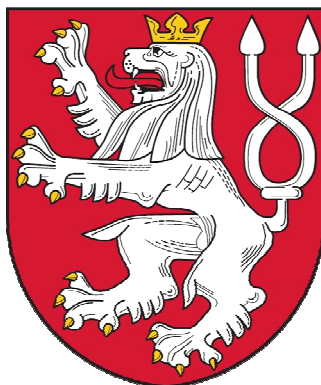


KARLŠTEJN



NÁVRH ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu Z2 ÚPO Karlštejn vydal	Zastupitelstvo městysu Karlštejn
Datum nabytí účinnosti změny Z2	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele (podle § 6 odst. 2 stavebního zákona prostřednictvím kvalifikované osoby ve smyslu § 24 odst. 1 stavebního zákona)	
Josef Čvančara starosta obce	Podpis, razítko

Zpracovatel: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt
Spolupráce: Ing. arch. Jitka Mejsnarová, Ing. Daniel Franke, Ph. D.
Pořizovatel: Úřad městysu Karlštejn
Datum: 05/2023

PARÉ 1

OBSAH:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE.....	3
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT	3
C.1 ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	3
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	3
D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ	3
D.2 DOPRAVA	3
D.2.1 <i>Sílnice</i>	3
D.2.2 <i>Komunikace pozemní</i>	3
D.2.3 <i>Železniční doprava</i>	4
D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	4
D.3.1 <i>Vodní hospodářství</i>	4
D.3.2 <i>Hospodaření s dešťovými vodami</i>	4
D.3.3 <i>Zásobování plynem</i>	4
D.3.4 <i>Zásobování elektrickou energií</i>	4
D.3.5 <i>Spojové vedení</i>	4
D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	4
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	4
E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ.....	4
E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	4
E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA	4
E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ	4
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	4
F.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	4
F.1.1 <i>Hlavní využití</i>	4
F.1.2 <i>Přípustné, popř. nepřípustné využití</i>	4
F.1.3 <i>Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu</i>	5
F.1.4 <i>Definice pojmů</i>	5
F.2 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	5
F.3 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	6
F.3.1 <i>Plochy smíšené obytné (S)</i>	6
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ	6
G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	6
G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 Sb.....	6
G.2.1 <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	6
G.3 PLOCHY ASANACÍ.....	6
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	7
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ.....	7
J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ Z2 A POČTU VÝKRESŮ.....	7
K. ZKRATKY	7

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 9/2022 nad digitální katastrální mapou (KM); k. ú. Karlštejn. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE

V rámci změny č. 2 (dále Z2) je řešena plocha změny funkčního využití tak, aby bylo možné pro území řešeném změnou Z2 parkování i na jiných pozemcích umožňujících k parkování.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

Urbanistická koncepce se změnou Z2 nemění.

C.1 ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán vymezuje tyto základní kategorie ploch s rozdílným způsobem využití:

- I. **Plochy stabilizované** (ve výkresech ÚP označené jako „STAV“) představují plochy, kde se nepředpokládá změna jejich současného charakteru, způsobu využití, významu ani prostorového uspořádání. U zastavěných ploch se nepředpokládají významné změny prostorové struktury zástavby. U ploch ve volné krajině významné změny užívání a funkce. Obecně jde o plochy s vysokou mírou stability.
- II. **Plochy změn** (ve výkresech ÚP označené jako „NÁVRH“) představují plochy, kde se navrhuje zásadní změna jejich způsobu využití, resp., kde je stanovena jako žádoucí a předpokládaná.

PLOCHY ZMĚN SE DÁLE DĚLÍ NA:

- I. **Plochy zastavitelné** (označované písmenem Z) se vymezují podle dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona jako plochy určené k zastavění.
 - V Z2 není vymezena nová zastavitelná plocha.
- II. **Plochy přestavby** (označované písmenem P) se vymezují podle dle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona, vždy v rámci zastavěného území jako plochy určené ke změně stávající zástavby, případně k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
 - Území řešené změnou (pozemky p. č. 52, p. č. 435/1 st. p. 13 v k. ú. Budňany) se nachází v zastavěném území, jde tak o plochu přestavby (ve Výkrese základního členění vložen index P1), kde dochází ke změně pouze v textové části a upravení regulativu (tj. podmínek pro využití ploch) tak, aby byl v souladu s novým územním plánem, který se připravuje a bude zpracován ve standardu.¹
- III. **Plochy změn v krajině** (označované písmenem K) se vymezují podle dle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona jako plochy změn ze stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území. Nejsou tedy určeny k zastavění ale ke změně využití či uspořádání krajiny.
 - Plochy změn v krajině nebyly změnou Z2 vymezeny.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V koncepci občanského vybavení se oproti platnému ÚP nic nemění.

