

# ZMĚNA Č. 3a ÚZEMNÍHO PLÁNU HOLUBOV

## VÝROK

Vypracoval: Architektonický ateliér

Ing. arch. Štěpán Václav

Žižkova 12, České Budějovice

Zastupitelstvo obce Holubov, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ustanovením § 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,

**Vydává**

**ZMĚNU Č. 3a ÚZEMNÍHO PLÁNU HOLUBOV**

**formou  
OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

## Obsah

- a) Vymezení zastavěného území ..... 4
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot..... 4
- c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ..... 4
- d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití ..... 5
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně ..... 5
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) ..... 6
- g) Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu, včetně stanovení podmínek využití..... 7
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit..... 8
- i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona 8
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti..... 8
- k) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona ..... 8
- l) Údaje o počtu listů studie proveditelnosti zpracované do Změny č. 3a ÚP Holubov a počtu výkresů k němu připojené grafické části..... 8

## Úvod ke změně č. 3a ÚP Holubov

Změna č. 3a ÚP Holubov je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 v plném znění, (bod č. 4 písmeno e) Dokumentace změny č. 3a v grafické části je zpracována s vymezením ploch dle platného územního plánu.

1. Pro lokalitu SV5 se upravují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Změna č. 3a ÚP Holubov byla projednána s dotčenými orgány, kterých se území řešené změnou týká.

Změna č. 3a ÚP Holubov je zpracována v následujícím členění textové a grafické části:

- textová část odpovídající rozsahu a struktuře grafické části.

Grafická část bude obsahovat:

- Výkres základního členění 1 : 2000.
- Hlavní výkres 1:2000.

### a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Holubov je vymezeno změnou č. 3a. postupem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), bylo aktualizováno dle současného stavu zastavěných ploch k prosinci 2023.

Pro obec Holubov byl v roce 2013 zpracován územní plán obce, v němž byly vymezeny hranice ploch určené k zastavění, vymezené plochy doplnily původní hranici intravilánu. Změnou č. 3a ÚP se zastavěné území aktualizuje k datu prosinec 2023.

### b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Text původního ÚP Holubov se dále doplňuje o základní koncepci pro lokalitu SV5.

Změna č. 3a ÚP Holubov dále upřesňuje parcelní specifikaci ploch pro plochy smíšené obytné.

### c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Pro Změnu č. 3a ÚP Holubov je platný text závazné části Úplného znění ve změně ÚP Holubov č. 2. Pro uvedenou urbanistickou koncepci je závazná urbanistická kompozice vymezení ploch

s rozdílným způsobem využití zastavitelných ploch.

Návrh lokality 6 ve změně č. 3a ÚP Holubov je ztotožněn s tímto textem:

Změnou č. 3a ÚP je respektováno stávající využití nezastavitelných pozemků.

## Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

### Přehled a označení navržených zastavitelných ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury:

Stávající tabulka s přehledem zastavitelných ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury se doplňuje (upravuje):

Plochy smíšené obytné – venkovské – bydlení s drobnou výrobou a službami		
SV5	k.ú. Holubov místní část Krasetín	Plocha je navržena v západní části sídla Krasetín. Přes plochu vede vodovod – respektovat OP stávajícího vodovodu a OP komunikace III. třídy. Podmínky pro umístění staveb resp. odstupovou vzdálenost od hranice lesů je nutno projednat s orgánem Státní správy lesů. V případě dotčení podrobného odvodňovacího díla budou navržena taková opatření, která zachovají funkčnost systému plošného odvodnění.

Změnou č. 3a ÚP Holubov se nemění trasy a průběh stávajících silnic a komunikací.

Stávající inženýrské sítě a objekty technického vybavení jsou respektovány.

Pro řešení území Změnou č. 3a ÚP Holubov jsou navržena následující upřesnění pro funkční specifikace, kterých se týká.

- 1) Pro změnu č. 3a je navržena úprava v textové části na základě podnětů LČR pro výstavbu nového polesí v ploše SV5. Týká se úpravy vzdálenosti navržené stavby od lesa.

#### **d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití**

Zůstává oproti původnímu ÚP beze změny.

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Zůstává beze změny.

**Územní plán plně respektuje stávající uspořádání krajiny, tj. urbanizované území, zastavěné území a zastavitelné plochy**

Zůstává beze změny.

### **Nezastavitelné území (plochy volné krajiny)**

Na základě vyhodnocení volné krajiny správního území obce Holubov jsou v ÚP vymezeny

základní krajinné plochy, jejich uspořádání a vzájemné vazby.

