

Návrh změny č. 2 územního plánu HOŘOVICE

NÁVRH pro veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:

Atelier M.A.A.T., s. r. o.

IČO: 281 45968

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Projektant: Zdeňka Prchlíková

Duben 2023

Město Hořovice

Č. usn.:

V Hořovicích dne:

Změna č. 2, kterou se mění Územní plán Hořovice

Zastupitelstvo města Hořovice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Změnu č. 2 územního plánu Hořovice,

kterou se mění Územní plán Hořovice, účinný od 22. 2. 2018, takto:

I. Textová část

Označení kapitol respektuje použité označení v textové části územního plánu Hořovice. Uvedeny jsou pouze ty kapitoly, ve kterých dochází ke změnám. Jednotlivé změny jsou očíslovány body **(1)**, **(2)** atd.

2.2 Hodnoty kulturní

(1) Do kapitoly „Podmínky prostorového uspořádání v jádrové části města“ se doplňuje poznámka v tomto znění:

„pro plochu SC1-S budou dodrženy následující zásady:

- dodržena fixní stavební čára z ulice Pražská
- maximálně dva průjezdy do zadního traktu stavby a pozemků, s vyloučením individuálních sjezdů pro parkování z ulice Pražská
- sedlová střecha s okapovou orientací (ustupující podlaží) při uliční hraně ulice Pražská
- maximálně tři nadzemní podlaží a podkroví (ustupující podlaží)
- vstupní podlaží při ulici Pražská bude určeno pro občanskou vybavenost a to v rozsahu minimálně 70% užitné plochy
- bude řešeno kapacitní parkování dle OTP, bez nároku na výjimku
- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých - sousedních - objektů - nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů
- nepřekročitelná stavební čára je dána výkresem“

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

(2) Doplněno „Vysvětlení použitých pojmů“:

(Územní systém ekologické stability) ÚSES = vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, § 3 odst. 1 písm. a.

Biocentrum = biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. Je jednou ze základních skladebných částí ÚSES.

Metodická pomůcka ZP26/2012 pro vyjasnění kompetencí v problematice územních systémů ekologické stability.

Biokoridor = skladebná část ÚSES, která propojuje mezi sebou sousední biocentra a stavem svých ekologických podmínek a velikostí umožňuje nebo podporuje migraci organismů, nemusí jim však umožňovat trvalou existenci. Charakter společenstva biokoridoru se jednoznačně odvíjí od charakteru společenstev biocenter, která biokoridor spojuje. O tom, co je biokoridor a co není, rozhodují limitující parametry.

Metodická pomůcka ZP26/2012 pro vyjasnění kompetencí v problematice územních systémů ekologické stability.

Interakční prvek je doplňující část ÚSES = lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES.

Stavební slovník, 2022 [cit. 6. 4. 2022].

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) = základní mapovací a oceňovací jednotka zemědělských půd, tj. specifický územní celek s konkrétními stanovištními vlastnostmi, vyjádřenými pětimístným číselným kódem. Vyjadřuje rozdílné produkční a ekonomické efekty zemědělského území.

Stavební slovník, 2022 [cit. 17. 3. 2022].

Koridor = plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 1 písm. i).

Krajinný ráz = Je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Pro tyto vlastnosti bývá zákonem chráněn před činností, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Braniš, Martin a kol.: Výkladový slovník vybraných termínů z oblasti ochrany životního prostředí a ekologie. Praha: Univerzita Karlova, nakladatelství Karolinum, 1999.

Kompoziční osa = Sled prostorů a pohledových os navzájem vázaných a vytvářejících ústřední komponovaný soubor, který ztělesňuje základní výtvarnou myšlenku města, ať záměrně založeného nebo vývojově rostlého a je jeho ideovým a výtvarným těžištěm.

OBERSTEIN, Ivo, CACH, Jan. Názvosloví urbanismu a územního plánování. Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“.

Plocha přestavby = plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

Navržené komunikace = požadované komunikace pro využití dané plochy.

Uliční čára/stavební čára = myšlená liniová spojnice průčelných zdí staveb, zpravidla umístěných svým průčelím do jedné přímky (závazné je posazení právě na tuto čáru). Pro požadovanou urbanistickou koncepci je dána již existujícími vazbami staveb v sousedství, pokud není stanoveno jinak.

