

ZMĚNA č. 1 ÚP

STRÁŽKOVICE

místní část Řevnovice

NÁVRH

upravený pro veřejné projednání

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Tato Změna č. 1 územního plánu byla vydána usnesením Zastupitelstva obce Strážkovice

Změna č. 1 ÚP nabyla účinnosti dne

Pořizovatel:
Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování:

Úřední osoba pořizovatele:
Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru územního plánování,
Magistrátu města České Budějovice

Vypracoval: Architektonický ateliér ŠTĚPÁN
Žižkova 12
České Budějovice

Textová část územního plánu obsahuje

| | |
|---|---|
| a) vymezení zastavěného území | 3 |
| b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | 3 |
| c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 3 |
| d) koncepci veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění | 3 |
| e) koncepci uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod. | 4 |
| f) stanovení podmínek pro využití ploch z rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu | 5 |
| g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | 6 |
| h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona | 6 |
| i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | 6 |
| j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části | 6 |

2. Grafická část územního plánu obsahuje

Výkres základního členění území

Hlavní výkres

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - není zpracován, Změnou č. 1 nejsou navrženy VPS, VPO a asanace

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno schváleným Územním plánem Strážkovice.

Změnou č. 1 ÚP Strážkovice je navržena 1 zastavitelná plocha.

Zastavitelná plocha je vymezena v těchto výkresech:

- N1 - výkres základního členění území
- N2 - hlavní výkres
- O1 - koordinační výkres
- O2 - výkres širších vztahů
- O3 - výkres předpokládaných záborů ZPF

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č. 1 řeší změnu podmínek využití pozemku parc. č. 1545/3 v k.ú. Strážkovice. Pozemek se nachází při hranici katastrálního území obce v návaznosti na obec Komaříce. Z jihozápadu navazuje na místní a účelovou komunikaci v nezastavěném území, ze severozápadu a severovýchodu na plochu zemědělskou a z jihovýchodní strany se dotýká silnice II. třídy a zasahuje do plochy dopravní infrastruktury DS2.

S ohledem na trasu přeložky II/155 plocha dopravní infrastruktury DS2 vymezuje řešené území změny č. 1 zmenšením uvedeného pozemku dle platných hranic koridoru přeložky na jeho jižním okraji a dle stávající liniové stavby telekomunikačního kabelu na severním okraji pozemku.

Z hlediska ochrany přírodních hodnot návrh Změny č. 1 územního plánu zůstává zachován dle ÚP.

Z hlediska ochrany civilizačních hodnot návrh Změny č. 1 územního plánu zůstává zachován dle ÚP.

Změna č. 1 územního plánu zachovává dopravní infrastrukturu obce s úpravami silnice II. třídy a její napojení na zastavitelné území obce.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Podmínky využití plochy jsou navrženy v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Funkční využití pozemku řeší změny využití s plochy zemědělské na zastavitelnou plochu bydlení.

Změna č. 1 je navržena s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Návrh urbanistické koncepce včetně regulativů je převzat ze stávajícího platného ÚP

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Dopravní část

Dopravní infrastruktura – silniční

Dopravní řešení je převzato z platného ÚP. Jsou respektována ochranná pásma pozemních komunikací a veřejně prospěšná stavba DS2.

Technická infrastruktura

Koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury je v souladu s platným ÚP. Řešeným územím prochází telekomunikační kabel. Jeho vedení včetně ochranného pásma bude dodrženo.

Vodní hospodářství

Zásobování vodou a kanalizace

Řešené území není napojeno na veřejný vodovod, bude řešeno individuálně. Kanalizace bude řešena individuálně jímkou na vyvážení, dešťové vody budou zasakovány v maximální míře na vlastním pozemku.

Zásobování el. energií

Podmínky zásobování el. energií se Změnou č. 1 nemění a napojení bude provedeno dle podmínek E.ON.

Zásobování teplem

Podmínky zásobování teplem se Změnou č. 1 nemění. Současné zdroje vytápění obce je využívání kotlů na dřevo a uhlí. Dále jsou využívána tepelná čerpadla z vrtů, a uvažuje se využití tepelných čerpadel a solárních kolektorů.

Nakládání s odpady

Změnou č. 1 ÚP se nemění plochy a způsob řešení sběru a třídění komunálního odpadu.

Občanské vybavení

Změnou č. 1 ÚP se nemění stávající koncepce občanské vybavenosti.

Veřejná prostranství

Změnou č. 1 ÚP se nemění plochy veřejného prostranství.

- e) **koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny zůstane zachována dle ÚP.

Územní systém ekologické stability

ÚSES se Změnou č. 1 Strážkovice nemění.

Protierozní opatření

Změna č. 1 ÚP Strážkovice nevymezuje plochy pro návrh protierozních opatření.

Opatření proti povodním

Změna č. 1 ÚP Strážkovice nenavrhuje opatření proti povodním.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Není změnou č. 1 ÚP Strážkovice dotčena.

Dobývání nerostů

Změna č. 1 ÚP Strážkovice nevymezuje žádné plochy pro dobývání nerostů, ani plochy pro jejich technické zázemí.

f) **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, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Plocha s rozdílným způsobem využití pokrývá celé řešené území a je v grafické části odlišena barvou. Navržená zastavitelná plocha je odlišena barvou a kódem.

V územním plánu je rozlišena následující plocha s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

- rodinné domy venkovského charakteru

Podmínky využití funkčních ploch řešených Změnou č. 1 Územním plánem Strážkovice

• Plochy bydlení

- **rodinné domy venkovského charakteru**

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, které zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné

- zřizovat a provozovat na tomto území stavby pro bydlení vesnického charakteru, které mají odpovídající zázemí užitkové zahrady s možností chovu drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu
- možnost výstavby doplňkového objektu pro zajištění údržby zahrady
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným a podmíněně přípustným využitím území
- zřizovat a provozovat občanskou vybavenost na plochách menších než polovina podlahové plochy objektu, která svým charakterem nebude narušovat obytnou funkci

Podmíněné

- zřizovat a provozovat zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (nevýrobní služby), která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity

Nepřípustné

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami,
- stavby pro výrobu,
- velkokapacitní stavby občanského vybavení,

- velkokapacitní stavby pro dopravu,
- velkokapacitní stavby technického vybavení.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

Lomec, Řevňovice

- hmotové a prostorové uspořádání na pozemcích pro rodinné domy bude respektovat následující parametry - zastavěná plocha pozemku do 25% plochy parcely
- provedení staveb v tradiční hmotové i materiálové skladbě tak, aby dominantní vzhledový charakter těchto místních částí zůstal zachován

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

Změnou č. 1 nejsou navrženy VPS, VPO a asanace.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Změnou č. 1 nejsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změna č. 1 nestanoví žádná kompenzační opatření

j) údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh a odůvodnění územního plánu obsahuje:

Textová část návrhu obsahuje 6 listů.

Textová část odůvodnění obsahuje 13 listů.

Grafická část návrhu obsahuje 4 výkresy:

Výkres základního členění území

Hlavní výkres

Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy:

Koordinační výkres

Výkres širších vztahů

Vyhodnocení ZPF