

# ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE

určená k vydání

datum / 2 / 2022

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠESTAJOVICE		
ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ změnu ÚZEMNÍHO PLÁNU	Zastupitelstvo obce Šestajovice	otisk úředního razítka
POŘIZOVATEL:	obec Šestajovice	
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová	
funkce:	osoba zajišťující kvalifikační požadavky dle §6 odst. 2 zákona 183/2006 sb.	
podpis:		
Datum nabytí účinnosti změny č.2		

pořizovatel /

obec Šestajovice

osoba zajišťující kvalifikační požadavky dle §6 odst. 2 zákona 183/2006 sb. /  
Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová

zpracovatel /

TAM architekti s.r.o.  
Fibichova 23, Jihlava 58601  
IC: 08021228

## A) Vymezení zastavěného území

1 / Změna č.2 zastavěné území nemění.  
Zastavěné území je vymezeno k datu 5/2021

## B) Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Kapitola se změnou č.2 nemění.

## C) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

2 / V kapitole C, podkapitole C.1.1 je doplněna poslední odrážka v tomto znění:  
„Jako minimální výměra stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu je stanovena výměra 800 m<sup>2</sup> v případě domu jednobytového, 1200 m<sup>2</sup> v případě domu dvoubytového a 1500 m<sup>2</sup> v případě domu tříbytového (viz podrobněji v kap. F , regulativ B1).“

3 / V kapitole C, podkapitole C.3) Vymezení zastavitelných ploch je tabulka upravena takto:

ZASTAVITELNÉ PLOCHY ZMĚNY Č.1		
ČÍSLO LOKALITY	NAVRŽENÉ VYUŽITÍ / LOKALITA	POPIS A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ, VČETNĚ PODROBNĚJŠÍCH PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCHY
	Změna č.2 mění funkční využití plochy ZP45	
ZP45	ZVP / zeleň veřejných prostranství	<i>Zeleň ploch začleněných do koncepce zeleného prstence kolem obce. Plochy budoucích zelených veřejných prostorů rezervního rozvojového území k založení s předstihem před samotnou zástavbou. Plocha pomáhající vytvořit distanční pás proti srůstání sídel.</i>

4 / V kapitole C, podkapitole C.5) Plochy přestavby je tabulka doplněna takto:

Př.6	OV4 / Obslužná sféra s vyloučením bydlení	<p><i>Plocha přestavby s vymezenou specifickou podmínkou maximální míry zastavitelnosti. P23 a doplněná o podmínku zpracování US 10.</i></p> <p><i>P.23 Maximální zastavitelnost pozemku je definována takto:</i></p> <p><b>Zastavitelnost stavbami: max. 10 %</b></p> <p><b>Minimální procento zeleně: 80 %.</b> Do těchto ploch nelze započítat parkovací stání v jakémkoli materiálovém provedení.</p> <p><b>Zastavitelnost zpevněnými plochami :10%</b></p> <p><i>Podmínkou pro využití tohoto území je zpracování územní studie pro tuto plochu. V rámci této studie budou prověřeny a navrženy plochy dopravy v klidu, plochy veřejné zeleně a provázanost pěších cest dopravní sítě v rámci širších vztahů. V rámci této studie budou navrženy i plochy veřejných prostranství na minimálně 15% území. Jejich vymezení a předchozí realizace je podmínkou pro změny v území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.</i></p> <p><i>Součástí následného projektu pro umístění konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.</i></p>
Př.7	ZVP / zeleň veřejných prostranství	<p><i>Zásadní plocha veřejného prostranství uprostřed chaotické zástavby 90.let. Plocha s extrémním významem na stabilizaci rekreační funkce území vytvářející veřejné prostranství v lokalitě.</i></p>

## D) Koncepce veřejné infrastruktury

Kapitola se změnou č.2 nemění.

## E) Koncepce uspořádání krajiny

Kapitola se změnou č. 2 nemění.

## F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

5 / V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné plochy je zrušena podmínka P.3, P.4 , P12.

6 / V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné plochy jsou doplněny regulativi B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ , PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, bod V. o toto znění:

„Min. 800 m<sup>2</sup> pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, 1200 m<sup>2</sup> pro rodinný dům s dvěma bytovými jednotkami a 1500 m<sup>2</sup> pro rodinný dům se třemi bytovými jednotkami; v případě dělení pozemku se stávajícím rodinným domem výměra pozemku se stávajícím rodinným domem po oddělení nesmí klesnout pod 800 m<sup>2</sup>.“

7 / V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné je zrušen regulativ R1 PLOCHY REKREACE A SPORTU

8 / V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné je doplněn regulativ OS PLOCHY SPORTU v tomto znění:

## OS PLOCHY SPORTU

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je rekreace a sport různých forem lokálního významu.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVBY**

- I. Odstavování vozidel na vlastním pozemku.
- II. Účelové komunikace
- III. Stavby, které jsou nezbytné pro sportovní nebo rekreační činnost vč. ubytování, služeb a bydlení správce.

### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem.
- II. Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržení vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.
- III. Max. výška nových staveb 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška stavby do 13m nad rostlý terén
- IV. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 30 %. Mezi zpevněné plochy v tomto případě nezahrnujeme sportovní a rekreační plochy hřišť provedené ve skladbě umožňující přirozené zasakování dešťových vod.
- V. Maximální plocha jedné stavby pro uživatele 500m<sup>2</sup>.
- VI. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- VII. Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.

