

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

# STRÁŽKOVICE

místní část Řevňovice, k.ú. Strážkovice

## ODŮVODNĚNÍ

Vypracoval: Architektonický ateliér ŠTĚPÁN  
Žižkova 12  
České Budějovice

květen 2014

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    | 1 : 5 000 |
| - Výkres širších vztahů | 1 : 5 000 |
| - Vyhodnocení ZPF       | 1 : 5 000 |

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

Změna č. 2 územního plánu Strážkovice není v rozporu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Zastavitelné území lokality 2A je řešeným územím pro plochu smíšenou obytnou venkovského charakteru která je navržena pro realizaci rodinného domu venkovského charakteru. Tato plocha je vymezena v pokračování stávajícího jednostranného obestavení silnice II/155 s orientací zástavby smíšené obytné – původní zemědělské usedlosti ve směru jih a jihovýchod. Tato stávající zástavba je historicky uspořádána po obvodu návěsného prostoru místní části a řešená plocha tuto zástavbu ve směru z jihu uzavírá. Jižní část lokality 2A je navržena pro plochu zemědělskou - samostatné zahrady.

V lokalitě 2B se jedná o navrácení z návrhu ÚP Strážkovice a sice z plochy bydlení na plochu zemědělskou –ZPF – trvalé travní porosty.

## **b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Změna č. 2 ÚP Strážkovice byla zpracována v souladu se schváleným zadáním a jsou do něho zapracována dohodnutá stanoviska DO, podněty organizací v řešeném území a oprávněné námítky vlastníků pozemků a nemovitostí v řešeném území.

Změna č. 2 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. 2 územního plánu bylo provedeno místní šetření za účelem vyhodnocení způsobilosti pozemků pro standardní výstavbu rodinného domu venkovského charakteru.

Změna č. 2 ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu smíšenou obytnou pro 1 vesnický rodinný dům s hospodářským zázemím o velikosti cca 1 900 m<sup>2</sup> náhradou za převedení části zastavitelné plochy B12 o velikosti cca 1 900 m<sup>2</sup> do plochy zemědělské – ZPF – trvale travní porosty.

Součástí návrhu je vyhodnocení řešení z hlediska záboru ZPF a využití obytných a veřejných prostorů tak, aby umístění zástavby v navržené ploše respektovalo hranice zastavěných a zastavitelných ploch dle platného ÚP. 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..

## **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. 2 ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008.

Řešené území Změny č. 2 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 centa (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 Jihočeské 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 OB10 z PÚR, v upřesněné rozvojové oblasti OB10, 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. 2 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. 2 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. 2 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. 2 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 Řevňovice 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.

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

Změna č. 2 ÚP komplexně řeší navrženou plochu pro smíšenou obytnou – venkovského charakteru 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 jednání Změna č. 2 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. 2 územního plánu zachovává dopravní infrastrukturu obce.

**h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Bude doplněno.

**i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Změna č. 2 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.

**Technická infrastruktura**

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

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

**Zásobování teplem**

Podmínky zásobování teplem se Změnou č. 2 ÚP 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.

## **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 Řevňovice.

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 stávající (původní) zástavby v místní části Řevňovice. Vzhledem k uvedené situaci ploch navržených k zástavbě je nová plocha navržena výměnou za stávající navrženou plochu dle ÚP v severní části zastavitelného území o stejné výměře. Tímto způsobem není zvětšen zábor ZPF oproti platnému ÚP. Nově navržená zastavitelná plocha navazuje smysluplně na zastavěné území obce a je navržena tak, aby uzavřela stávající zastavěné plochy.

### **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. 2 v řešeném území ÚP Strážkovice se nevyskytly záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy a řešeny v ZÚR.

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

**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond**

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,
2. Charakteristika klimatických regionů
3. Charakteristika hlavních půdních jednotek
4. Charakteristika tříd ochrany půdy dle metodického pokynu MŽP č.j. OOLP/1067/96
5. Údaje o uskutečněných investicích do půdy a o jejich předpokládaném porušení,
6. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostí a o jejich předpokládaném porušení
7. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

**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,**

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Navržená plocha celkem (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Katastrální území
				Orná půda	zahrady	Ovocné sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
1A SOV1	plochy smíšené obytné - venkovského charakteru	0,19	0,19	-	-	-	0,19	-	0,19	-	-	-	Strážkovice
1A ZPF1	plochy zemědělské - ZPF - samostatné zahrady	0,1045	0	Jedná se o změnu funkčního využití ze ZPF-trvalé travní porosty na ZPF-samostatné zahrady (bez záboru ZPF)									Strážkovice
Celkem		0,2945	0,19	0	0	0	0,19	0	0,19	0	0	0	

**Plochy navrácené do ZPF**

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Navržená plocha celkem (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				Orná půda	zahrady	Ovocné sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
2B ZPF2	plochy zemědělské - ZPF - trvalé travní porosty	0,19	0,19	-	-	-	0,19	0,19	-	-	-	-	Strážkovice
Celkem		0,19	0,19	0	0	0	0,19	0,19	0	-	-	0	0

**Poměr zastoupení půd podle třídy ochrany**

Nově navržená plocha se zábořem ZPF mimo zastavěné území je pouze v **lokality 1A** o celkové výměře **0,2945 ha** z toho zastavitelné plochy (zábor ZPF) činí **0,19 ha** a z toho je 100 % záboru na **II.** třídě ochrany.

## **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 humusu, 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

## **4. Charakteristika tříd ochrany půdy dle metodického pokynu MŽP č.j. OOLP/1067/96**

**I.třída** ochrany zemědělské půdy - zařazeny jsou bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

**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.

## **5. Údaje o uskutečněných investicích do půdy a o jejich předpokládaném porušení**

Plocha 2A a 2B navržená změnou č. 2 se nenacházejí na meliorovaných pozemcích.

## **6. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení,**

Změnou č. 2 nedojde k porušení areálů a objektů zemědělské prvovýroby.

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

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 m<sup>2</sup>, tudíž se nezvýší zábor ZPF oproti stávajícímu územnímu plánu obce Strážkovice.

Řešená plocha 2A pro smíšenou obytnou - venkovského charakteru, k výstavbě 1 rodinného domu nespojuje se zastavitelnými plochami místní části Řevňovice – místní část obce Strážkovice. Plocha řešená změnou č. 2A prakticky uzavírá současně zastavěné území místní části Řevňovice na okraji hranic současně zastavěného území. Předmětná plocha navržené parcely je uzavřena již stanovenými liniemi stávajícího dopravního skeletu, a to jak v jeho nadmístním významu (II/155) tak místním.

Navržené řešení představuje přijatelný rozvoj místní části. Provedení změny neovlivní hospodaření na okolních souvislých zemědělských pozemcích.