

OLOVNICE

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU



POŘIZOVATEL: Obec Olovnice

ZPRACOVATEL: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6,
Šumberova 8

NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ: Krajský úřad
Středočeského kraje - odbor územního a stavebního řízení

**Usnesení zastupitelstva
obce OLOVNICE**

Zastupitelstvo obce OLOVNICE projednalo na svém řádném zasedání

dne 28.2.2005

ZMĚNU č. 1 ÚPNSÚ Olovnice a

schvaluje ji

dle § 26 odst. 2 zák. č. 109/2001 Sb. O územním plánování a stavebním řádu

Ověřovatelé:

*Neugebauer
Hudcova*

Starosta obce Olovnice
ing. Josef Brejník

Josef Brejník



SCHVALOVACÍ DOLOŽKA ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU (ÚPNSÚ) OLOVNICE

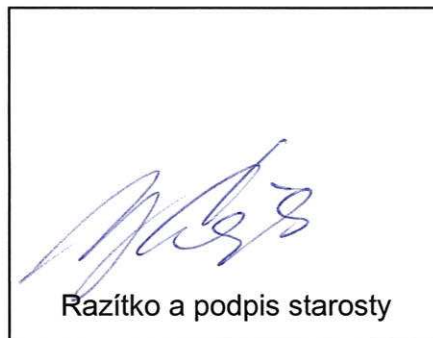
A) SCHVALUJÍCÍ ORGÁN ZMĚNY č.1 ÚPNSÚ:

Zastupitelstvo obce OLOVNICE

Datum schválení: 28.2. 2005

Číslo usnesení:

Jméno starosty: Ing. JOSEF BREJNÍK



B) POŘIZOVATEL ZMĚNY č.1 ÚPNSÚ:

Obec OLOVNICE

Starosta obce: ING. JOSEF BREJNÍK



C) ZHOTOVITEL ZMĚNY č.1 ÚPNSÚ:

Jméno: ING. STANISLAV ZEMAN

Funkce: AUTORIZOVANÝ URBANISTA

Číslo autorizace: ČKA 02 220

IČO: 14938634

Živnostenský list: ŽO/011801/92/Zák



D) NADŘÍZENÝ URGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE,
ODBOR ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

Číslo jednací stanoviska k návrhu Změny č.1 ÚPNSÚ: ÚSŘ/425/05/Ši

Datum vydání stanoviska: 18.2. 2005

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Změna č.1 územního plánu
sídelního útvaru Olovnice

Řešené území: Administrativní území obce Olovnice zahrnující katastrální území
obce Olovnice

Pořizovatel: Obec Olovnice

Zpracovatel: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

odpovědný projektant: Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
IČO: 14 938 634
DIČ: 006-380519/032
Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák

Nadřízený orgán územního plánování: Krajský úřad Středočeského kraje -
odbor územního a stavebního řízení

Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:

Ing. Stanislav Zeman - urbanistická koncepce

Arch. Luboš Rybák - detail urbanistického řešení

RNDr. Zdeněk Tomáš - demografická a sociálně ekonomická struktura města
a vývoj bytové výstavby

Mgr. Jitka Tomášová - počítačové zpracování

RNDr. František Matyáš - Územní systém ekologické stability

Miroslav Fiala - dopravní struktura a technická vybavenost

Mgr. Františka Zemanová - životní prostředí

Firma Dináto - digitální zpracování

OBSAH:

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
a) Hlavní cíle řešení	4
b) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace	4
c) Splnění zadání Změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru Olovnice	5
d) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	5
B. ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.1 ÚPNSÚ	6
a) Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce	6
b) Základní předpoklady a podmínky rozvoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území	6
c) Návrh urbanistické koncepce	6
d) Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití	7
e) Limity využití území včetně stanovených záplavových území	7
f) Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území	8
g) Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	8
h) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	9
i) Návrh místního Územního systému ekologické stability	9
j) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav	9
k) Návrh řešení požadavků civilní ochrany	9
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů	11
m) Návrh lhůt aktualizace územního plánu	11
C. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ	12
a) Využití ploch a jejich uspořádání	12
b) Vymezení zastavitelného území	12
c) Limity využití území	13

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Předkládaná Změna č.1 územního plánu sídelního útvaru Olovnice je zpracována na základě § 30 zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 17 vyhlášky č.135/2001 Sb. Do Změny č.1 územního plánu sídelního útvaru (ÚPNSÚ) jsou zahrnuty veškeré úkoly dané zadáním Změny č.1 ÚPNSÚ, které bylo pořízeno, projednáno a schváleno dne 21.1. 2004 v souladu s § 20 stavebního zákona v platném znění.

