

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NALŽOVICE

**NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 93 STAVEBNÍHO ZÁKONA
VÝROKOVÁ ČÁST**

pořizovatel:

Městský úřad Sedlčany
Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí T. G. Masaryka 32
264 80 Sedlčany
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Filip Novák, DiS.

zpracovatel:

ARCHUM architekti s.r.o.
Oldřichova 299/23
128 00 Praha 2
IČ: 01894871
Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

září 2024

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel

sídlo:

Oprávněná osoba ve věcech smluvních:

Určený zastupitel:

Pořizovatel:

Osoba splňující kvalifikační požadavky:

Zpracovatel

Oprávněná osoba ve věcech smluvních
a technických:

Řešitelský tým

Urbanismus, koordinace

GIS, Grafické výstupy

ÚSES

Obec Nalžovice

Chlum 21

Nalžovice

262 93 Nalžovice

p. starostka Jana Pšeničková

p. starostka Jana Pšeničková

Městský úřad Sedlčany

Odbor výstavby a územního plánování

Náměstí T. G. Masaryka 32

264 80 Sedlčany

Filip Novák, DiS.

ARCHUM architekti s.r.o.

Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

Ing. arch. Barbora Havlíčková

Ing. arch. Markéta Hugová

Ing. arch. Markéta Hugová

Ing. Jan Dřevíkovský

OBSAH

A	VÝROKOVÁ ČÁST.....	4
B	ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU	14
C	POUČENÍ	14

A VÝROKOVÁ ČÁST

Změna č. 3 územního plánu Nalžovice je vypracována nad Územním plánem Nalžovice, který nabyl účinnosti dne 27. 12. 2007, v úplném znění ke dni 25. 4. 2024 zahrnujícím změny č. 1, 2 a 4.

Návrh změny č. 3 územního plánu je zpracován podle § 93 stavebního zákona v rozsahu měněných částí takto:

V kapitole Metoda zpracování se poslední věta mění takto:

„Územní plán Nalžovice je aktuálně ve znění po změně č. 1 (2007), změně č. 2 (2018) a změně č. 4 (2024).“

V kapitole A.2 se mění obsah závorky na "(stav ke dni 5. 8. 2024)"

Název kapitoly B se mění na:

"ZÁKLADNÍ KONCEPCE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot "

V kapitole C se se poslední odstavec mění takto:

"VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Územní plán Nalžovice vymezuje transformační plochu T.1."

V kapitole E.2 se v odstavci **Pro funkční využití ploch biokoridorů je: - podmíněné:** přidává bod:

- "v zastavěném území v plochách NU.s pěší a cyklistické stezky bez živичného povrchu, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), mobiliář, hřiště a sportoviště přírodního charakteru; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

Znění kapitoly E.6 se mění na „Územní plán vymezuje plochy změn v krajině K.1 – K.7.“

Název kapitoly F se mění na "PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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 umísťování 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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)".

V kapitole F se:

Název kapitoly F.1 se mění na "PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(§15 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)"

Název kapitoly F.2 se mění na "PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(§17 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)"

Do kapitoly F.2.1 se v odstavci **Přípustné funkční využití:** přidává "sociální bydlení".

Název kapitoly F.3 se mění na "PLOCHY REKREACE

(§16 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)"

Do kapitoly F.3 se dále doplňuje podkapitola:

"F.3.2 REKREACE HROMADNÁ (RH)

Hlavní funkční využití:

rekreační zařízení pro hromadnou rekreaci, areály hromadné rekreace a s tím související další doprovodné stavby pro zajištění odpovídajícího zázemí a obsluhy území.

Přípustné funkční využití:

karavanová stání, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití:

drobná sportovní zařízení. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání:

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží - max. výška nadzemních objektů: 5 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.)."

Název kapitoly F.4 se mění na "PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(§23 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)"

Název kapitoly F.5 se mění na "PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(§22 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)"

Název kapitoly F.6 se mění na "PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(§18 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)"

Název kapitoly F.7 se mění na "PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(§25 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)"

Název kapitoly F.8 se mění na "PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
(§26 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)"

Název kapitoly F.9 se mění na "PLOCHY LESNÍ
(§27 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)"

Název kapitoly F.10 se mění na "PLOCHY PŘÍRODNÍ
(§28 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)"

Do kapitoly F.10 se dále doplňuje podkapitola:

„F.10.2 PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ - SÍDELNÍ (NU.s)

Hlavní funkční využití:

plochy přírodní v zastavěném území sídel, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně.

