



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Hvězdovice

TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Michaela Štádlarová

PROSINEC 2022

OBJEDNATEL:

Obec Hvězdonic

č.p. 56

257 24 Chocerady

POŘIZOVATEL:

MěÚ Benešov

odbor výstavby a územního plánování - úřad
územního plánování

adresa:

MěÚ Benešov

Masarykovo náměstí 100

256 01 Benešov

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlarová

adresa:

Na Míčánce 2717/2g,

Praha 6

tel.: 606 293 915

email: info@atelierstadlerova.cz

www: atelierstadlerova.cz

160 00

.....
Ing. arch. Michaela Štádlarová

Obec Hvězdonic

Č.j.

Ve Hvězdonicích dne

.....

Změna č. 1 územního plánu Hvězdonic

Zastupitelstvo obce Hvězdonic, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 54 odst. 2, ve spojení s § 55b odst. 7 stavebního zákona, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále správní řád), ve znění pozdějších předpisů a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

změnu č. 1 územního plánu Hvězdonic, který nabyl účinnosti dne (opatření obecné povahy Hvězdonic č.).

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění změnou č. 1 takto:

I. Textová část

1. V článku a) se upravuje znění první věty na: "V řešeném území se k 6.11.2022 nachází pět samostatných zastavěných území.."
2. V článku c) odstavci Hvězdonic se upravuje znění věty na: " Územní plán navrhuje podvyužité plochy v sídle využít pro komerční občanskou vybavenost a bydlení. "
3. V článku c) odstavci Zastoupení ploch s rozdílným způsobem využití se do odstavce s výčtem ploch vkládá: " - Plochy bydlení - jiné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení ve skupinách rodinných domů, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. "
4. V článku c.1) Vymezení zastavitelných ploch se za výčet ploch vkládá text:"

<u>Označení plochy:</u>	<u>I/Z 1</u>
Funkční využití:	plocha občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)
Popis:	Plocha - proluka ve střední části vesnice určená převážně pro rozvoj služeb.
Omezující podmínky:	Ochranné pásmo dráhy. Území s archeologickými nálezy.

<u>Označení plochy:</u>	<u>I/Z2</u>
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy (BR)
Popis:	Rozvojová plocha - proluka v západní části Hvězdonic určená pro bydlení v izolovaných rodinných domech s privátními zahradami.
Maximální kapacita využití:	2 stavební parcely
Omezující podmínky:	Ochranné pásmo dráhy. Ochranné pásmo dálnice.

<u>Označení plochy:</u>	<u>I/Z3</u>
Funkční využití:	plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)

	plochy dopravní infrastruktury - místní a přístupové komunikace (DS1)
Popis:	Rozvojová plocha chatové osady Na Dlouhých při západním okraji zájmového území určená pro chaty v zahradách a přístupovou komunikaci.
Omezující podmínky:	Vnější ochranné pásmo dálkového vodovodního štolového přívaděče Želivka.
<u>Označení plochy:</u>	<u>I/Z 4</u>
Funkční využití:	plochy bydlení - jiné (BX) plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)
Popis:	Plocha - proluka ve střední části vesnice určená převážně pro rozvoj bydlení.
Maximální kapacita využití:	9 bytových jednotek
Omezující podmínky:	Ochranné pásmo dráhy. Území s archeologickými nálezy."

5. Ruší se článek c.2) Vymezení ploch přestavby.
6. V článku c.3) se před poslední větou vkládá text: "Územní plán navrhuje plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS) v rámci plochy I/Z4."
7. V článku d.1) Dopravní infrastruktura se na konec odstavce Navazující síť místních a účelových komunikací vkládá text:" -U chatové kolonie je v rámci změnové plochy I/Z3 navržena přístupová komunikace k návrhové ploše individuální rekreace (RI)."
8. V článku e.7) Rekreace se upravuje první věta druhého odstavce na :"-v zájmovém území je několik chatových osad – plochy chatových osad jsou stabilizovány (RI), nové plochy pro individuální rekreaci jsou navrženy pouze v rámci I/Z3 (v návaznosti na chatovou osadu Na Dlouhých);"
9. V článku f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se v odstavci Plochy smíšené obytné - venkovské (SV) ruší odstavec týkající se Prostorového uspořádání pro plochy návrhu.
10. V článku f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se v odstavci Plochy bydlení - rodinné domy (BR) v rámci Prostorového uspořádání pro plochy návrhu doplňuje I/Z2 za výčet ploch Z1, Z2, Z3, Z5.
11. V článku f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se za odstavce Plochy bydlení - rodinné domy (BR) přidává nový odstavec:"

Plochy bydlení - jiné (BX)

Hlavní využití:	pozemky skupin rodinných domů,
Přípustné využití:	související zahrady a další zemědělské pozemky. veřejná prostranství, garáže související dopravní a technická infrastruktura.
Podmíněně přípustné využití:	občanské vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

- Nepřípustné využití:
- stavby pro bydlení lze umísťovat až na základě prokázání budoucím investorem, v rámci navazujícího správního řízení, dodržení splnění hygienických limitů hluku
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²,
veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

Prostorové uspořádání pro plochu I/Z4:

Vymezování a využívání pozemků musí splnit zákonné předpisy a vyhlášky.

Výška

Maximální výška jsou dvě nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží/nebo podkroví. Výška atiky/hřebene nepřesáhne 9,5 m nad terénem.

Počet nadzemních podlaží

Počítá se po hlavní římsu, nezahrnuje podkroví.

Podkroví

Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi nad stropem, určený k účelovému využití.

12. V článku m) se text první věty upravuje na: "Textová část územního plánu Hvězdonice má číslovaných stran. "

II. **Grafická část**

Součástí změny č. 1 územního plánu jsou tyto výkresy grafické části:

- 1. Výkres základního členění území (M1 : 5000);
- 2. Hlavní výkres (M1 : 5000).