Časový odstup mezi původní schválenou dokumentací územního plánu sídelního útvaru a nově zpracovanou dokumentací činí 7 let (ÚPNSÚ byl schválen v roce 1997).

Odlišnosti mezi Změnou č.1 ÚPNSÚ a schváleným ÚPNSÚ jsou následující:

- 1) Pořizovatelem Změny č.1 ÚPNSÚ je obecní úřad Olovnice (dříve to byl Okresní úřad Kladno – referát regionálního rozvoje).
- 2) Změna č.1 ÚPNSÚ je zpracována digitálně (původně byla zpracována ručně).

V rámci Změny č.1 ÚPNSÚ je dle § 17, odst. 4 vyhlášky č.135/2001 Sb., vyhotoven, v souladu se zadáním, pouze návrh bez konceptu řešení.

a) Hlavní cíle řešení

Změna č.1 ÚPNSÚ byla zadána s cílem vymezit plochy pro další bytovou výstavbu na území Olovnice. Tato výstavba by měla zajistit potřeby nové bytové výstavby na příštích cca 5-10 let v návaznosti na současně zastavěné území obce. Z původního záměru vymezit na území obce 5 ploch zůstaly po projednání návrhu Změny č.1 pouze 4 plochy, neboť plocha v jižní části sídla (v grafické části označena 1/4) nebyla na základně zamítavého stanoviska referátu životního prostředí Okresního úřadu Kladno odsouhlasena.

b) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

Olovnice má schválený územní plán sídelního útvaru z roku 1997. V rámci územně plánovacích podkladů byl dále zpracován „Územní systém ekologické stability“.

V rámci vyššího stupně územně plánovací dokumentace, na kterou by tento územní plán navazoval, což by měl být územní plán velkého územního celku, není k dnešnímu dni k dispozici žádný nově schválený územně plánovací dokument, který by další rozvoj Olovnice limitoval. V současné době se projednává koncept Územního plánu VÚC Pražský region, z něhož však nevyplývají pro Olovnici žádné územně technické skutečnosti, které by další rozvoj obce výrazně ovlivňovaly.

Řešení výhledového rozvoje sousedících sídel, pro které je zpracován územní plán obce, nemá na další rozvoj Olovnice žádný významný vliv.

c) Splnění zadání Změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru Olovnice

Předmětem zadání Změny č.1 územního plánu sídelního útvaru bylo vymezení celkem 5 ploch určených pro bytovou výstavbu. Z tohoto počtu byly do návrhu Změny č.1 ÚPNSÚ zahrnuty pouze 4 plochy, když plocha 1/4 vymezená na jihu sídla nebyla v rámci projednání návrhu Změny č.1 ÚPNSÚ schválena.

Pro jednotlivé plochy řešené Změnou č.1 ÚPNSÚ jsou v závazné části uvedeny regulativy využití území, dále jsou uvedeny limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí (zakresleny v grafické části, ve výkrese „Limity využití území“).

d) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Změna č.1 ÚPNSÚ je řešena v souladu s cíli územního plánování. Ty jsou dané především § 1, odstavcem 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně to znamená, že Změna č.1 nenarušuje trvalý soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Tři ze čtyř navržených ploch pro bytovou výstavbu (1/1, 1/3 a 1/5) bezprostředně navazují na současně zastavěné území sídla. Tato návaznost má četné urbanistické výhody, neboť uliční systém ve stávající zástavbě lze jednoduchým způsobem začlenit do uličního systému nových ploch. Přitom je maximálně chráněna kvalitní zemědělská půda. Jedinou odloučenou lokalitou zůstává plocha 1/2 vymezená severozápadně od sídla, severně od silnice III/24019. Ani v tomto případě však není vytvářena izolovaná obytná enkláva, neboť tato plocha plynule navazuje na zastavěné území sousední obce Neuměřice.

B. ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.1 ÚPNSÚ

a) Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

Jak již bylo uvedeno, skládá se správní území obce Olovnice pouze z katastrálního území obce Olovnice. Celková rozloha správního území činí 587 ha. Obec se nachází na východním okraji správního obvodu Slaný, na křižovatce silnic III. třídy č.24019 a č.24022, při železniční trati č.110 Most-Kralupy nad Vltavou-Praha, v údolí Knovízského potoka. Sousedními katastry jsou na severu Velká Bučina, na východě Zeměchy, na jihu Blevice a Slatina a na západě Neuměřice.

Jak již bylo také zmíněno, předmětem Změny č.1 jsou celkem čtyři plochy určené pro bytovou výstavbu. Plochy č.1/1 a 1/3 se nacházejí v severní části, plocha č.1/5 na jižním okraji Olovnice, v těsné návaznosti na zastavěné území. Plocha 1/2 je vymezena u západních hranic obce a navazuje na zastavěné území sídla Neuměřice.

b) Základní předpoklady a podmínky vývoje města a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

V území řešeném Změnou č.1 se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky. V důsledku toho a s ohledem na malý rozsah ploch vymezených ve Změně č.1 nebudou předpoklady dalšího rozvoje obce ani ochrana jejich přírodních, civilizačních a kulturních hodnot Olovnice nikterak ovlivněny.

c) Návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce Olovnice se v rámci Změny č.1 územního plánu sídelního útvaru nemění. I nadále zůstává v platnosti, že obec by měla plnit funkci stabilizovaného venkovského sídla nabízejícího hodnotné bydlení v individuálních rodinných domech a také možnosti drobného podnikání a rekreačního bydlení, a to jak prostřednictvím chat, tak i zahrádek. Prioritou budoucího rozvoje obce zůstává obnova jejího historického jádra a především obnova architektonicky cenných původních selských usedlostí, z nichž mnohé by si zasloužily, aby v rámci Programu obnovy venkova získaly statut lokálně cenných a chráněných staveb. Nové plochy pro bydlení soustřeďuje územní plán především do západního, v menší míře do jihovýchodního sektoru sídla, přičemž v rámci Změny č.1 se plochy pro bydlení rozšiřují o čtyři obytné lokality na severním a jižním okraji Olovnice a severozápadně od sídla, v návaznosti na zastavěné území obce Neuměřice.

Obec po obnově původní cenné venkovské zástavby a po realizaci nové individuální bytové výstavby prostřednictvím individuálních jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím získá, i s ohledem na mimořádné kvality přírodního prostředí, v němž se nachází, všechny předpoklady pro to, aby se plně integrovala do venkovských sídel v aglomeracích velkých měst Evropské unie.

d) Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití

Předmětem Změny č.1 územního plánu sídelního útvaru jsou celkem 4 plochy určené pro bytovou výstavbu.

Tyto plochy jsou určeny výhradně pro bydlení, nenarušované žádnou výrobní činností, s cílem zajistit na těchto plochách trvalý vysoký standard klidného bydlení. Na těchto plochách by kromě obytných objektů a garáží neměla být žádná další stavba. V těchto územích je:

přípustné – umísťovat pouze individuální rodinné domy, které mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví,

- zřizovat pouze takové podnikatelské aktivity, které lze realizovat v jednotlivých domech;

podmíněně přípustné – umísťovat speciální drobné stavby pro podnikání, a to pouze v případě, že podnikatelské aktivity nelze realizovat v obytném objektu;

nepřípustné – umísťovat výrobní objekty, které by narušovaly životní prostředí (například stavby pro průmyslovou výrobu, servisní opravy aut, objekty pro ustájení hospodářských zvířat a pod.).

e) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Rozvoj obce je ovlivněn celou řadou faktorů, které většinou tvoří omezující limity budoucího rozvoje sídla. Přitom limity, dle § 139a, odst.1 stavebního zákona, nejen omezují, ale i vylučují a případně i podmiňují umísťování staveb, využití území a návrh opatření v území.

