

ZMĚNA č. 1 ÚP

STRÁŽKOVICE

místní část Řevňovice

ODŮVODNĚNÍ

upravené pro veřejné projednání

Vypracoval: Architektonický ateliér ŠTĚPÁN
Žižkova 12
České Budějovice

Listopad 2013

paré č.

1. Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	3
b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání	3
c) Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou krajem	3
d) Vyhodnocení návrhu ÚP s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	4
e) Vyhodnocení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	4
f) Vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	4
g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení na životní prostředí	5
h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	5
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	5
j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	6
k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	6
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	6

2. Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje

Koordinační výkres měřítko	1 : 5 000
Výkres širších vztahů měřítko	1 : 25 000
Vyhodnocení ZPF a PUPFL měřítko	1 : 5 000

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 1 Územního plánu Strážkovice není v rozporu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Zastavitelné území B18 je řešeným územím – plocha bydlení pro realizaci rodinného domu venkovského charakteru. Je navrženo v pokračování stávajícího jednostranného obestavění silnice II/155 s orientací zástavby rodinných domů ve směru jihovýchod. Tato stávající zástavba je na 4 parcelách v liniovém uspořádání a řešená plocha B18 tuto zástavbu ve směru severním uzavírá. Situace takto uspořádaných 5 parcel RD je přímým pokračováním ulicové historické zástavby v obci Komařice, na níž uvedená skupina pokračuje. Jedná se o dlouhodobě vznikající případ přesahu obytné zástavby z území jedné obce na území druhé, v tomto případě Strážkovice.

b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 1 ÚP Strážkovice byla zpracována v souladu se schváleným zadáním a jsou do něho zapracována dohodnutá stanoviska DO, podněty organizací v řešeném území a oprávněné námitky vlastníků pozemků a nemovitostí v řešeném území.

Změna č. 1 ÚP je zpracována dle pokynů pořizovatele a dle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

V průběhu zpracování Změny č. 1 územního plánu bylo provedeno místní šetření za účelem vyhodnocení způsobilosti pozemků pro standardní výstavbu rodinného domu venkovského charakteru.

Návrhem Změny č. 1 ÚP je respektováno původní historické zastavění v pokračování jednostranně obestavěném uličního prostoru, vycházejícího z obce Komařice na území obce Strážkovice. Součástí návrhu je vyhodnocení řešení z hlediska záboru ZPF a využití obytných a veřejných prostorů tak, aby umístění zástavby v navržené ploše bydlení respektovalo hranice rozvojových ploch v návaznosti na koridor trasy přeložky II/155. Přitom bude respektována obslužitelnost zástavby RD venkovského charakteru ze stávající přístupové komunikace a vzdálenost zastavění domu tak, aby splňoval podmínky hlukové zátěže ze silnice II. tř. a respektoval podmínky věcného břemene telekomunikačního kabelu procházejícího přes navrženou plochu pro bydlení.

Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek podaných v rámci společného jednání dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů bylo upraveno řešené území změny č. 1, plocha pro bydlení byla na základě požadavku KÚ Jč. Kraje, OŽPZL zmenšena na cca 1500m². Limitujícím faktorem je stávající telekomunikační kabel.

c) Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydanou krajem

Soulad s politikou územního rozvoje (dále jen „PÚR“)

Změna č. 1 ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008.

Řešené území Změny č. 1 se nedotýká rozvojové osy OS 6, specifické oblasti SOB 01 Šumava ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

Řešené území se nenachází v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice (čl. 49 PÚR ČR), nezasahuje do multimodálního koridoru M1, který v sobě zahrnuje územní koordinaci koridorů konvenční železniční dopravy C-E 551, dálničního a silničního koridoru D3 a R3,

splavnění Vltavy do Č. Budějovic, plochu mezinárodního letiště a veřejného logistického centra (čl. 82 PÚR ČR) ani do koridoru konvekční železniční dopravy TEN-T ŽD4 (čl. 92 PÚR ČR).

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území spadá do řešeného území Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR), které byly vydány Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13.9. 2011.

Řešené území nezasahuje do žádného ze záměru vymezených ZÚR, po upřesnění rozvojové oblasti PB10 z PÚR, v upřesněné rozvojové oblasti PB10, ale nachází se v upřesněné rozvojové ose nadmístního N-OS8.

1) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Vzhledem k charakteru rozvojových ploch lze konstatovat, že Změna č. 1 ÚP Strážkovice je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

2) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv.

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje Změna č. 1 ÚP Strážkovice respektuje platné vyhlášené koridory nadmístního významu vodohospodářského, dopravního a energetického určení vč. ÚSES.

3) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Změna č. 1 ÚP Strážkovice je v souladu s podmínkami koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

4) Vymezení cílových charakteristik krajiny

Řešené území se nachází v krajinně lesoplní. Tuto skutečnost územní plán respektuje.

d) Vyhodnocení návrhu ÚP s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 1 ÚP Strážkovice je vypracována v souladu s novelou stavebního zákona, platnou od 1.1.2013. Tato změna neovlivní ve stávající struktuře osídlení obcí Strážkovice a Komařice stabilitu ve struktuře osídlení a dosažení odpovídajícího standardu dopravně inženýrské infrastruktury v obci včetně vybudování některých objektů technické vybavenosti v rámci stávajícího průběhu silnice II/155 a navrženého koridoru přeložky této silnice.

e) Vyhodnocení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 ÚP komplexně řeší navrženou plochu pro bydlení a je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy.

f) Vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno během projednávání Změna č. 1 ÚP.

g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení na životní prostředí

Vzhledem k druhu navrhované změny v území není pravděpodobné ovlivnění trvale udržitelného rozvoje území v negativním smyslu.

