

Návrh zmeny c.4 územního plánu obce

STRANNÝ

Zpracovala : Ing.arch. Ivana Tichá
Sokolská 66
273 64
mail iti@mbox.vol.cz
tel. 605 419 899

Porizovatel: OÚ Stranný
Výkonný porizovatel: ing.arch. Ivana Tichá
Spolupracující zastupitel: starosta obce pan Karel Vojta

Datum: únor 2009

Zmena c.4 územního plánu - obsah

- textová část
- grafická část
 - I.1 Výkres základního členění území – m 1:2880
 - I.2 Komplexní urbanistický návrh – m 1:2880
 - I.3 Výkres ver. prosp. staveb a opatření – m 1:2880

Oduvodnění zmeny c.4 územního plánu – obsah

- textová část
- grafická část
 - koordinací výkres viz výkres c. I.2
 - II.1 Výkres vyhodnocení záboru ZPF – m 1:2880

1) Změna c.4 územního plánu - obsah

A) Textová část

- a) vymezení zastaveného území
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistická koncepce, vc. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepce ver. infrastruktury, vc. podmínek pro její umístění
- e) koncepce uspořádání krajiny, vc. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostu apod.
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- 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
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

B) Grafická část

- a) I.1 - výkres základního členění území - 1:2880
- b) I.2 – komplexní urbanistický návrh – 1:2880 (odpovídá též koordinacnímu výkresu dle vyhl. 500/2006)
- c) I.3 - výkres ver. prosp. staveb a opatření – m 1:2880

1) Změna c.4 územního plánu

TEXTOVÁ ČÁST

a) vymezení zastaveného území

ÚPO Stranný byl porízen a schválen zastupitelstvem obce Stranný v r. 1998. Dále byly porízeny tři změny ÚPO Stranný. Zastavené území bylo vymezeno v ÚPO, a zůstává v platnosti dle tohoto vymezení. Od té doby nedošlo ve správním území ke stavební činnosti, která by zakládala změnu zastaveného území.

Nyní byl ze strany obcanu vznesen požadavek na změnu funkce v rámci již vymezeného zastaveného území – dle ÚPO zde byly vymezeny nezastavitelné zahrady a sady, protože se jednalo o ochranné pásmo vodních zdrojů (OP VZ). Toto OP VZ však bylo rozhodnutím MeÚ Benešov – OŽP čj. 235-28028/2008, ze dne 14.8.2008 zrušeno, z důvodu špatné kvality vody. Protože byl zrušen tento zákonný limit, je zde požadována plocha pro venkovské bydlení. S ohledem na jednoduchost změny nebude zpracován koncept, jak bylo již určeno ve schváleném zadání změny. Změna c. 4 se vydává v rozsahu menších částí územního plánu.

Zadání změny c.4 bylo zpracováno dle novely SZ č. 183/2006 platné od 1.1.2007, a schváleno usnesením ZO ze dne 6.2.2009, ovšem obsahová struktura dokumentace (jedná se o změnu stávajícího územního plánu) nemůže být novelou stavebního zákona narušena, a dokumentace musí být vnitřně provázána s platným ÚPO. Textová část je tedy zpracována již dle vyhl. č. 500/2006, grafická část navazuje na schválený ÚPO, v max míře odpovídá také vyhl. č. 500/2006, i když respektuje původní dokumentaci, a je doplněna o výkres základního členění území.

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

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot zůstává zachována tak, jak byla stanovena v ÚPO. Památkový zájem není dotčen. Ochrana krajiny není dotčena. Z hlediska ochrany zdraví je nutno v lokalitě dodržet hygienické limity v ekvivalentních hladinách akustického tlaku upravené nar. vl. 148/2006Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a to zvláště v části lokality přiléhající k silnici II. tr. Toto bude prokázáno v rámci následného územního a stavebního řízení. Stavby pro bydlení budou na parcelách umístěny tak, aby byly tyto hygienické limity dodrženy.

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

Urbanistická koncepce rovněž zůstává zachována, jedná se o změnu funkce uvnitř zastaveného území. Do systému sídelní zeleně se nezasahuje.