Nepřekročitelná stavební čára = myšlená liniová spojnice zdí staveb, kterou nelze překročit ale lze se k ní přiblížit či se jí dotýkat.

Nepravidelné posazení = stavby, které zpravidla ne/sledují uliční čáru, nejsou vůči sobě ve vzájemném pravidelném uspořádání (například rovnoběžností) a stavby, které jsou často usazeny na pozemek zcela asymetricky (nerovnoběžnost obvodových stěn s hranami pozemku).

Dvorcová zástavba = soubor staveb, tvořící uzavřený areál.

Respektování charakteru zástavby = novostavby, stavební úpravy a nástavby s přístavbami se co nejvíce přiblíží stávajícím charakterům, které jsou ve výroku definovány.

Podlažnost = Počet nadzemních podlaží nad sebou. Počítá se po hlavní římsu. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci.

Maier, Karel: Názvosloví a příklady metodiky užívané pro zpracování regulačních plánů. Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“.

Výšková hladina zástavby = výška staveb nad přilehlým terénem. Je dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě. Oberstein, Ivo, Cach, Jan. Názvosloví urbanismu a územního plánování. Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“.

Zastavěné území = je vymezováno zejména z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Zastavěné území sestává z ploch zastavěných sídelními funkcemi (bydlení, výroba, občanské vybavení, doprava) a z volných ploch, které s plochami zastavěnými bezprostředně souvisejí (rekreace, zeleň, drobné zemědělské plochy). Zastavěná území obcí byla vymezena v r. 1966 jako tzv. "intravilán". Jejich pozdější změny jsou možné pouze na základě schválené územně plánovací dokumentace. Česko-rakousko-slovenská příručka územně plánovací terminologie. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 2000. (Českou část zpracoval ÚÚR Brno.)

Zastavitelná plocha = plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 1 písm. j)

Zastavěná plocha = maximální zastavěnou plocha v rámci celého pozemku.

Nerušící výroba = stavby a zařízení, které svým provozováním a

technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, které nevyžadují stanovení žádných ochranných pásem a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nerušící výroba drobného charakteru = taková výroba, která svým rozsahem a dopady na životní prostředí nevybočuje z velikosti malého podnikání (zpravidla do 10 zaměstnanců), neobtěžuje svými logistickými nároky své bezprostřední okolí, stejně tak jako prachem či pachovým zápachem a hlukem.

Centralizace kanalizace = taková kanalizace, která slučuje minimálně 5 nemovitostí (bytových jednotek) a splašky jsou centrálně - na jednom místě- čištěny“

(3) Doplněna kap. 3.1 „Urbanistická koncepce.“

(4) Vypouští se zastavitelná plocha Z.HO.3.

(5) Doplnují se plochy Z.HO.3.1 - Z.HO.3.11 v následujícím znění:

Lokalita	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z.HO.3.1	Plocha rekreace individuální	RI-N (20 972 m ²)	Jih	<ul style="list-style-type: none"> - max. 16 staveb pro rekreaci - max. zastavěná plocha stavby hlavní 50 m² - vyloučeny jsou stavby doplňkové (vyjma oplocení) - stavby jsou napojeny na navrženou a stávající účelovou komunikaci DSú a definovány jsou sjezdy na pozemek - kompoziční odclonění plochou ZP-N z východní části, která nebude přičleněna k jednotlivým stavebním pozemkům - tam, kde je stanovena, bude respektována stavební čára 	NE

Lokalit a	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	Umíst ění	Podmínky pro využití ploch	Územ ní studie
Z.HO.3 .2	Plocha rekreace individuální	RI-N (8 903 m ²)	Jih	<ul style="list-style-type: none"> - max. 10 staveb pro rekreaci - max. zastavěná plocha stavby hlavní 50 m² - vyloučeny jsou stavby doplňkové (vyjma oplocení) - stavby jsou napojeny na navrženou a stávající účelovou komunikaci DSú a definovány jsou sjezdy na pozemek - tam, kde je stanovena, bude respektována stavební čára - kompoziční odclonění plochou ZP-N, která nebude přiřčleněna k jednotlivým stavebním pozemkům - pozemky č.22,23 budou připojeny z plochy ZP-N 	