Plochy řešené Změnou č.1 jsou ovlivněny následujícími tzv. „vstupními limity“:

1/1 - ochranné pásmo podél železnice č.110 (60 m),
- záplavové území Knovízského potoka,

1/2 - ochranné pásmo podél silnice III/24019,

- 1/3 - ochranné pásmo podél silnice III/24022,
- ochranné pásmo lesa,
- ochranná zóna osy nadregionálního biokoridoru,

- 1/5 – venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV,
- ochranné pásmo podél silnice III/24022,
- ochranné pásmo lesa,
- ochranná zóna osy nadregionálního biokoridoru.

Na základě návrhu změny č.1 ÚPNSÚ vyplývají tyto nové tzv. „výstupní“ limity využití území:

1. ochranné pásmo podél nové obslužné místní komunikace zpřístupňující plochu 1/2,
2. ochranné pásmo podél plynovodních rozvodů k objektům v nových obytných plochách (1 m),
3. ochranné pásmo podél vodovodního potrubí k novým obytným plochám (1,5 m),
4. ochranné pásmo podél nových kanalizačních potrubí napojujících obytné objekty v nových obytných plochách na kanalizační systém obce (1,5 m).

Všechny „výstupní“ limity jsou nezbytnými podmiňujícími investicemi nové bytové výstavby.

f) Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

Plochy navržené v rámci Změny č.1 jsou obsaženy v následující tabulce.

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v ha	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	PROSTOROVÉ VYUŽITÍ
1/1	0,82	Obytné území s individuálními rodinnými domy	Max. 7 rodinných domů při průměrné velikosti stavebního pozemku 1 200 m ²
1/2	0,60	Obytné území s individuálními rodinnými domy	Max. 6 rodinných domů při průměrné velikosti stavebního pozemku 1 200 m ²
1/3	1,14	Obytné území s individuálními rodinnými domy	Max. 10 rodinných domů při průměrné velikosti stavebního pozemku 1 200 m ²
1/5	2,22	Obytné území s individuálními rodinnými domy	Max 20 rodinných domů při průměrné velikosti stavebního pozemku 1 200 m ²

g) Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Koncepce dopravy se proti původnímu ÚPNSÚ nemění. Zpřístupnění objektů na ploše 1/2 bude umožněno prostřednictvím nové obslužné místní komunikace, která bude od silnice III/24019 oddělena pásem zeleně.

V rámci občanské vybavenosti nedochází k žádným změnám, neboť Změna č.1 nevymezuje žádné plochy pro občanskou vybavenost ani potřebu jejich rozšíření neinicuje.

Koncepce technické vybavenosti se v důsledku Změny č.1 nemění, neboť zdroje pitné vody vykazují dostatečné rezervy i pro větší rozsah výstavby, než uvádí Změna č.1. Rovněž

čištění odpadních vod v budoucí ČOV navržené schváleným ÚPNSÚ na jihovýchodě obce, na levém břehu Knovízského potoka, by mělo být zajištěno bez problémů i v dlouhodobém výhledu. Také v oblasti plynofikace nedochází k žádným změnám, v nejbližší době se s přivedením plynu do obce nepočítá. Pokud se týká zásobení elektrickou energií, jsou nově navržené plochy pro individuální bytovou výstavbu zásobeny ze stávajících trafostanic, které jsou umístěny v jejich blízkosti, a budou vyžadovat pouze zvýšení kapacity bez nároků na jejich novou výstavbu. Také telekomunikační služby jsou ve městě rozvedeny způsobem, který plně pokrývá potřeby nových ploch.

