

ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

DUŠNÍKY

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor majetku a
rozvoje města, úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6
Šumberova 8

říjen 2012

OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	4
b) Koncepce rozvoje území obce	4
c) Urbanistická koncepce	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	5
<i>d.1. Doprava</i>	5
<i>d.2. Technická infrastruktura</i>	5
e) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	5
f) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
g) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	6
h) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	6

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci Změny č.2 územního plánu je uvedena hranice zastavěného území, která vychází z platného ÚP Dušníky a byla aktualizována v rozsahu území řešeného Změnou č.2 ÚP k 29.10.2012.

b) Koncepce rozvoje území obce

b.1. Ochrana a rozvoj hodnot území

Koncepce rozvoje území se v důsledku Změny č.2 nemění. Plochy, která jsou předmětem Změny č.2 hodnoty území obce neovlivní.

c) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce Dušníky se v rámci Změny č.2 ÚP nemění a zůstává i nadále v platnosti dle schváleného ÚP.

Změna č.2 navrhuje dvě plochy přestavby na jihozápadním okraji zastavěného území obce, kde dojde ke změně využití stávajících ploch zemědělských staveb (které již neplní své funkce využití) na plochy smíšené obytné a plochy výroby a skladů. Plocha V4 rozšiřuje návrhovou plochu V2 východním směrem a plocha SO4 rozšiřuje navrženou plochu SO1 severním směrem.

Označení plochy ve Změně č.2	Návrhové využití ve Změny č.2	Využití plochy dle ÚP	Rozloha (ha)
V4	Plochy výroby a skladování – výroba a sklady	Plochy výroby a skladování – plochy zemědělských staveb	0,9
SO4	Plochy smíšené obytné – plochy smíšené obytné	Plochy výroby a skladování – plochy zemědělských staveb	1,1

Dále je Změnou č.2 navržena změna využití území u zastavitelných ploch B7, B8 a VZ5 (označení dle platného územního plánu) na plochy smíšené obytné specifické (SX1).

Označení plochy ve Změně č.2	Návrhové využití ve Změny č.2	Využití plochy dle ÚP	Rozloha (ha)
SX1	Plochy smíšené obytné - specifické	Plochy bydlení – Plochy bydlení venkovského charakteru Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	3,8

Změnou č.2 se upravuje stávající využití pozemků p.č. st.154 a st.178. Tyto pozemky jsou zařazeny mezi plochy rekreace - individuální rekreace.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1. Doprava

Základní koncepce dopravy se změnou č.2 nemění. Řešené plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací (plochy SX1, V4). Plocha SO4 bude přístupná přes sousední plochu SO1, pro kterou je již zpracována územní studie, která umísťuje místní komunikaci na rozhraní ploch SO1 a SO4.

Pro zajištění dopravní dostupnosti autobusové zastávky navrhuje Změna č.2 stezku pro chodce D8, vedoucí v souběhu se silnicí II/608.

d.2. Technická infrastruktura

Koncepce technické vybavenosti se v důsledku Změny č.2 ÚP nemění. Plochy řešené Změnou č.2 budou napojeny na technickou infrastrukturu ze stávajících sítí, nebo sítí navržených územním plánem. Napojení plochy SO4 na technickou infrastrukturu bude, stejně jako u dopravního napojení, řešeno přes sousední plochu SO1.

e) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky pro využití ploch se pro plochu SO4 se nemění.

Pro plochu V4 platí podmínky využití stanovené územním plánem, které jsou Změnou č.2 upraveny následujícím způsobem.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VÝROBA A SKLADY (V)

Hlavní využití: - výroba a skladování,
- plochy ochranné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - zemědělské stavby,
- stravování,
- manipulační plochy,
- administrativa,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- dopravní a technická infrastruktura,
- výstavba na plochách V2 a V3 za předpokladu zpracování konkrétního akustického posouzení uvažovaného záměru v rámci následné ÚPD se stanovením izofony, za kterou lze umístit navrhovanou zástavbu;

Podmíněně přípustné využití: - průmyslová výroba, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity,

- služební byty;

Nepřípustné využití: - větrné elektrárny,

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,

- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy,
- technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže apod., je přípustné budovat do výškové hladiny max 245m.n.m. U staveb převyšujících tuto hladinu je nutný souhlas Ministerstva vnitra;

Pro plochy SX1 a D8 , stanovuje Změna č.2 následující podmínky využití.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SPECIFICKÉ (SX)

Hlavní využití: - individuální rodinné domy,

- řadové rodinné domy
- bytové domy,

Přípustné využití: - základní občanská vybavenost,

- komerční občanská vybavenost (obchody, služby, prodejny, atp.)
- sportoviště,
- parkoviště pro osobní automobily,
- podzemní garáže,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkrovní,

- řadové rodinné domy do výše tří podlaží,
- bytové domy do výše čtyř podlaží,
- podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 % rozlohy stavebního pozemku,
- podíl zpevněných ploch u řadových rodinných domů max. 50 % rozlohy stavebního pozemku,
- podíl zpevněných ploch u bytových domů max. 55 % rozlohy stavebního pozemku,
- velikost stavebních pozemků u individuálních rodinných domů min. 600 m².

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

STEZKA PRO CHODCE

Hlavní využití: - pěší doprava;

Přípustné využití: - cyklistická doprava,

- mobiliář,
- náspy a zářezy,
- mostky a propustky,
- odvodnění;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

Změna č.2 stanovuje následující podmínky využití území pro plochy zemědělské - účelové stavby.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

ÚČELOVÉ STAVBY

Hlavní využití: - zemědělské účelové stavby,

Přípustné využití: - stavby související se zemědělským využíváním okolních pozemků (kolny, sklady zahradního nářadí, sklad ovoce a zeleniny apod.),

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

f) Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změna č.2 navrhuje následující veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

D8 – stezka pro chodce.

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

Změna č.2 navrhuje následující veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo:

D8 – stezka pro chodce.

h) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 7 listů.

Grafická část dokumentace obsahuje celkem 4 výkresy formátu A2:

1. Základní členění území
2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím
3. Hlavní výkres – doprava
4. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace