Holubice severně od lokality Curdík.

dopravní napojení – ze stávající komunikace lemující jižní okraj lokality a ústící do silnice III/416 1

napojení na inženýrské sítě

- územní plán zůstává beze změny

1.06 (lokality u Mirroru) - **bydlení – Br** - návrh nové plochy pro bydlení na jižním okraji obce situované mezi tělesem dráhy (vlečky) a stávající zástavbou bydlení.

dopravní napojení – ze stávajících komunikací lemujících lokalitu z východu (komunikace ke hřbitovu) a jihozápadu (komunikace vedoucí k lokalitě Kruh)

napojení na inženýrské sítě

- územní plán zůstává beze změny
- je doplněn návrh trasy sběrače jednotné kanalizace

1.07 (Kruh) - **bydlení – Br** - návrh nové plochy pro bydlení na jižním okraji lokality Kruh. Jedná se o rozšíření lokality bydlení navržené v ÚPO Holubice jižně od části Kruh mezi tělesem vlečky a stávající obslužnou komunikací.

dopravní napojení – ze stávající obslužné komunikace, která lemuje lokalitu z jihozápadu

napojení na inženýrské sítě

- zásobování vodou – prodloužením navrženého a v územním plánu schváleného vodovodního řadu
- odkanalizování – je navržen oddílný systém; splaškové vody budou přečerpávány na navrženou a územním plánem schválenou kanalizaci, dešťové vody budou svedeny do záchytného příkopu
- zásobování elektrickou energií – navrženo napojení na stávající síť nn; respektovat podmínky ochranného pásma nadzemního vedení vn
- zásobování plynem – prodloužením navrženého a v územním plánu schváleného STL plynovodu
- zásobování teplem – pro vytápění bude i nadále využíváno zemního plynu

1.08 (Kruh) - **bydlení – Br** - návrh nové plochy pro bydlení na jižním okraji lokality Kruh. Jedná se o rozšíření lokality bydlení navržené v ÚPO Holubice jižně od části Kruh mezi tělesem vlečky a stávající obslužnou komunikací.

dopravní napojení – ze stávající obslužné komunikace, která lemuje lokalitu ze severovýchodu

napojení na inženýrské sítě

- zásobování vodou – prodloužením navrženého a v územním plánu schváleného vodovodního řadu
- odkanalizování – je navržen oddílný systém; splaškové vody budou přečerpávány na navrženou a územním plánem schválenou kanalizaci, dešťové vody budou svedeny do záchytného příkopu
- zásobování elektrickou energií – navrženo napojení na stávající síť nn; respektovat podmínky ochranného pásma nadzemního vedení vn

- zásobování plynem – prodloužením navrženého a v územním plánu schváleného STL plynovodu
- zásobování teplem – pro vytápění bude i nadále využíváno zemního plynu

1.09 (u obecního úřadu) - **bydlení – Br** - plocha pro bydlení v centru obce – jedná se o změnu funkčního využití (z plochy navržené v ÚPO Holubice pro veřejnou zeleň).

dopravní napojení – ze stávajících místních obslužných komunikací, které lemují lokalitu ze severu a východu

napojení na inženýrské sítě

- územní plán zůstává beze změny

2.2. Plochy pro občanskou vybavenost - O

PLOCHY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST – POPIS DÍLČÍ ZMĚNY:

1.10a1 (lokalita u areálu Hlubny) – **občanské vybavení - OK** – jedná se o změnu funkčního využití z návrhu výroby na návrh občanského vybavení. Lokalita se nachází ve vazbě na výrobní zónu u nádraží. Součástí změny je vymezení nového funkčního typu (OK – zařízení komerční) včetně regulativů.

dopravní napojení – ze stávající místní komunikace sloužící pro obsluhu výrobní zóny, lemující severovýchodní okraj lokality.

napojení na inženýrské sítě

- územní plán zůstává beze změny
- respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu
- respektovat trasu zatrubněné svodnice

Dílčí změna 1.10a1 definuje pro občanskou vybavenost nový funkční typ včetně regulativů:

OK - zařízení komerční

CHARAKTERISTIKA:

Komerční zóny umožňují polyfunkční využití dané plochy.