Prehled lokalit změny s omezujícími podmínkami výstavby – změna c. 4 ÚPO Stranný

Prehled posuzovaných ploch, zarazených do Změny ÚPO c.4					
číslo	Katastr. území	Poz. c.p.	Stáv. využití	Navržená změna využití /územní limit/	Kapacita - rozsah
1	Stranný	69/9, 569/2, část 569/1, 567/1, část 567/3, 567/2, 82, 83/2, 83/1, 86/1, 86	Zahrady a sady	Plochy pro venkovské bydlení <i>OP silnice II.tr. a místních komunikací U poz. přiléhající k silnici II.tr. nutno dodržet limity hluku</i>	cca 9 200 m ² /nejedná se o nový zábor/ cca 5 RD

d) koncepce ver. infrastruktury, vc. podmínek pro její umístění

Koncepce ver. infrastruktury rovněž zůstává zachována – je zde obecní vodovod, na který bude lokalita napojena, splaškové vody budou jímány v jímkách na vyvážení, zásobování el. energií

bude pokryto ze stávajících TS, plynofikace není reálná.

Konkrétní podmínky:

Doprava - stávající koncepce dopravy se nemění, dopravní obsluha lokality bude realizována ze stávajících místních komunikací. Nutno respektovat OP silnic. Budou splněny požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. § 10 zák. c. 13/1997Sb., vc. bezpečného odbočení. Pokud bude využita stávající komunikace procházející úhlopříčně lokalitou pro dopravní obsluhu přilehlých pozemku, bude nutno tuto komunikaci rozšířit na úkor přilehlých pozemku, neboť její šířka není dostatečná. Odvodnění nových zástavbových lokalit nebude provedeno do silnicních příkopu – dešťová voda bude likvidována vsakem na vlastních pozemcích. Dle ust. §36 zák. c. 13/1997Sb., mimo zast. úz. obce a na silnicních pomocných pozemcích, je třeba nenavrhopat podélné uložení vedení v telesech silnic II. tr. U lokalit navržených s využitím pro bydlení, situovaných u silnice II/ 114 (severovýchodní část lokality), nutno splnit podmínky §30 zák. c. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru nove umístovaných staveb. Toto bude prokázáno při následném územním a stavebním řízení. Dle požadavku HZS Stc. kraje musí dopravní obslužnost umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště). Nebude zřizován žádný nový sjezd z nadražené silnicní sítě (zde komunikace II/114), ani nedojde k vypouštění srážkových vod na silnicní pozemky. V případech, kdy se navržené řešení bude dotýkat silnicní sítě, je nutné povolení MeÚ Benešov OD, SÚS, Policie CR, při splnění podmínek daných zák. c. 13/1997 Sb., ve znení platných predpisu. Odstavování vozidel bude realizováno v souladu s CSN na vlastních pozemcích bez omezení prostoru komunikace. Oplocení pozemku nebude sahat na krajnici silnice, ale bude realizováno v dostatečném odstupu – nutno uvažovat s uložení techn. infrastruktury, chodníku, s doprovodnou zelení formou napr. jednostranných alejek. Dle požadavku MZE PÚ nutno zachovat přístupy na zemedelské pozemky. Všechny nove navržené komunikace budou zarazeny do ver. prosp. staveb. Zde je do ver. prosp. staveb zarazeno rozšíření stávající komunikace procházející úhlopříčně lokalitou.

Nutno respektovat vyhl. c. 501/2006Sb., a to jak s ohledem na zde predepsané šířky ver. prostranství, tak na vedení inž. sítí, ale i na případný zásah pož. jednotek (musí být proveditelný mimo OP nadzemních vedení). Při stavbe nesmí být znečištěna ani poškozena silnice II/114.

Zásobování el. energií - při jakékoliv stavbe budou respektována stávající i nove navrhovaná zařízení pro prenos elektriny vc. OP. Kapacita je postacující – v sídle jsou dve TS – Stranný U vodojemu a Stranný zemedelský areál, obe s kapacitou 400 kVA.

Spoje - budou respektovány rovnež trasy telefonních kabelu a zstanou na verejných pozemcích (nebo bude nutno je na náklady stavebníka preložit).

Zásobení vodou bude zajišteno pripojením na stávající obecni vodovod – kapacita zdroju vodovodu je opet dostatečná – vydatnost kolísá mezi 0,5l/sec až 1,5 l/sec; VDJ má kapacitu 35 m3 a je umístěn na kóte 476 m nm.

Odkanalizování objektu bude provedeno do nepropustné jímky na vyvážení.

Plynofikace v kú Stranný není provedena a prozatím není reálná.

Nakládání s odpady správního území obce Stranný je standartní a odpovídá platné legislative.

e) koncepce usporádání krajiny, vc. vymezení ploch a stanovení podmínek pro zmeny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana pred povodněmi, rekreace, dobývání nerostu apod.