Přípustné funkční využití:

plochy ÚSES; ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely krátkodobé rekreace v sídle: pěší a cyklistické stezky bez živičného povrchu, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), mobiliář, hřiště a sportoviště přírodního charakteru s převahou nezpevněných ploch, která nenarušují funkci prvků ÚSES, technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání:

v plochách budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách není dovoleno oplocování."

Vkládá se kapitola **F.11** "PLOCHY ZELENĚ
(§19 Vyhlášky 157 / 2024 Sb., v platném znění)

F.11.1 ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÁ (ZZ)

Hlavní funkční využití:

sady a zahrady, soukromá a vyhrazená zeleň.

Přípustné funkční využití:

drobné stavby pro zemědělství v zahradách a sadech (kůlny, skleníky, fóliovníky a další stavby související s pěstováním, zpracováním a úpravou ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin výlučně pro vlastní potřebu); veřejná dopravní a technická infrastruktura; oplocení; přípojky a účelové komunikace; vodní plochy a toky.

Podmíněně přípustné funkční využití: -**Nepřípustné funkční využití:**

stavby pro trvalé bydlení; stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty); veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání:

max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží - max. výška nadzemních objektů: 4 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce.

F.11.2 ZELENĚ sídelní ostatní (ZS)**Hlavní funkční využití:**

plochy zeleně s prostorotvornou funkcí a s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků.

Přípustné funkční využití:

prvky městského mobiliáře a veřejně přístupné přístřešky; související liniová technická infrastruktura; dětská hřiště včetně bezpečnostního oplocení; prvky drobné architektury.

Podmíněně přípustné funkční využití:

veřejná dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím. Podmínkou je minimalizace negativního vlivu na hlavní využití plochy. Při průchodu liniové infrastruktury musí být v kontaktu s nezastavěným územím zachován alespoň 4 m široký pruh zeleně.

Nepřípustné funkční využití:

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím nebo neuvedené ve specifických podmínkách; oplocení s výjimkou oplocení uvedeného v přípustném využití;

Prostorové uspořádání: -"

Číslování kapitoly F.11 **PODMÍNKY VYUŽITÍ ROZVOJOVÝCH LOKALIT** se mění na F.12

V tabulce 7: Z.5 - rozvojová lokalita Nalžovice se mění hodnota "plocha lokality: 1,02 ha".

V tabulce 8: Z.6 - rozvojová lokalita Nalžovice se mění hodnota "plocha lokality: 7,6 ha".

V kapitole se dále doplňují tabulky:

Tabulka 13: Z.13 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.13
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území jižně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, druhá strana jednostranně obestavěné komunikace
PLOCHA LOKALITY: 0,22 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů
NÁVRH - REGULATIVY: - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umísťovány na jednotnou zastavovací čáru podél stávající komunikace při severním okraji lokality - minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 10 m mezi hranicemi stavebních parcel (jedná se o prodloužení stávající komunikace při severním okraji lokality) - minimální velikost parcely: 1 000 m² - maximální kapacita: 2 rodinné domy - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

Tabulka 14: Z.14 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA – NALŽOVICE
Z.14
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území jižně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, druhá strana jednostranně obestavěné komunikace navazuje na stávající zástavbu
PLOCHA LOKALITY: 0,3 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů
NÁVRH - REGULATIVY: - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umísťovány na jednotnou zastavovací čáru vycházející z kontextu lokality - minimální velikost parcely: 1 200 m² - maximální kapacita: 2 rodinné domy - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

Tabulka 15: Z.15 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA – NALŽOVICE
Z.15
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území jižně od současně zastavěného území Nalžovic, v sousedním katastru se přes komunikaci nachází usedlost.
PLOCHA LOKALITY: 0,12 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinného domu

NÁVRH - REGULATIVY:

- lokalita je určena pro výstavbu rodinného domu
- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví)
- - objekty nové zástavby budou umístovány na jednotnou zastavovací čáru vycházející z kontextu lokality
- maximální kapacita: 1 rodinný dům
- minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%

POZNÁMKA:**Tabulka 16:** Z.16 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.16
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV), zeleň zahradní a sadová (ZZ)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území západně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, niva bezejmenného potoka
PLOCHA LOKALITY: 0,26 ha (0,11 ha plocha SV; 0,14 ha plocha ZZ)
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinného domu, západní část pro plochu zahrady
NÁVRH - REGULATIVY: - lokalita je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umístovány minimálně 15 m od uliční čáry mimo půdy II. třídy ochrany - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