D.2 DOPRAVA

D.2.1 Silnice

Změnou Z2 se koncepce nemění.

D.2.2 Komunikace pozemní

Změnou Z2 se koncepce nemění.

¹ Jednotný standard územně plánovací dokumentace, vydaný MMR k datu 1.1.2023.

D.2.3 Železniční doprava

Změnou Z2 se koncepce nemění.

D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.3.1 Vodní hospodářství

Změnou Z2 se koncepce nemění.

D.3.2 Hospodaření s dešťovými vodami

Změnou Z2 se koncepce nemění.

D.3.3 Zásobování plynem

Změnou Z2 se koncepce nemění.

D.3.4 Zásobování elektrickou energií

Změnou Z2 se koncepce nemění.

D.3.5 Spojové vedení

Změnou Z2 se koncepce nemění.

D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změnou Z2 se koncepce nemění.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změnou Z2 se koncepce nemění.

E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Změnou Z2 se koncepce nemění.

E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Změnou Z2 se koncepce nemění.

E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

Změnou Z2 se koncepce nemění.

E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Změnou Z2 se koncepce nemění.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

(TZV. REGULATIVY)

F.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno:

1. Hlavní využití,
2. Přípustné využití,
3. Podmínky prostorového uspořádání včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Dle potřeby je pro určité plochy stanoveno

4. Nepřípustné využití
5. Pořadí změn v území².

F.1.1 Hlavní využití

Jedná se o určující a převažující způsob využití plochy, v souladu s ním lze v ploše umísťovat a povolovat stavby a jiná opatření a vymezovat pozemky pro ně. Hlavnímu využití musí být podřízeno přípustné využití, tzn., že toto přípustné využití je pouze doplňující a nesmí rušit ani nijak omezovat hlavní využití plochy

F.1.2 Přípustné, popř. nepřípustné využití

² Viz. Stavební zákon, § 2 odst. 1 písm. a), dle kterého se změnou v území rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn

- I. Přípustné využití plochy určuje zpravidla výčet jednotlivých konkrétních činností, staveb a opatření, které lze umístit v dané ploše, a které jsou přípustné. Nepřípustné využití, pokud není jmenovitě vyjmenováno, je vše nad rámec přípustného využití.
- II. Nepřípustné využití vylučuje v dané ploše činnosti a s nimi související umístování staveb, zařízení a jiných opatření, neslučitelných s hlavním a přípustným využitím.

F.1.3 Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

Podmínky prostorového uspořádání v ploše stanovují požadavky např. na utváření zástavby, na uspořádání a zeleně, požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území, které se vztahují jak k hodnotám urbanistickým, tak k hodnotám krajinného místa. S ohledem na charakter plochy a její polohu ve vztahu ke krajině se podmínky prostorového uspořádání stanovují včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu. Podmínky prostorového uspořádání se vztahují obecně na zástavbu (existující nebo uvažovanou) v dané ploše a jsou reprezentovány zejména těmito podrobnějšími nástroji:

- výšková regulace zástavby,
- charakter a struktura zástavby,
- stanovení rozmezí výměry pro vymezení pozemků a intenzity jejich využití

