

ZMĚNA č. 1
ÚZEMNÍHO PLÁNU TEREŠOV
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ČERVEN 2024

Název dokumentace:

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEREŠOV

Druh dokumentace:

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Fáze zpracování:

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Řešené území:

st. p. č. 52/1, 53, p. p. č. 60/3, 65/2, 951, 952/1, 953, 954, 956, 1454, 1455; část
správního území obce Terešov zahrnující katastrální území Terešov (č. 766453)

Datum:

14.6.2024

Objednatel:

OBEC TEREŠOV

Terešov 108

338 08 Terešov

IČO: 00519693

Určený zastupitel:

ROMAN DIBUS

starosta

Pořizovatel:

OBECNÍ ÚŘAD TEREŠOV

Terešov 108

338 08 Terešov

Obecní úřad Terešov zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je pan Bc. Stanislav Pítr, Dis.

Odpovědný projektant:



ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK

autorizovaný urbanista

Jiráskova 981

251 64 Mnichovice

IČO: 75224569

Územní plán Terešov vydaný formou opatření obecné povahy se Změnou č. 1 územního plánu

Terešov (dále jen „Změna č. 1“) mění takto:

- (1) Změna č. 1 v kapitole 1. *Vymezení zastavěného území* ruší text „1.6.2022. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Výkres základního členění území.“ a nahrazuje jej textem „14.6.2024. Hranice zastavěného území je zakreslena ve výkresové části dokumentace.“
- (2) Změna č. 1 v kapitole 3.3. *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby* mění tabulku na začátku kapitoly následujícím způsobem. V tabulce se ruší ~~přeskrtnutý text~~, který se nahrazuje **podtrženým tučným textem**.

plochy s rozdílným způsobem využití	název plochy	plochy přestavby	zastavitelné plochy
plochy veřejných prostranství	Veřejná prostranství všeobecná (PU)	<u>P.9 P1</u>	Z.5, Z.7 část
<u>bydlení hromadné</u> plocha smíšené obytné	<u>Bydlení hromadné (BH)</u> Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	<u>P.9 P1</u>	—

- (3) Změna č. 1 v kapitole 3.3. *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby* mění text v tomto odstavci: „Dále je vymezena plocha přestavby části stávajícího výrobního areálu na...“ následujícím způsobem:

Změna ruší v tomto odstavci text „smíšené obytné venkovské P1 (SV)“ a nahrazuje jej textem „bydlení hromadné P.9 (BH)“. Změna dále ruší označení „P1 (PP)“ a nahrazuje jej označením „P.9 (PU)“.

Celý odstavec po Změně č. 1 zní následovně: „Dále je vymezena plocha přestavby části stávajícího výrobního areálu na plochy bydlení hromadné P.9 (BH), včetně plochy veřejného prostranství pro umístění příjezdové komunikace P.9 (PU) s návazností na Z.5 (PU). Podél plochy rybníku se vymezuje pás plochy přestavby pro individuální rekreaci P.1 (RI).“
- (4) Změna č. 1 v kapitole 4.1.2. *Komunikační síť v sídle* ruší text „P1 (PP) – výstavba místní komunikace – obsluha plochy přestavby smíšené obytné P1 (SV)“ a nahrazuje jej textem „P.9 (PU) – výstavba místní komunikace – obsluha plochy přestavby bydlení hromadného P.9 (BH).“
- (5) Změna č. 1 do kapitoly 6.1 B1) *Umísťování staveb vedlejších, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a zeleně* přidává do podkapitoly b) *Stavby vedlejší a využití pozemků* následující text: „Bydlení hromadné (BH)“. Začátek textu podkapitoly b) zní následovně: „**Stavby vedlejší a využití pozemků** v plochách Bydlení venkovské (BV), Bydlení hromadné (BH), Plochy smíšené obytné venkovské (SV), Rekreace individuální (RI) a v plochách Zeleň – zahrady a sady (ZZ):

- (6) Změna č. 1 přidává do kapitoly 6.1 B3) *Struktura a charakter zástavby* na konec textu odrážky „typ zástavby“ následující text: „Podmínky uvedené v předcházejících dvou větách se nevztahují na plochu P.9 (BH). Plocha P.9 (BH) je určena pro realizaci bytového domu a rodinných domů se třemi bytovými jednotkami (trojdomy). Pro tuto plochu jsou stanoveny regulativy uvedené níže v kapitole 6.2.18. Bydlení hromadné (BH).“
- (7) Změna č. 1 přidává do kapitoly 6.1 B3) *Struktura a charakter zástavby* na konec textu odrážky „domy“ následující text: „- podmínka se nevztahuje na plochu P.9 (BH).“ Celá odrážka zní následovně:
- „• domy – přípouští se domy izolované; nepřípouští se dvojdomy a řadová zástavba sevřená - podmínka se nevztahuje na plochu P.9 (BH).“
- (8) Změna č. 1 mění v kapitole 6.2.12. min. plochu zeleně u zastavitelných ploch z „30 %“ na „20 %“.
- (9) Změna č. 1 přidává novou podkapitolu „6.2.18. Bydlení hromadné (BH)“ v následujícím znění:
- „Hlavní využití:
- Bydlení hromadné v rodinných domech a v bytovém domě na st. p. 53