ROZSAH REGULACE:

Přípustné:

- zařízení občanského vybavení (administrativa, správa, kultura, bankovníctví, maloobchod, veřejné stravování, ubytování)
- zařízení sportu a rekreace
- veřejná zeleň a veřejná prostranství
- komunikace pro obsluhu území
- odstavné a parkovací plochy, zařízení technického vybavení

Podmíněné:

- zařízení výrobních služeb a podnikatelských aktivit nenarušujících vzájemné soužití funkcí
- bydlení pro osoby zajišťující provoz zařízení, majitele
- čerpací stanice pohonných hmot a sběrné dvory komunálního odpadu nenarušujících vzájemné soužití funkcí

Nepřípustné:

- činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

2.3. Plochy pro výrobu – V

Řešením změny č.1 dochází ke zmenšení plochy, vymezené v ÚPO Holubice pro rozvoj výroby u areálu Hlubny (i.č.25). Jižní část této plochy je dílčí změnou i.č.1.10a změněna na funkci občanské vybavenosti.

2.4. Plochy pro sport a rekreaci - R

Řešením dílčí změny č..1.04 dochází ke změně funkčního využití plochy sportu vymezené v ÚPO Holubice (i.č.18c) v lokalitě Curdík –na plochu pro bydlení.

2.5. Plochy pro veřejnou zeleň - Z

POPIS DÍLČÍ ZMĚNY:

1.10a2 (lokalita u areálu Hlubny) – **veřejná zeleň - ZR** – jedná se o změnu funkčního využití z návrhu výroby na návrh veřejné zeleně. Lokalita se nachází ve vazbě na výrobní zónu u nádraží a bude vytvářet zázemí k navržené lokalitě občanské vybavenosti (dílčí změna 1.10a1). Z důvodů respektování ochrany vtl plynovodu je součástí změny definování regulativů pro nový funkční typ ZR – zeleň rekreační.

Dílčí změna 1.10a2 definuje pro veřejnou zeleň nový funkční typ včetně regulativů:

VYMEZENÉ FUNKČNÍ TYPY:

ZR – zeleň rekreační

ROZSAH REGULACE:

Přípustné - vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy, plochy pro sport a rekreaci venkovního charakteru (hřiště, přírodní kluziště, chodníky, cyklostezky , naučné stezky)

Podmíněné - odstavné a parkovací plochy

Nepřípustné – jakákoliv výstavba vyjma výše uvedené a činnosti, děje, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

dopravní napojení – ze stávající komunikace III/416 3 lemující jižní okraj lokality

napojení na inženýrské sítě

- respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu – viz. kap. 2.5.1. Vstupní limity
- respektovat trasu zatrubněné svodnice

Řešením dílčí změny č..1.09 dochází ke změně funkčního využití plochy pro veřejnou zeleň vymezené v ÚPO Holubice (i.č.34) u obecního úřadu –na plochu pro bydlení.

OBSLUHA ÚZEMÍ

2.6. Plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu

ÚZEMNÍ ROZSAH REGULACE:

Funkční využití je vyznačeno v grafické části dokumentace ve výkresech č.1 – Návrh využití území sídla a krajiny (hlavní výkres) č. 3 – Koncepce dopravy

CHARAKTERISTIKA:

Dle ÚPO Holubice:

FUNKČNÍ TYPY:

Dle ÚPO Holubice:

DP – parkoviště

ROZSAH REGULACE:

Dle ÚPO Holubice:

PLOCHY PRO DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU – POPIS DÍLČÍCH ZMĚN:

1.14 - (lokalita Curdík - rybníky) – **zrušení obslužných komunikací** – komunikace, navržené v ÚPO Holubice pro obsluhu rozvojových ploch bydlení (i.č.18a, 18b) v lokalitě Curdík, jsou zrušeny. Lokality bydlení jsou sloučeny do jedné plochy, původní identifikační čísla lokalit jsou ponechány. Navržené inženýrské sítě s výjimkou kanalizace jsou zrušeny s tím, že jejich trasování bude upřesněno podrobnější dokumentací. Důvodem je vytvoření prostoru pro variabilnější řešení dané lokality podrobnější dokumentací.