Nakládání s odpady se proti koncepci původního ÚPNSÚ nemění. I nadále budou veškeré odpady odváženy mimo obec a v nových obytných lokalitách budou pouze v následné ÚPD vymezena nová stanoviště pro kontejnery na separovaný odpad, zatímco sběr domovního odpadu bude řešen přímo u jednotlivých objektů, stejně jako v ostatních obytných zónách obce.

h) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Problematika dobývání nerostných surovin zůstává v rámci Změny č.1 beze změny, neboť nově navržené plochy nejsou kontaktovány se žádnými ložisky nerostných surovin ani se nenacházejí v dobývacích prostorech.

i) Návrh místního Územního systému ekologické stability

Návrh Územního systému ekologické stability se nemění. Plochy 1/3 a 1/5 zasahují do ochranné zóny osy nadregionálního biokoridoru, z této skutečnosti však nevyplývají pro dané lokality žádná zvláštní omezení.

j) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

V rámci Změny č.1 se veřejně prospěšné stavby nenavrhují.

k) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

I. PROTIPOŽÁRNÍ OCHRANA OBYVATELSTVA

Z hlediska požární ochrany bude třeba vycházet z platných předpisů a ke každé akci bude nutné předkládat požárně bezpečnostní řešení dle § 18 vyhlášky č.132/1998 Sb., dále bude nezbytné zabezpečit výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně

bezpečnostních zařízení, zabezpečit zdroje vody pro hašení požárů z obecního vodovodu nebo z požárních nádrží a zajistit jejich trvalou použitelnost a stanovit další zdroje vody pro hašení požárů a podmínky pro zajištění jejich trvalé použitelnosti. Voda bude v jednotlivých ulicích rozvedena do hydrantů. Objekty budou vzdáleny na stavební čáře max. 6 m od komunikací, přičemž všechny tyto komunikace musejí být průjezdné, bez slepých ulic. Rozvodná energetická a telekomunikační zařízení bude nutné v zastavěných částech obce umísťovat pod zem. Připojení objektů na pozemní komunikace musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

II. OBECNÁ OCHRANA OBYVATELSTVA

Na území obce jsou určeny objekty, kam by se měli obyvatelé obce soustředit v případě mimořádných situací. V těchto objektech, resp. v jejich sklepních prostorech, budou vybudovány úkryty pro případ náhlého zamoření ovzduší, event. jiného nenadálého nebezpečí. V úkrytech budou zařízení pro skladování vody, plynových masek a další potřeby pro mimořádné situace.

V těchto úkrytech bude občanům poskytnut nejen úkryt, ale i lékařské ošetření a budou jim poskytnuty veškeré informace pro další počínání v nastalé situaci.

Pro oblast ukrytí obyvatelstva bude nutné, dle vyhlášky č.135/2001 Sb., počítat s využitím vhodných částí domů, provozních a výrobních objektů a podzemních prostorů pro úpravu jako improvizované úkryty ke snížení destrukčních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků soudobých zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru. Pro včasné varování a vyrozumění obyvatelstva bude nezbytné zabezpečit pokrytí území výstražným signálem elektrických sirén a zabezpečit kvalitní a dostatečnou slyšitelnost místního rozhlasu.

V rámci územního plánu je podle vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20 navržena pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (odst.c) §20) budova nového kulturního domu. Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci (odst.e) by mohl být využit objekt obecního úřadu. Pro zabezpečení evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (odst.d) jsou určeny prostory kulturního domu.

Podle požadavků vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20, odst.a) je třeba navrhnout řešení na ochranu před povodní a průlomovou vlnou. Podle protipovodňového plánu vypracovaného v roce 1999 ing. Josefem Brejníkem jsou navrženy pro nejvíce ohrožené lokality (ulice Jungmannova, Kladenská, V zahradách a U hřiště) následující evakuační trasy: Z Jungmannovy ulice - po silnici 3. třídy do ulic Brčkov, Kladenská a Velvarská, dále místní komunikací V zahradách na Brčkov, případně přes dvůr statku č.p. 19 do ul. Kladenská. Z ulice V zahradách - na Brčkov. Z ulice U hřiště - přes schůdky přes trať do ulice U rybníka,

v případě potřeby přes dvůr č.p. 36. Jako místa soustředění obyvatel v případě evakuace navrhuje Protipovodňový plán restauraci U nás a budovu obecního úřadu.

Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst.g) navrhuje územní plán využití hřiště za obecním úřadem, přičemž nebezpečné látky by měly být uskladňovány v areálu zemědělského podniku. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce (odst.f) bude využita silnice III/24022 ve směru k nádraží a nákladové nádraží ve Velvarech. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst.i) by mělo být zabezpečeno ze Slaného. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb jsou navrženy plochy na hřbitově ve Slatině.

I) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů

V rámci Změny č.1 dochází pouze k odnětí zemědělského půdního fondu, a to v následujícím rozsahu:

Název odnímané plochy	Návrh funkčního využití ploch	Celková rozloha v ha	Z toho odnětí ZPF v ha	Kultura	BPEJ	Třída ochrany	Umístění mimo současně zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
1/1	Obytné území	0,82	-	neplošná půda	1.56.00	I.	-	-
1/2	Obytné území	0,60	0,60	orná půda	80 % 1.08.10 20 % 1.30.41	III. V.	0,60	-
1/3	Obytné území	1,14	1,07	orná půda	1.30.11	IV.	1,07	-
1/5	Obytné území	2,22	2,15	orná půda	46 % 1.08.50 46 % 1.30.51 8 % 1.30.41	IV. IV. V.	2,15	-

m) Návrh lhůt aktualizace územního plánu

Na rozdíl od ÚPNSÚ nejsou plochy ve Změně č.1 členěny na plochy návrhové a výhledové ani není pro ně vymezen horizont návrhového období. Vzhledem k tomu se na ně vztahuje aktualizace ÚPD po cca 4 letech a jejich platnost trvá až do doby další změny nebo do doby zpracování nového územního plánu.

C. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

a) Využití ploch a jejich uspořádání

Pro naplnění urbanistické koncepce dalšího rozvoje obce Olovnice je nezbytná regulace využití nových funkčních ploch. Regulativy jsou nezbytným předpokladem pro uspořádání zastavitelného území obce.

Regulativy využití jednotlivých ploch jsou podrobně rozvedeny ve schváleném ÚPNSÚ. V rámci Změny č.1 jsou stanoveny regulativy pouze pro obytné území.

Obytná území s rodinnými domy. Tyto plochy jsou určeny výhradně pro bydlení, nenarušované žádnou výrobní činností, s cílem zajistit na těchto plochách trvalý vysoký standard klidného bydlení. Na těchto plochách by kromě obytných objektů a garáží neměla být žádná další stavba. V těchto územích je:

přípustné – umísťovat pouze individuální rodinné domy, které mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví,

- zřizovat pouze takové podnikatelské aktivity, které lze realizovat v jednotlivých domech;

podmíněně přípustné – umísťovat speciální drobné stavby pro podnikání, a to pouze v případě, že podnikatelské aktivity nelze realizovat v obytném objektu.

nepřípustné – umísťovat výrobní objekty, které by narušovaly životní prostředí (například stavby pro průmyslovou výrobu, servisní opravnu aut, pro ustájení hospodářských zvířat a pod.).

Cílem těchto regulačních opatření je zajistit trvalý vysoký standard klidného bydlení v převážně individuálních rodinných domech.

b) Vymezení zastavitelného území

Změna č.1 ÚPNSÚ vymezuje tyto 4 nové plochy:

Plocha č.1/1 – je situována na severním okraji sídla v těsné návaznosti na fotbalové hřiště, na pravém břehu Knovízského potoka.

Plocha č.1/2 – leží severozápadně od Olovnice, při severní straně silnice III/24019, v bezprostřední návaznosti na zastavěné území obce Neuměřice.

Plocha č.1/3 – je lokalizována na severovýchodním okraji sídla naproti výrobnímu areálu, jižně od silnice III/24022.

Plocha č.1/5 – vyplňuje prostor mezi polní cestou a lesem na jižním okraji zastavitelného území Olovnice.

Bližší specifikace zastavitelného území obce Olovnice je zřejmá z grafické části dokumentace. Z té je patrná přesná lokalizace zastavitelných ploch vymezených Změnou č.1.

c) Limity využití území

1. ochranné pásmo podél nové obslužné místní komunikace zpřístupňující plochu 1/2,
2. ochranné pásmo podél plynovodních rozvodů k objektům v nových obytných plochách (1 m),
3. ochranné pásmo podél vodovodního potrubí k novým obytným plochám (1,5 m),
4. ochranné pásmo podél nových kanalizačních potrubí napojujících obytné objekty v nových obytných plochách na kanalizační systém obce (1,5 m).