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rodinné domy; maximálně 3 bytové jednotky v rámci jedné stavby rodinného domu (povolené jsou trojdomy, dvojdomy či individuální rodinné domy)
- realizace bytového domu je povolena pouze na st. p. 53 (přestavba bývalého lihovaru)
- rodinná rekreace
- stavby pro obchod a služby
- ubytování
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní
- dopravní a technická infrastruktura
- zahrady

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- řadová zástavba sevřená
- jiné než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

- Max. hladina zástavby: 1 NP + P, stavba bývalého lihovaru na st. p. 53 nebude zvyšována nad stávající výšku. Stavba bývalého lihovaru může být ponechána ve stávající výšce nebo může být výška stavby snížena.
- Max. zastavěná plocha pozemku rodinného domu: 50 %.
- Min. plocha zeleně pozemku rodinného domu: 40 %.
- Min. velikost pozemku pro umístění jednoho nového rodinného domu (o maximálně třech bytových jednotkách): 900 m². Min. velikost pozemku se vztahuje pouze na nově povolované stavby, min. velikost pozemku se nevztahuje na stávající stavby a jejich přestavby.
- Ke každé bytové jednotce budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů.“

(10) Změna č. 1 přidává novou podkapitolu „6.2.19. Doprava jiná – místní komunikace (DX.mk)“ v následujícím znění:

„Hlavní využití:

Komunikace pro motorová vozidla (místní a účelové komunikace)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické trasy,
- plochy pro parkování a odstavování vozidel,
- technická infrastruktura,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné.

Min. plocha zeleně: nestanoveno“

(11) Změna č. 1 v kapitole 11. *Rozsah dokumentace* přidává za text: „První svazek – Textová část územního plánu“ následující text: „po Změně č. 1“ a dále se ruší počet stran: „28“ a nahrazuje se textem: „31“.

(12) Změna č. 1 v kapitole 11. *Rozsah dokumentace* přidává na konec kapitoly novou podkapitolu s názvem „11.1. Změna č. 1 územního plánu“ s textem: „Textová část Změny č. 1 územního plánu Terešov obsahuje 6 stran, Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Terešov obsahuje 18 stran.“

Grafická část Změny č. 1 územního plánu Terešov sestává z následujících výkresů:

- Výkres základního členění území,
- Hlavní výkres,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací,
- Koordinační výkres,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.“

(13) Změna č. 1 mění názvosloví a označení ploch s rozdílným způsobem využití dle požadavků jednotného standardu. Změna č. 1 mění označení návrhových ploch přidáním „.“ (tečky) za první písmeno. Označení „Z1, Z2, Z3, P1, P2, P3“ se mění na „Z.1, Z.2, Z.3, P.1, P.2, P.3“ atd. Změna č. 1 mění názvosloví a označení ploch s rozdílným způsobem využití dle níže uvedeného přehledu. Názvy ploch a jejich označení, které nejsou v přehledu uvedeny zůstávají beze změny.

Název (označení) plochy po Změně č. 1 dle jednotného standardu	Původní název (označení) plochy dle územního plánu
Veřejná prostranství všeobecná (PU)	Veřejná prostranství všeobecná (PP)
Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)	Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZU)
Smíšené obytné venkovské (SV)	Plochy smíšené obytné venkovské (SV)
Doprava silniční (DS)	Dopravní infrastruktura - doprava silniční (DS)
Vodní hospodářství (TW)	Technická infrastruktura - vodní hospodářství (TW)
Elektronické komunikace (TS)	Technická infrastruktura - elektronické komunikace (TS)
Výroba drobná a služby (VD)	Výroba a skladování - výroba drobná a služby (VD)
Vodní a vodních toků (WT)	Plochy vodní a vodních toků (WT)
Zemědělské všeobecné (AU)	Zemědělské plochy všeobecné (AZ)
Lesní všeobecné (LU)	Lesní plochy všeobecné (LE)
Přírodní všeobecné (NU)	Přírodní plochy všeobecné (NP)
Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	Smíšené plochy nezastavěného území všeobecné (MN)
Územní rezerva - doprava silniční (R.1-DS)	koridor územní rezervy dopravní infrastruktury R1-DS – přeložka silnice II/235.