9 / V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné je doplněn regulativ OV4 OBSLUŽNÁ SFÉRA S VYLOUČENÍM BYDLENÍ v tomto znění:

## OV4 OBSLUŽNÁ SFÉRA S VYLOUČENÍM BYDLENÍ

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení, které je určeno obsluze a potřebám místních obyvatel (služby, obchod, veřejné stravování, kulturní zařízení apod.), bez bližšího určení druhu jednotlivých zařízení. Odstavování vozidel návštěvníků a zaměstnanců na vlastním pozemku v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení. Podmínkou pro využití území je dodržení etapizace a realizace předcházející etapy využití území (označení ploch je ve VÝKRESE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ).

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. *Plochy veřejné zeleně*
- II. *Komunikace určené pro místní obsluhu plochy.*
- III. *Cyklostezky, pěší komunikace.*

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. *Součástí projektu při modernizaci nebo přestavbě musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení.*
- II. *Nejvýše 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo rovnou střechu a max. 3 nadzemními podlažími.*
- III. *V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.*
- IV. *Vsakování max. množství dešťových srážek přímo na pozemku; zadržení vody v retenční (popř. vsakovací či odpařovací) nádrži. Přebytek vody do dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, nebo ochranu zájmu v území.*
- V. *Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny.*
- VI. *Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a realizace ploch veřejných prostranství s touto zastavitelnou plochou související na minimálně 15% území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato plocha bude vymezena dle §22 odstavce (4) vyhlášky č.501 / 2006 Sb.*

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- IV. *Jakákoli forma trvalého i přechodného bydlení*

P.23 *Maximální zastavitelnost pozemku je definována takto:*

**Zastavitelnost stavbami: max. 10 %**

**Minimální procento zeleně : 80% .** *Do těchto ploch nelze započítat parkovací stání v jakémkoli materiálovém provedení.*

**Zastavitelnost zpevněnými plochami :10%**

*Podmínkou pro využití tohoto území je zpracování územní studie pro tuto plochu. V rámci této studie budou prověřeny a navrženy plochy dopravy v klidu, plochy veřejné zeleně a provázanost pěších cest dopravní sítě v rámci širších vztahů. V rámci této studie budou navrženy i plochy veřejných prostranství na minimálně 15% území. Jejich vymezení a předchozí realizace je podmínkou pro změny v území. Do této výměry se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.*

*Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s plochou veřejného prostranství.*

10/ V kapitole F, podkapitole F.8 ) Zastavěné a zastavitelné je doplněn regulativ ZVP ZELEŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ v tomto znění:

ZVP ZELEŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
----------------------------------

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

*Hlavní funkcí území je nelesní zeleň s funkcí ochrannou, estetickou, prostorotvornou a rekreační ve veřejně přístupném prostoru s intenzivní údržbou. Plocha navrhuje ochranu veřejného zájmu.*

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB**

- I. Každodenní rekreace ve veřejném prostoru s vybavením např. lavičkami, dětským hřištěm a jinými rekreačními plochami.
- II. Pěší cesty, cyklostezky, účelové komunikace
- III. Vodní plochy bez retenční funkce

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Min. šířka plochy pro veřejnou zeleň je 2m
- II. Minimálně na 70 % procentech plochy bude realizována zeleň. Minimálně 50% této zeleně bude tvořeno vzrostlou stromovou zelení.

G) 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

Kapitola se změnou č. 2 nemění.

H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kapitola se změnou č. 2 nemění.

I) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 sz

Kapitola se změnou č. 2 nemění.

J) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

11 / V kapitole J je doplněna tabulka o poslední řádek regulativ v tomto znění:

R32	B1 / Nízkopodlažní bydlení
-----	----------------------------

K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

12 / V kapitole K je doplněna tabulka o poslední řádek regulativ v tomto znění:

US10	Př. 6	<p><i>Celá lokalita bude podrobněji řešena v rámci podmíněné územní studie území, která navrhne ucelené urbanistické řešení ploch a jejich provázanost na navazující plochy.</i></p> <p><i>Součástí této studie bude řešení veřejné infrastruktury, dopravní obsluhy území, doprovodné zeleně a veřejných prostranství.</i></p> <p><i>Součástí následného projektu pro umístování konkrétních staveb nebo zařízení, změnu vlivu na využití území, změnu využití území a územní studie bude návrh plánovací smlouvy pro projekt a realizaci veřejné infrastruktury, zejména související s dopravní obsluhou plochy, s plochou doprovodné zeleně a s</i></p>
------	-------	--

		<i>plochou veřejného prostranství.</i>
--	--	--

## L) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1 / Kapitola byla za poslední odrážkou doplněna textem:

" Změna č.2 územního plánu

<b>I.</b>	<b>Změna č.2 územního plánu Šestajovice</b>	<b>počet A4/A3</b>
	I.A. Textová část Změny č.2 územního plánu	9 A4
	I.B. Grafická část Změny č.2 územního plánu	
<b>01</b>	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1A1
<b>02</b>	HLAVNÍ VÝKRES	1A1
<b>05</b>	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1A1