

# Změna č. 5 územního plánu ŠTĚNOVICE

## FINÁLNÍ PODOBA

### TEXTOVÁ ČÁST

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Štěnovice, pod č. usn. 1/2024 ze dne 22.1.2024
<b>Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:</b>	<b>22.2.2024</b>
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Jan Polívka, starosta obce Štěnovice	Ing. arch. Radek Boček, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>

Projektant:

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

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

Projektant: Zuzana Iterská

**Únor 2024**

# Obec Štěnovice

Usnesení č.: 1/2024

Ve Štěnovicích dne: 22.1.2024

Zastupitelstvo obce Štěnovice, 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, a § 171 zákona č. 500/2004 Sb.,

**vydává**

## **Změnu č. 5 územního plánu Štěnovice,**

kteřou se mění Územní plán Štěnovice, ve znění Změny č. 3, takto:

# ÚVOD

Předmětem změny č. 5 jsou tyto 3 lokality:

**Lokalita Z5/1** – k. ú. Štěnovice, parc. č. část 884/173 a 831/29

Vymezení návrhové plochy výroby a skladování V1 (2 174 m<sup>2</sup>; zastavitelná plocha Z35) místo původní plochy zeleně soukromé ZS.

**Lokalita Z5/2** – k. ú. Štěnovice, parc. č. st. 875/14, st. 884/204, st. 884/123, st. 884/150, st. 884/133, 875/3, 875/4, 875/5, část 875/7, 884/66, 875/2, 872/71, 884/173 a 831/15

Změna u stávající funkční plochy výroby a skladování z kódu „V“ na kód se specifickým indexem „V1“.

**Lokalita Z5/3** – k. ú. Štěnovice, parc. č. část 831/15, 884/66 a 831/29

Změna u stávající funkční plochy výroby a skladování z kódu „V“ na kód se specifickým indexem „V1“.

## I. Textová část

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

### 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- (1) Za znění odstavce „Kulturně historické a stavební hodnoty území“ se přidává text v následujícím znění:

„Nemovitě kulturní památky.

Celá lokalita na levém břehu řeky Úhlavy, ohraničená železobetonovým mostem, zámeckým areálem s bažantnicí, areálem bývalého hospodářského dvora, bývalou pivovarskou restaurací a areálem bývalého zámeckého pivovaru.“

### 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### 3.2 Vymezení zastavitelných ploch

- (2) Na konec tabulky s výčtem zastavitelných ploch se přidává celý nový řádek v následujícím znění:

<b>Z35</b>	Plochy výroby a skladování	V1 (2 174 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice, lokalita Na Skalce	- dopravní napojení z plochy P1 a ze stávající plochy V1 - na vnějším okraji této plochy na dnes již vymezené ploše sídelní zeleně budou vysázeny 2 pásy stromů s min. výškou 6 m (ve vzrostlém stavu), min. výška 2,5 m při výsadbě, s tím, že po celou dobu užívání této výrobní plochy budou stromořadí udržována	NE
------------	----------------------------	----------------------------	---------------------------------------	---	----

#### 3.3 Vymezení zastavitelných ploch

- (3) V tabulce s výčtem ploch přestavby, v řádku pro plochu P1, se ve sloupečku „Kód funkčního využití“ za kód „V“ doplňuje index „1“.

- (4) V tabulce s výčtem ploch přestavby, v řádku pro plochu P1, se z obsahu sloupečku „Podmínky pro využití ploch“ ruší první bod ve znění „ – malé a středně velké objemy staveb“ a pod čtvrtý bod se

doplňuje následující:

- „- výšková hladina nově přistavovaných hal nepřekročí 16 m (návaznost na stávající výšku hal)
- stavby, které budou vytvářet fasádní průčelí při hraně sousedící proti obytné zástavbě budou vysoké max. 10 metrů (odskočení na limitních 16 metrů je možné realizovat až s odstupem min. 23 metrů)“.

### **3.4 System sídelní zeleně**

- (5) Ve čtvrtém odstavci se v bodu c) nahrazuje slovní spojení „Bývalý zámecký park“ slovním spojením „Bývalá bažantnice“.

**6. 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 umístování 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

#### **6.1 Druhy ploch s rozdílným způsobem využití**

- (6) U bodu „(9)“ se za text „Plochy výroby a skladování V“ doplňuje následující: „V1“.

#### **6.2 Stanovení podmínek pro využití**

- (7) Do názvu podkapitoly „(9) Plochy výroby a skladování V“ se doplňuje následující: „, V1“.

(8) V podkapitole „(9) Plochy výroby a skladování V, V1“ se pod obsah odstavce „Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu“ doplňují čtyři body v následujícím znění:

- „- pro plochy V1 platí, že výšková hladina přistavovaných hal nepřekročí 16 m (návaznost na

stávající výšku hal)

- pro plochu V1 platí, že stavby, které budou vytvářet fasádní průčelí při hraně sousedící proti obytné zástavbě budou vysoké max. 10 metrů (odskočení na limitních 16 metrů je možné realizovat až s odstupem min. 23 metrů)
- pro plochu V1 platí, že na vnějším okraji této plochy na dnes již vymezené ploše sídelní zeleně budou vysázeny 2 pásy stromů s min. výškou 6 m (ve vzrostlém stavu), min. výška 2,5 m při výsadbě, s tím, že po celou dobu užívání této výrobní plochy budou stromořadí udržována
- pro plochu V1 platí, že v její severozápadní části budou v navazujících řízeních umístovány přednostně skladové objekty“.

### **6.3 Všeobecné podmínky pro využití ploch**

**(9)** Pod bod „(3)“ se doplňují dva nové odstavce v následujícím znění:

„4) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

- Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany, koridor radioreléových směrů, kdy v tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany a v případě kolize může být výstavba omezena.

- Na celém správním území umístit a povolit jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady), umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

5) Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a dále v souladu s požadavky ČSN 73 0873 - Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 - Zdroje požární vody. Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802- Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, popřípadě 73 0804 - Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.“

## **II. Grafická část**

Grafická část změny č. 5 územního plánu Štěnovice obsahuje 2 výkresy:

**N1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**

**1 : 5 000**

**N2 HLAVNÍ VÝKRES**

**1 : 5 000**