Do ploch s převažujícím zájmem ochrany přírody patří plochy lesní (kód v grafice NL), ale nejsou touto změnou č. 3a ÚP Holubov řešeny.

### **Přehled a charakteristika navržených ploch změn ve volné krajině**

Zůstává beze změny.

**V nezastavěném území mohou být umístěny stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou, dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, ekologická a informační centra.**

### **Územní systém ekologické stability.**

Stávající ÚSES je ve změně č. 3a ÚP Holubov aktualizován v rámci Širších vztahů podle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

### **Základní doporučení pro zlepšení ekologické funkce krajiny Změna č. 3a ÚP respektuje.**

Oproti původnímu ÚP se nemění.

### **Podmínky využití ploch ve volné krajině zařazené do prvků ÚSES**

Po realizaci záměru zůstává nezměněno.

### **Prostupnost krajiny ve Změně č. 3 je respektována.**

Je respektována dle původního ÚP Holubov.

### **Koncepce rekreačního využívání krajiny Změna č. 3a nemění.**

Stávající rekreační a sportovní využití krajiny (turistika, cykloturistika, hippostezka) se změnou územního plánu nemění.

- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území a jsou v grafické části odlišeny barvou. Navržené zastavitelné plochy jsou odlišeny barvou a kódem.

Ve Změně č. 3a územního plánu jsou rozlišeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

## **Plochy smíšené obytné – SV**

- venkovské – bydlení s drobnou výrobou a službami

## **Podmínky využití funkčních ploch řešených územním plánem Holubov**

### • **Plochy smíšené obytné – SV**

- **venkovské – bydlení s drobnou výrobou a službami**

#### **Hlavní využití**

Bydlení s možností výstavby objektů pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity vesnického charakteru s výjimkou umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí v této ploše.

#### **Přípustné využití**

- objekty, které mohou obsahovat byty a provozovny v souladu s provozováním funkce hlavní
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- zpevněné plochy pro pěší, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat objekty občanského vybavení charakteru služeb v rámci turistiky, např. malá prodejna, malá pekárna, zpracování zahradních a lesních plodin, ubytování, stravování, půjčovna kol, krátkodobé odstavení osobních vozidel a drobné řemeslné práce, které svým charakterem nebudou narušovat obytnou funkci
- liniové stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury

#### **Podmíněně přípustné využití**

Nestanovuje se.

#### **Nepřípustné využití**

- Jiné než hlavní a přípustné využití

## **Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu**

- výška zástavby přízemní nebo zvýšené přízemí a obyvatelné podkroví (možnost podsklepení), % zastavitelnosti pozemku – do 45% velikosti pozemku (včetně zpevněných ploch)
- objekty smíšené zástavby budou svými proporcemi, celkovým vzhledem shodné nebo architektonicky úměrné charakteru původní okolní zástavby
  - **plocha SV5** - v Krasetíně je navržena pro výstavbu nové budovy polesí pro LČR.
  - Podmínky pro umístění staveb resp. odstupovou vzdálenost od hranice lesů je nutno projednat s orgánem Státní správy lesů.
  - V případě dotčení podrobného odvodňovacího díla budou navržena taková opatření, která zachovají funkčnost systému plošného odvodnění.

## **g) Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu, včetně stanovení podmínek využití**

Není změnou č. 3a řešeno.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Není změnou č. 3a řešeno.

**Stavby a opatření k zajišťování bezpečnosti státu nejsou Změnou č. 3a měněna nebo doplněna**  
Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou navrženy.

**Asanace není Změnou č. 3a měněna nebo doplněna**

Nejsou navrženy plochy pro asanaci.

**i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Vymezení VPS a VP není Změnou č. 3a měněno nebo doplněno.

**j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Vymezení ploch a koridorů pro prověření změn jejich využití územními studiemi zůstává oproti původnímu ÚP nezměněno, doplňuje se lhůta na 6 let od nabytí účinnosti změny č. 3a ÚP.

**k) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Jsou uvedeny v hodnocení vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 326/2017 Sb. a dle přílohy zákona č. 226/2017 Sb., a zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

**l) Údaje o počtu listů studie proveditelnosti zapracované do Změny č. 3a ÚP Holubov a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Změna č. 3a ÚP Holubov obsahuje:

Textová část návrhu obsahuje: 8 listů

Grafická část:

Výkres základního členění

Hlavní výkres