1.15a - (lokalita u Základní školy) – **parkoviště DP– návrh** – jedná se o řešení nedostatku parkovacích míst v obci. Plocha pro parkoviště (parkovací záliv) je vymezena podél místní komunikace (silnice III/416 1) naproti základní školy. Jedná se o plochu vymezenou v ÚPO Holubice pro veřejná prostranství a bydlení.

dopravní napojení – z místní komunikace III/416 1 Holubice - Křenovice

1.15b - (lokalita u hřiště) – **parkoviště DP– návrh** – jedná se o řešení nedostatku parkovacích míst v obci u sportoviště. Plocha pro parkoviště (parkovací záliv) je vymezena podél místní komunikace, (silnice III/416 3), která ze severní strany lemuje sportovní areál. Jedná se o plochu vymezenou v ÚPO Holubice pro veřejná prostranství.

dopravní napojení – z místní komunikace III/416 3 Holubice - příjezdná

3. Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Územní rozsah:

Limity využití území Holubice jsou dokumentovány ve výkresech:

č.1 Návrh využití území sídla a krajiny – hlavní výkres, č.3 Koncepce dopravy, č.4. Koncepce zásobování vodou, č.5 Koncepce odkanalizování, č. 6. Koncepce zásobování plynem a elektrickou energií, spoje

- ochranné pásmo dráhy 60m– **do tohoto pásma nesituovat plochy bydlení**
- pásmo hygienické ochrany navržené ČOV 70 m od emisního středu – **respektovat, do tohoto pásma nesituovat plochy bydlení**
- ochranné pásmo vlečky 30m– **do tohoto pásma nesituovat plochy bydlení**
- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu - **v bezpečnostním pásmu nesituovat žádné objekty, ponechat pouze volné plochy**

V rámci změny č.1 dochází k úpravě limitu dílčí změnou:

1.13 - (areál zemědělského družstva- u hřbitova) – zmenšení rozsahu „pásma hygienické ochrany“ zemědělského areálu - Z důvodu ochrany životního prostředí ploch bydlení před negativními účinky je zrušeno původní nevyhlášené PHO areálu zemědělského družstva. Je stanovena limitní hranice negativního vlivu zemědělského areálu (viz grafická část).

- limitní hranice negativního vlivu zemědělského areálu – ve vymezeném pásmu negativních vlivů areálu nesmí být situovány plochy bydlení. V budoucnu vyhlášené OP nesmí tuto max. hranici překročit.

Dále je změnou č.1 v řešeném území doplněna:

- plocha pro dopravu - orientačně je zakreslena plocha pro navrženou úpravu železniční trati Brno – Přerov, aby bylo patrné, že není v kolizi s navrhovanými dílčími změnami. V současné době je zpracována studie proveditelnosti stavby – „Modernizace železniční trati Brno-Přerov“.

4. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

i.č. dílčí změny*	název lokality	navržené funkční využití	výměra v ha
1.01	Curdík – Na Knížecku	plochy pro bydlení – návrh	5,61
1.02	Curdík – Rybníky	plochy pro bydlení – návrh	0,37
1.03	Curdík – Na Knížecím	plochy pro bydlení - návrh	3,95
1.04	Curdík - střed	plochy pro bydlení – návrh (jedná se o změnu funkčního využití lokality schválené v ÚPO Holubice)	0,10
1.05	U cihelen	plochy pro bydlení - návrh	0,35
1.06	„u Mirroru“ a u hřbitova	plochy pro bydlení - návrh	3,19
1.07	Kruh	plochy pro bydlení - návrh	0,79
1.08	Kruh	plochy pro bydlení - návrh	1,62
09	u obecního úřadu	plochy pro bydlení – návrh	0,09
1.10a	U areálu Hlubny	plochy pro občanské vybavení – návrh (jedná se o změnu funkčního využití lokality schválené v ÚPO Holubice)	1,45

5. Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

5.1. Návrh koncepce dopravy

Územní rozsah:

Návrh řešení dopravy je dokumentován ve výkrese č.1. Návrh využití území sídla a krajiny – hlavní výkres, č.3. Koncepce dopravy

Základní koncepce dopravy, definovaná ve schváleném ÚPO Holubice, se nemění.

železniční doprava

- je zakreslena plocha pro navrženou úpravu železniční trati Brno – Přerov
- změna č.1 respektuje trasu navržené vysokorychlostní tratě, která prochází mimo řešené území

Statická doprava

Změnou č.1 (dílčí změny 1.15a, 1.15b) jsou navržena v centru obce 2 parkoviště formou parkovacích zálivů podél místních komunikací.

5.2. Návrh koncepce technického vybavení

Územní rozsah:

Návrh řešení technického vybavení je dokumentován v grafické části dokumentace ve výkresech č.4 – Koncepce zásobování vodou, č.5. – Koncepce odkanalizování, č.6. – Koncepce zásobování plynem a el.energií , spoje.

Základní koncepce technického vybavení definovaná ve schváleném ÚPO Holubice se nemění.

5.3. Návrh koncepce občanského vybavení

Změna č.1 neovlivní základní koncepci občanského vybavení, schválenou v ÚPO Holubice.

5.4. Nakládání s odpady

Komunální odpad bude i nadále pravidelně svážen pověřenou osobou v souladu s ustanovením zákona 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění.

Stávající systém nakládání s odpady včetně nebezpečného odpadu bude rozšířen i na plochy navržené změnou č.1.

6. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění, poddolovaná území, sesuvná území

Ochrana ložisek nerostných surovin – Území řešené změnou č.1 není sledováno z hlediska ochrany nerostných surovin. V řešeném území nejsou vymezeny plochy výhradních ložisek nerostných surovin a plochy pro jejich technické zajištění.

Poddolovaná území – nejsou registrována

Sesuvné území - není registrováno.

7. Návrh místního územního systému ekologické stability

Územní rozsah:

Územní rozsah je vymezen ve výkrese č.1 Návrh využití území sídla a krajiny – hlavní výkres.

Řešením změny č.1 nedochází ke změně místního územního systému ekologické stability, vymezeném v ÚPO Holubice.

Interakční prvky (IP):

- dílčí změna změna 1.01 - respektovat IP7 vymezený podél silnice III/416 1
- dílčí změna změna 1.08 - respektovat IP2 navržený podél stávající obslužné komunikace

8. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

Územní rozsah:

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb a ploch pro veřejně prospěšné stavby je vymezen ve výkrese č.8 Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy.

8.1. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

Doprava

D1.00 obslužná komunikace pro ČOV

Zásobování vodou

V1.01 vodovodní řad pro lokality 1.01 a 1.02

V1.07 vodovodní řad pro lokality 1.07 a 1.08

Odkanalizování

K1.01 oddílná kanalizace pro lokality 1.01 a 1.02

K1.06 jednotná kanalizace pro lokality 1.06

K1.07 splašková kanalizace pro lokality 1.07 a 1.08 včetně výtlačku a čerpací stanice

Zásobování plynem

P1.01 plynovod pro lokality 1.01 a 1.02

P1.07 plynovod pro lokality 1.07 a 1.08

Zásobování el. energií

- územní plán zůstává beze změny

8.2. Vymezení ploch asanací a asanačních úprav

Plochy nejsou vymezeny.