Lokalita	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z.HO.3.3	Plocha rekreace individuální	RI-N (7 404 m ²)	Jih	<ul style="list-style-type: none"> - max. 7 staveb pro rekreaci - max. zastavěná plocha stavby hlavní 50 m² - vyloučeny jsou stavby doplňkové (vyjma oplocení) - stavby jsou napojeny na navrženou a stávající účelovou komunikaci DSú- N16 a definovány jsou sjezdy na pozemek - tam, kde je stanovena, bude respektována stavební čára - kompoziční odclonění plochou ZP-N, a PV-N která nebude přiřčleněna k jednotlivým stavebním pozemkům 	NE
Z.HO.3.4	Plocha rekreace individuální	RI-N (7998 m ²)	Jih	<ul style="list-style-type: none"> - max. 8 staveb pro rekreaci - max. zastavěná plocha stavby hlavní 50 m² - vyloučeny jsou stavby doplňkové (vyjma oplocení) - stavby jsou napojeny na navrženou a stávající účelovou komunikaci DSú- N16 a definovány jsou sjezdy na pozemek - tam, kde je stanovena, bude respektována stavební čára - kompoziční odclonění plochou ZP-N, která nebude přiřčleněna k jednotlivým stavebním pozemkům 	NE

Lokalit a	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	Umíst ění	Podmínky pro využití ploch	Územ ní studie
Z.HO.3 .5	Plocha rekreace individuální	RI-N (3 621 m ²)	Jih	<ul style="list-style-type: none"> - max. 3 stavby pro rekreaci - max. zastavěná plocha stavby hlavní 50 m² - vyloučeny jsou stavby doplňkové (vyjma oplocení) - stavby jsou napojeny na navrženou a stávající účelovou komunikaci DSú- N16 a definovány jsou sjezdy na pozemek - tam, kde je stanovena, bude respektována stavební čára - kompoziční odclonění plochou ZP-N, která nebude přiřčleněna k jednotlivým stavebním pozemkům 	NE
Z.HO.3 .6	Plocha rekreace individuální	RI-N (3 088 m ²)	Jih	<ul style="list-style-type: none"> - max. 1 stavba pro rekreaci - max. zastavěná plocha stavby hlavní 50 m² - vyloučeny jsou stavby doplňkové (vyjma oplocení) - stavby jsou napojeny na navrženou a stávající účelovou komunikaci DSú- N16 a definovány jsou sjezdy na pozemek - stanovena stavební čára- bude respektována - kompoziční odclonění plochou ZP-N, která nebude přiřčleněna k jednotlivým stavebním pozemkům 	NE

Lokalita	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z.HO.3.7	plocha dopravní infrastruktury silniční doprava účelová	Dsú-N (5 133 m ²)	Jih	- závazně určeny sjezdy na stavební pozemky	NE
Z.HO.3.8	plocha zeleně přírodního charakteru	ZP-N (2 475 m ²)	Jih	- souvislé výsadby, stromů a keřů, které podmiňují zástavbu na plochách RI	NE
Z.HO.3.9	plochy veřejných prostranství přírodního charakteru	PV-N (2 049 m ²)	Jih	- rozptýlené výsadby, stromů a keřů, které podmiňují zástavbu na plochách RI	NE
Z.HO.3.10	plochy zeleně soukromé a vyhrazené	ZS-N (2 199 m ²)	Jih		NE
Z.HO.3.11	plocha zeleně přírodního charakteru	ZP-N (1 734 m ²)	Jih	- souvislé výsadby, stromů a keřů, které podmiňují zástavbu na plochách RI	NE

4.1 Dopravní infrastruktura

(6) Doplnuje se nový řádek a poznámka v tomto znění:

Navržená komunikace	Obsluhuje převážně části území
DSú-N16	Jižní část katastru

„Pro plochy Z.HO.3.1, Z.HO.3.2, Z.HO.3.3, Z.HO. 3.4, Z.HO.3.5., Z.HO. 3.6 jsou závazně určeny sjezdy na pozemky“

Pro plochy Z.HO.3.1, Z.HO.3.2, Z.HO.3.3, Z.HO. 3.4, Z.HO.3.5., Z.HO. 3.6 je nezbytnou podmínkou zajištění bezpečného pěšího připojení do okrajových částí města Hořovice

4.2 Technická infrastruktura

(7) v kap. Vodovod se doplňuje nová poznámka v tomto znění:

„Pro plochy Z.HO.3.1, Z.HO.3.2, Z.HO.3.3, Z.HO. 3.4, Z.HO.3.5., Z.HO. 3.6 je

závazně určeno centrální napojení na vodovod /maximálně tři centrální zdroje/ s vyloučením podzemního jímání vod pro účely zálivek.“

(8) V kap. Kanalizace se doplňuje nová poznámka v tomto znění:

„Pro plochy Z.HO.3.1, Z.HO.3.2, Z.HO.3.3, Z.HO. 3.4, Z.HO.3.5., Z.HO. 3.6 je závazně určeno centrální napojení na kanalizaci /maximálně dva centrální zdroje čištění/ s vyloučením podzemního jímání vod do vsaků.“

4.4 Veřejná prostranství

(9) V tabulce pod zastavitelnou plochou **Z.HO.3** se upravuje zastavitelná plocha na Z.HO.3.2 v tomto znění:

Kód plochy
Z.HO.3.2

6.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy

6.1.4 SC – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst SC-S, SC-N,

(10) V nadpisu se doplňuje plocha „**SC1-S**“.

(11) V podmínkách prostorového uspořádání se doplňuje čtvrtá odrážka v tomto znění:

- „pro plochu SC1-S jsou závazně stanoveny limity v rámci kulturních hodnot“

6.1.5 RI – PLOCHY REKREACE individuální

(12) V Podmíněně přípustném využití se upravuje obsah závorky na:

„(vyjma ploch **Z.HO.3.1 – Z.HO.3.6**)“

(13) V Nepřípustném využití se mění pátá odrážka na:

„bydlení na plochách **Z.HO.3.1 - Z.HO.3.6**“

(14) Pro podmínky prostorového uspořádání je doplněna regulace pro Z.HO.3.1 – Z.HO.3.6 v tomto znění:

„Z.HO.3.1 – Z.HO.3.6

- max. 50 m² zastavěné plochy (zastavěná plocha je maximální zastavěnou plochou v rámci celého pozemku)
- sedlové střechy se sklonem 30 – 45°

- ploty kombinace dřevo/ drátěné oplocení/ výsadby do výšky max.1,2 m
- stavební čára závazná (je-li zakreslena)
- stanovení polygonu, v jehož rámci bude možné umístit stavbu
- vyloučeny jsou stavby doplňkové, vyjma oplocení“

6.3 Výstupní limity – obecné podmínky pro využití ploch

(15) Limity pro ochranu lesa jsou specifikovány v tomto znění:

„Umístění staveb hlavních na vymezených plochách zástavby pro bydlení je přípustné minimálně 25 metrů od hranice lesa...“

8 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona

(16) Do tabulky v části veřejná prostranství se doplňují tři řádky v tomto znění :

kód a číslo VPS	název	kód funkční plochy	výpis parcelních čísel	kat. území	předkupní právo bude vloženo ve prospěch
PP25	plocha veř. prostranství zahrnující komunikace, chodníky a inženýrské sítě	PV-N,	2348/11	Hořovice	město Hořovice
PP26	Plocha veřejné zeleně zahrnující inženýrské sítě	ZP-N	2348/2, 2348/11, 2348/60, 234861, 2348/62, 2348/63, 2348/14, 2348/64, 2348/7, 2348/13, 2348/6, 2348/5, 2348/12, 2348/10, 2348/4, 2348/8,	Hořovice	město Hořovice

kód a číslo VPS	název	kód funkční plochy	výpis parcelních čísel	kat. území	předkupní právo bude vloženo ve prospěch
			2347/4		
PP27	Plocha veřejné zeleně zahrnující inženýrské sítě	ZP-N	2348/11	Hořovice	město Hořovice
PP28	Plocha veřejné zeleně zahrnující inženýrské sítě	ZS-N	2347/4, 2348/53, 2348/54, 2348/60, 2348/11, 2348/28, 2348/18	Hořovice	město Hořovice

10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření

(17) Ruší se celý odstavec „Územní studie ÚS 5“

II. Grafická část

Grafická část Výroku Změny č. 2 územního plánu Hořovice obsahuje 3 výkresy:

A1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
A2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
A3	VÝKRES VPS, VPO A ASANACÍ	1 : 5 000