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

h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Bude doplněno.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změna č. 1 územního plánu obce Stražkovice vč. místní části Řevňovice bude pro současnou i budoucí generaci ve svých realizacích přínosem. Ve způsobu navrženého zastavění je důsledně stanovena regulace zástavby v navržené ploše s ohledem na místní specifikace, týkající se kvality prostředí s cílem odstranění závad nebo navržení opatření, týkajících se zlepšení životního prostředí.

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. Ve výhledu je pro skupinu RD na území k.ú. Stražkovice řešitelné jejich odkanalizování do stávající kanalizace zastavěného území obce Komařice.

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.

POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY A BEZPEČNOST

Požadavky civilní ochrany obyvatelstva vycházejí ze zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění (o obcích), které stanoví rozsah práv a povinností samosprávných orgánů.

Zákon má návaznost na zákon č. 239/2000 Sb. (o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů).

Požadavky ochrany obyvatelstva územním plánováním jsou specifikovány ve vyhlášce MV ČR č. 380/2002 Sb. (k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva) v platném znění.

Cisterny pro havarijný zásobování obyvatel pitnou vodou je možné umístit ve stávajících i navržených veřejných prostranstvích obce Strážkovice a Komařice.

Nouzové zásobování elektrickou energií není centrálně navrhováno.

Požární voda

Zdrojem požární vody pro obec Strážkovice vč. místních částí jsou místní vodoteče a stávající vodní nádrže na nich.

j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Navržená plocha pro realizaci 1 RD venkovského charakteru je pokračováním stávajícího ulicového prostoru sousední obce Komořice tvořeného stejnorodou zástavbou rodinných domů, přičemž tuto ulici rozděluje historicky daná administrativní hranice správního (katastrálního) území obcí a sice Strážkovice se 4 rodinnými domy a Komořice s pokračujícím obestavěním ulice směřující do centra obce průjezdem silnice II/155. Vzhledem k uvedené situaci je funkčně logické, že uzavření zástavby stávajících 4 rodinných domů jednou parcelou je komplexně vázáno do obce Komořice, nikoli do funkčního členění výstavby obce Strážkovice. Z tohoto důvodu není možné tuto situaci posuzovat s ohledem na zastavitelné plochy obce Strážkovice, ale je zapotřebí posuzovat nově navrženou zastavitelnou plochu s rozvojem obce Komařice, v jejímž zastavitelném území jsou pozemky blokovány restitučními nároky církve a nedohodou bývalých majitelů panství.

Změna č. 1 územního plánu přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Nově navržená zastavitelná plocha navazuje smysluplně na zastavěné území obce a je navržena tak, aby uzavřela stávající zastavěnou plochu. Předmětná plocha navržené parcely je dále uzavřena již stanovenými liniemi OP přeložky silnice II/155 a OP telekomunikačního kabelu.

k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V průběhu zpracování Změny č. 1 v řešeném území ÚP Strážkovice se nevyskytly záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy a řešeny v ZÚR.

1) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a tříd ochrany půdy dle MP MŽP č.j. OOLP/1067/96,

Řevňovice

lokality č.	funkční využití	plocha celkem	plocha ZPF	plocha BPEJ	BPEJ	třída ochrany	Druh pozemku
B18	Plochy bydlení	0,152	0,152	0,152	7.32.01	II	TTP

2. Charakteristika klimatického regionu

7 – mírně teplý, vlhký

3. Charakteristika hlavních půdních jednotek

32 Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu

67 Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné

3. Charakteristika tříd ochrany půdy dle metodického pokynu MŽP č.j. OOLP/1067/96

II.třída ochrany zemědělské půdy - situovány jsou zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování jen podmíněně zastavitelné.

V.třída ochrany zemědělské půdy - zahrnuty jsou zbývající půdy, zejména s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, svažitých, zmokřených, štěrkovitých až kamenitých a erozně ohrožených. Většinou jde o půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším zájmem ochrany půdy s výjimkou ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

4. Údaje o uskutečněných investicích do půdy a o jejich předpokládaném porušení

Plocha B18 navržená změnou č. 1 se nenachází na meliorovaných pozemcích.

5. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení,

Změnou č. 1 nedojde k porušení areálů a objektů zemědělské prvovýroby.

6. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů,

Řešená plocha pro bydlení k výstavbě 1 rodinného domu venkovského charakteru nesouvisí se zastavitelnými plochami obce Strážkovice, ale je navržena ke stávajícímu zastavěnému území sousední obce Komařice. Plocha řešená změnou č. 1. prakticky uzavírá současně zastavěné území obce Komařice na okraji hranic katastrů uvedených obcí. Předmětná plocha navržené parcely je uzavřena již stanovenými liniemi OP přeložky silnice II/155 a OP telekomunikačního kabelu.

Navržené řešení představuje přijatelný rozvoj obou obcí. Provedení změny neovlivní hospodaření na okolních souvislých zemědělských pozemcích.