Tabulka 17: Z.17 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.17
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV)

DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území východně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, zbytkové území zemědělské plochy ze tří stran obklopené stávající zástavbou
PLOCHA LOKALITY: 0,22 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinného domu
NÁVRH - REGULATIVY: - lokalita je určena pro výstavbu jednoho rodinného domů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - přístup na pozemek musí být zajištěn přes zastavěné území - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%
POZNÁMKA:

Tabulka 18: Z.18 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.18
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV), zeleň sídelní ostatní (ZS), veřejná prostranství všeobecná (PU)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území severně od současně zastavěného území Nalžovic
PLOCHA LOKALITY: 2,02 ha (1,38 ha plocha SV; 0,34 ha plocha ZS, 0,29 ha plocha PU)
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů se zeleným pásem zajišťujícím přechod sídla a krajiny
NÁVRH - REGULATIVY: - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů – izolovaných, případně dvojdomů - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umístovány na jednotnou zastavovací čáru - minimální šíře nových místních komunikací, budovaných v souvislosti s rozvojem lokality: 8,5 m mezi hranicemi stavebních parcel - zástavba nesmí tvořit bariéru pěší prostupnosti území - minimální velikost parcely: 800 m² - maximální kapacita: 20 rodinných domů - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě 1 RD: 50%

POZNÁMKA: Rozsah plochy SV je 10 539 m² na pozemku 1014 a 3289 m² na pozemku 1015. Rozsah plochy ZS je 2560 m² na pozemku 1014 a 888 m² na pozemku 1015.

Tabulka 19: Z.19 - rozvojová lokalita Nalžovice

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICE
Z.19
FUNKČNÍ REGULACE: smíšené obytné venkovské (SV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území severozápadně od okraje současně zastavěného území usedlosti Račany
PLOCHA LOKALITY: 0,08 ha
POPIS LOKALITY: rozvojová lokalita pro výstavbu doplňkových staveb k zajištění provozu a údržby historické usedlosti
NÁVRH - REGULATIVY: - lokalita je určena pro výstavbu doplňkových staveb k zajištění provozu a údržby historické usedlosti - podlažnost: max. 1 nadzemní podlaží - objekty nové zástavby budou umísťovány tak, aby nenarušily hmotu a charakter uzavřeného historického dvora - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě: 80%
POZNÁMKA:

Tabulka 20: Z.20 - rozvojová lokalita Nalžovické Podhájí

ROZVOJOVÁ LOKALITA - NALŽOVICKÉ PODHÁJÍ
Z.20
FUNKČNÍ REGULACE: rekreace hromadná (RH)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: kemp s chatkami, mobilheimy a objekty zázemí, stání pro karavany
PLOCHA LOKALITY: 1,3 ha
POPIS LOKALITY: lokalita pro hromadnou rekreaci, kemp

NÁVRH - REGULATIVY:

- lokalita je určena pro výstavbu chat pro hromadnou rekreaci, objektů zázemí, umístění mobilheimů a stání pro karavany
- minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě: 50%

POZNÁMKA:**Tabulka 21:** T.1 – transformační lokalita Nalžovice

TRANSFORMAČNÍ LOKALITA – NALŽOVICE
T.1
FUNKČNÍ REGULACE: občanské vybavení veřejné (OV)
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nevyužívaný areál bývalého lihovaru
PLOCHA LOKALITY: 0,81 ha
POPIS LOKALITY: transformační lokalita pro výstavbu objektů občanského vybavení
NÁVRH - REGULATIVY: - objekty nové zástavby budou umístovány přednostně na jednotnou zastavovací čáru podél stávající komunikace při západním a severním okraji lokality - minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě: 30%
POZNÁMKA:

Název kapitoly H se mění na:

“STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY”.

B ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Výroková část Změny č. 3 územního plánu Nalžovice se skládá z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 14 stran A4.

Část grafická má celkem 3 výkresy:

1 - Výkres základního členění území	1 : 5 000
2 - Hlavní výkres	1 : 5 000
3 - Výkres VPS, VPO a asanací	1 : 5 000

S ohledem na rozsah změn jsou jednotlivé věcné změny zpracovány ve výřezech formátu A4 a A3. Schéma věcných změn v měřítku 1:25 000 na formátu A3 zobrazující jejich rozložení je součástí odůvodnění.

C POUČENÍ

Proti Změně č. 3 územního plánu Nalžovice vydané Zastupitelstvem obce Nalžovice formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).