F.1.4 Definice pojmů

- I. **intenzita využití pozemku** – stanovuje v % z celkové plochy pozemku podíl jeho části, která může být využita k umístění stavby, podzemní stavby a pro provedení zpevnění povrchu této části pozemku způsobem, který neumožní vsakování dešťových vod (např. bezespárou povrchovou úpravou). Příklad: *intenzita využití pozemku rodinného domu max. 35%* znamená, že na pozemku 1000 m² lze využít pouze 350 m² pro umístění stavby rodinného domu, dalších přípustných staveb dle příslušných právních předpisů a regulativů, včetně staveb podzemních a pro zpevnění povrchů, které na tomto pozemku znemožňují vsakování dešťových vod.
- II. **občanské vybavení** je vybavení s velkou četností výskytu a používání a s velkou mírou závislosti na bydlení např. mateřské školy, prodejny základních potravin, hřiště pro děti, veřejná hřiště, občerstvení, které slouží ke každodennímu využívání obyvatel obce.
- III. **maloobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany obce a zájmového území
- IV. **podkroví** = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod sedlovou, valbovou nebo obdobnou konstrukcí krovu (jinými slovy též podkrovní podlaží). Plocha podkrovního podlaží může být max. 60% podlažní plochy 1. nebo 2. nadzemního podlaží.
- V. **doplňkové stavby** – stavby splňující parametry drobné stavby³, nebo stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní, s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou splňující podmínky prostorového uspořádání, stanovené pro danou plochu
- VI. **služby** – občanské zařízení nadmístního charakteru pro maloobchod, stravování, ubytování, sport a občanské vybavení ve veřejném zájmu
- VII. **rozvojová plocha** – zastavitelná plocha, určená k rozvoji obce.
- VIII. **nezastavitelné území** – plochy v zastavěném a zastavitelném území, kde charakter místa nepřipouští žádnou zástavbu.
- IX. **venkovský charakter staveb** – ráz staveb nebo usedlostí, které mají podstatné rysy původní venkovské zástavby odlišující se od zástavby pozdější, charakterizované izolovanými rodinnými domy. Pro venkovskou zástavbu je podstatné, že kromě bydlení má stavební část pro zemědělské hospodaření, domy často sledují uliční čáru a mají vždy sedlovou nebo valbovou střechu a půdorysný tvar tvoří obdélník s dominující délkou budovy.

F.2 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. Oproti ÚP se mění název tak, aby byl v souladu s pořizovaným územním plánem.
- II. Je navržena úprava regulativu plochy smíšené místní využití v podhradí (SM1), která nebude vyžadovat umístění parkovacích míst pouze na vlastních pozemcích

³ Ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona § 2 písm. m) drobnou stavbou stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m

F.3 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.3.1 *Plochy smíšené obytné (S)*

SX.H SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ - V HISTORICKÉ ZÁSTAVBĚ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech venkovského charakteru v historické části městysu Karlštejn a vybraná podnikatelská činnost poskytující služby obyvatelstvu, nebo veřejné správě, občanské vybavení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení⁴ a ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky)
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky
- III. Dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy
- IV. Veřejná infrastruktura; technická a dopravní infrastruktura (účelové komunikace, místní komunikace pakování)
- V. Veřejná prostranství
- VI. Drobné stavby ke stavbě hlavní max. 16m² zastavěné plochy
- VII. Občanské vybavení
- VIII. Provozovny živností mohou být umístovány v doplňkových stavbách⁴, nebo ve stávajících stavbách (např. stodolách a hospodářských stavení)
- IX. Bydlení v rodinných domech

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
- II. Max. výška zástavby bude shodná s výškou původní zástavby v okolí, max výška 10m
- III. Nároky na stavby jsou specifikovány CHKO Český kras
- IV. Umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných bude na vlastním pozemku, nebo na pozemku k tomu určenému.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření, která přímo nesouvisí s hlavním a přípustným využitím území, popřípadě podmíněně přípustným využitím.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Změna Z2 nenavrhuje žádné koridory pro veřejně prospěšná opatření.

G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB.

G.2.1 *Veřejně prospěšné stavby*

Změnou Z2 není vymezena žádná veřejně prospěšná stavba.

G.3 PLOCHY ASANACÍ

Změna Z2 nenavrhuje žádné asanace.

⁴ viz kpt. F.1.4 Definice pojmů

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna Z2 nevymezuje takové stavby ani veřejná prostranství.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Změna Z2 nestanovuje žádná kompenzační opatření.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ Z2 A POČTU VÝKRESŮ

I. Textová část změny Z2 obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části

II. Grafická část změny Z2 obsahuje 3 výkresy:

výkres č. 1 Výkres základního členění území 1:5 000

výkres č. 2 Hlavní výkres 1:5 000

Výkres č. 3 Vymezení zastavěného území 09/2022 a zastavitelných ploch 1:5 000

Byl zpracován výkres pro celé katastrální území ÚPO Karlštejn, pro přehlednost a vzhledem k tomu, že došlo k mnoha úpravám od posledního vymezování zastavěného území jak v legislativě, tak i v území obce.

Výkres technické infrastruktury 1 : 5 000 a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000 platného ÚP nebyly z důvodů malého rozsahu změny Z2 měněny.

K. ZKRATKY

SZ	stavební zákon č. 183/2006 Sb.
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ZPF	zemědělský půdní fond
Z2	změna č. 2 územního plánu obce Karlštejn