

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

STRÁŽKOVICE

místní část Řevňovice, k.ú. Strážkovice

NÁVRH

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Tato Změna č. 2 územního plánu byla vydána usnesením Zastupitelstva obce Strážkovice

Změna č. 2 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	4
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 zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	7
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	7
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	7
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	7

2. Grafická část územního plánu obsahuje

- Výkres základního členění území 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - není zpracován,
Změnou č. 2 ÚP nejsou navrženy VPS, VPO ani asanace

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno schváleným Územním plánem Strážkovice.

Změnou č. 2 ÚP Strážkovice je navržena 1 zastavitelná plocha mimo současně zastavitelné území v místní části Řevňovice a to jako náhrada za převedení části zastavitelné plochy (ze stávajícího ÚP) do plochy zemědělské ZPF a to o shodné výměře cca 1900 m².

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

Návrh změny č. 2 ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu smíšenou obytnou pro 1 vesnický rodinný dům s hospodářským zázemím o velikosti cca 1 900 m² náhradou za převedení části zastavitelné plochy B12 (dle ÚP) o velikosti cca 1 900 m² do plochy zemědělské – ZPF – trvale travní porosty. V návrhu změny č.2 ÚP je tato plocha označena jako lokalita 2B.

Změna č. 2 ÚP lokalita 2A řeší změnu podmínek využití pozemku parc. č. 1473/6 v k.ú. Strážkovice. Pozemek se nachází při hranici současně zastavěného území místní části obce. Ze severu a z východu navazuje na místní a účelovou komunikaci v zastavěném území, z jižní a západní strany na plochu zemědělskou mimo zastavěné území. Ze stávající silnice II/155 v blízkosti řešeného území existuje sjezd (křižovatka) s uvedenou místní komunikací. V této souvislosti je tato místní komunikace průjezdná do veřejného prostranství návsi místní části Řevňovice. Tímto je zabezpečena obousměrná obslužnost pozemku jak z obce tak ze silnice II/155.

Z hlediska ochrany přírodních hodnot návrh Změny č. 2 územního plánu zůstává zachován dle ÚP.

Z hlediska ochrany civilizačních hodnot návrh Změny č. 2 územního plánu zůstává zachován dle ÚP.

Změna č. 2 územního plánu zachovává dopravní infrastrukturu obce včetně 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.

Urbanistická koncepce změny č. 2 ÚP navazuje na urbanistickou koncepci dle ÚP, a to včetně nadefinování způsobu využití plochy. V návrhu změny č. 2 ÚP je urbanistická koncepce navržena s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Další regulativy (např. prostorové a hmotové uspořádání, výška zástavby) a požadavky na architektonický výraz jsou stanoveny s ohledem na charakter okolních ploch.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Dopravní infrastruktura – silniční

Dopravní řešení je převzato z platného ÚP. Jsou respektována ochranná pásma stávajících pozemních komunikací, včetně nově stanovených hlukových limitů v místní části Řevňovice pro lokality 2A a 2B. (viz. Hlukové posouzení Strážkovice, místní část Řevňovice, okres České Budějovice, lokality ÚPn pro výstavbu rodinných domů 2A, 2B - Zhotovitel: ZENKL CB, spol. s r.o., Zakázka č. 14037 – Z2)

Technická infrastruktura

Koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury je v souladu s platným ÚP.

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. 2 nemění a napojení bude provedeno dle podmínek E.ON.

Zásobování teplem

Podmínky zásobování teplem se Změnou č. 2 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. 2 ÚP se nemění plochy a způsob řešení sběru a třídění komunálního odpadu.

Občanské vybavení

Změnou č. 2 ÚP se nemění stávající koncepce občanské vybavenosti.

Veřejná prostranství

Změnou č. 2 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. 2 Strážkovice nemění.

Protierozní opatření

Změna č. 2 ÚP Strážkovice nevymezuje plochy pro návrh protierozních opatření.

Opatření proti povodním

Změna č. 2 ÚP Strážkovice nenavrhuje opatření proti povodním.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Není změnou č. 2 ÚP Strážkovice dotčena.

Dobývání nerostů

Změna č. 2 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)**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají celé řešené území a jsou v grafické části odlišeny barvou. Navržená zastavitelná plocha je odlišena barvou a kódem.

Ve změně č.2 územním plánu jsou rozlišeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy smíšené obytné - venkovského charakteru
- plochy zemědělské - ZPF - samostatné zahrady
- plochy zemědělské - ZPF - trvalé travní porosty

Podmínky využití funkčních ploch řešených Změnou č. 2 Územním plánem Strážkovice

• Plochy smíšené obytné - venkovského charakteru

Hlavní využití

Bydlení s možností výstavby objektů pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity vesnického charakteru s výjimkou umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí v této ploše.

Přípustné

- polyfunkční objekty, které mohou obsahovat byty a provozovny v souladu s provozováním funkce hlavní,
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, která svým charakterem nesmí narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity,
- zpevněné plochy pro pěší, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území.

Nepřípustné

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

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- hmotové a prostorové uspořádání na pozemcích pro smíšenou obytnou bude respektovat následující parametry - zastavěná plocha pozemku do 25% plochy parcely
- výškové uspořádání přízemí s podkrovím se zastřešením formou sedlové, polovalbové a valbové střechy s hřebenem v podélné ose stavby, sklony střech v rozmezí 30-40°.
- provedení staveb v tradiční hmotové i materiálové skladbě tak, aby dominantní vzhledový charakter místní části Řevňovice zůstal zachován.
- severozápadní okraj navržené zastavitelné plochy má stanovený odstup chráněné zástavby pro bydlení 26 m od osy silnice II/155 z hlediska negativních účinků hluku z dopravy.

• Plochy zemědělské – ZPF - samostatné zahrady

Hlavní využití

Plochy zemědělské jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Přípustné

- Možnost výstavby objektu pro údržbu zahrady
- Oplocení pozemků

Podmíněné

- umísťovat jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, bažantnice apod.),
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území,

Nepřípustné

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami.

• Plochy zemědělské – ZPF - trvalé travní porosty

Hlavní využití

Plochy zemědělské jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Přípustné

- intenzivní a extenzivní hospodaření na trvalých travních porostech,
- zřizování pastvin,
- výstavba přístřešků, které slouží k ochraně zvířat před nepřízní počasí při sezónním chovu na pastvinách.

Podmíněné

- umisťovat jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, bažantnice apod.),
- zřizovat sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území,
- zřizovat vodní plochy a toky,
- zornění TTP pokud nedojde k ohrožení území erozí,
- zalesnění.

Nepřípustné

- zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, nebo podmíněně přípustná

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. 2 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. 2 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. 2 nestanoví žádná kompenzační opatření

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

Návrh a odůvodnění územního plánu obsahuje:

- Textová část návrhu obsahuje 7 listů.
- Textová část odůvodnění obsahuje 8 listů.

Grafická část návrhu obsahuje 2 výkresy:

- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres

Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy:

- Koordinační výkres
- Výkres širších vztahů
- Vyhodnocení ZPF