Koncepce usporádání krajiny se nemění. Zmenou c.4 ÚPO nebudou dotceny prvky ochrany přírody a krajiny. OP lesa opet není dotceno, ani pozemky urcené k plnění funkcí lesa. Prostupnost krajiny zustane zachována po stávajících a nove navržených cestách v souladu s platným ÚPO.

Z hlediska civilní a požární ochrany je treba dodržet ustanovení zák. c. 133/1995Sb. o požární ochrane, ve znení pozdejších predpisu, a zák. c. 239/2000Sb. o integrovaném záchranném systému, a vyhl. c. 246/2001Sb. a s vyhl. c. 380/2002Sb. Stávající zdroje pož. vody nejsou rušeny. Jako zdroj požární vody slouží stávající vodní nádrže (viz ÚPO – dva rybníky ve Stranném – dojezdová vzdálenost cca 300 m).

Požární ochrana zustává v platnosti dle schváleného UPO (jedná se o zmenu ÚPO). Rešené území musí být zajišteno požární vodou podle CSN 730873. Dopravní obslužnost musí umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště). Nutno respektovat OP a BP dle platných norem pož. bezpečnosti.

Ochrana obyvatelstva se predpokládá v podsklepených částech objektu.

Ve správním území obce Stranný se nacházejí objekty sloužící pro obranu státu. Pro tyto objekty je vymezeno ochranné pásmo. Toto OP bylo v rámci ÚPO navrženo ke zmenšení – tak, aby nezahrnovalo zastavené a zastavitelné území obce Stranný (a tedy ani lokalitu zmeny). Pokud ke zmenšení nedošlo, lze v tomto OP umistovat nové objekty pouze se svolením VUSS České

Budejovice. Je třeba respektovat parametry příslušných kategorií komunikací a OP dopravního systému a všeobecné podmínky VUSS

Lokalita změny není ohrožena povodněmi.

Protierozní opatření nejsou navrhována – lokalita není erozí ohrožena.

Zvláštní podmínky pro rekreaci nejsou stanoveny, nové navrhované plochy jsou definovány jako plochy pro venkovské bydlení.

Nerostné bohatství není lokalitou změny dotčeno (lom Belice vc, CHLÚ a těžebního prostoru není dotčen). Lokalita není ohrožena sesuvy, není zde poddolované území.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny ve schváleném ÚPO a jeho změnách (zm. c. 2 – byly doplněny prostorové regulativy pro venkovské bydlení) a plně se jimi řídí. V lokalitě změny je tato plocha:

plochy pro venkovské bydlení

Dle ÚPO jsou funkce přípustné :

- bydlení v rod. domech a rekreační bydlení
- menší zemědělské hospodářství
- provozování drobné výroby, řemesel a služeb
- zahrada

Dle ÚPO jsou funkce nepřipustné :

- činnosti obtěžující okolí hlukem, chemickými emisemi, zápachem, prachem a nadměrnou dopravou
- parkování autobusu, těžkých strojů a mechanismů na ver. komunikacích

Max zastavenost pozemku 30%.

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

Verejné prospěšné stavby jsou stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prosp. opatření podle tohoto zákona, lze omezit a odejmout pouze pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní a techn. infrastruktury, vc. plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a rádného užívání. Zde v řešeném území změny c. 4 jsou stanoveny tyto ver. prosp. stavby:

- rozšíření stávající úhlopříčné místní obslužné komunikace v lokalitě – symetricky na obě strany nebo po dohodě majitele pozemku případně vždy jedna strana – poz. pc. 82, 83/2, 83/1, 86/1, 86/2, 567/1, 569/3, 569/1, 569/2, 69/9, 69/8.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Další veřejně prospěšné stavby již vymezeny nejsou. Veřejně prospěšná opatření jsou opatření nestavební povahy, sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji a nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Zde nejsou veřejně prospěšná opatření stanovena.

Co se týče archeologického dědictví, jedná se o sídla s historickým založením. Protože správní území obce Stranný je tedy územím s archeologickými nálezy, je třeba při realizaci staveb respektovat podmínky zák. c. 20/87 ve znění zák. c. 242/92Sb., sdělit termín stavby Ústavu archeologické pam. péče středních Čech nejpozději v průběhu stavebního řízení, předložit k vyjádření PD, ohlásit všechny zemní práce 3 týdny před realizací, umožnit archeologický výzkum, který provede oprávněná archeologická organizace.

i) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část obsahuje celkem 5 listů, grafická část obsahuje celkem 3 listy, formáty A4.