

# **ZADÁNÍ změny č.3**

## **územního plánu obce Stranný**

### **Obsah:**

*V rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006Sb.*

### **Požadavky:**

- a - vyplývající z politiky ÚR, z krajské ÚPD a z širších vztahů
- b - vyplývající z územně analytických podkladů
- c - na rozvoj území obce
- d - na plošné a prostorové uspořádání /urbanistické a krajinné/
- e - na řešení veřejné infrastruktury
- f - na ochranu a rozvoj hodnot území
- g - na veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace
- h - dle zvl. právních předpisů /ochrana veřejného zdraví, nerostného bohatství, geol. stavby území, civilní ochrana, obrana a bezp. státu, ochrana před povodněmi aj. rizikovými přírod. jevy/
- i - pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j - na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby /sídelní struktura/
- k - na vymezení ploch určených k prověření územní studií
- l - na vymezení ploch podmíněných zpracováním RP
- m - na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- n - na zpracování konceptu a variant návrhu
- o - na obsah ÚPN a jeho odůvodnění dle charakteru území a problémů k řešení

---

**pořizovatel:**

**OÚ Stranný, starosta – K. Vojta**  
**Stranný 39, 257 56**

**výkonný pořizovatel:**

**ing.arch. I. Tichá**

**spolupracující zastupitel:**

**K. Vojta, tel. 736 0630 858**

**zpracovatel změny č.3:**

**ing.arch. I. Tichá, č. aut. 1406**

**tel.fax 312 691 905, mob. 605 419 899**

**mail: iti@mbox.vol.cz**

---

**Základní údaje, úvod**

Obec Stranný spadá do správního obvodu **obce s rozšířenou působností – města Benešov**, které je i **obcí s pověřeným obecním úřadem**, s příslušným stavebním, matričním, finančním úřadem. Územní plán obce (dále ÚPO) byl schválen v r. 1998 (autor ing.arch. M. Horváthová). Dále byly pořízeny a schváleny 2 změny .

**Pořízení Změny č.3** schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 1.6.2007.

Změna č.3 řeší jednu lokalitu situovanou mimo sídlo Stranný v bývalé cihelně nazývané Čtvrtník – u lokality se jedná o změnu funkce v rámci již dříve vymezené zastavěné plochy. Nejedná se tedy o nový zábor. Je zde požadována stavba rodinného domu se zázemím – žadatel by zde případně provozoval drobnou chovatelskou činnost a krátkodobé ubytování. Území řešené ÚPO má jedno katastrální území se dvěma sídly – Stranný a Břevnice, dále samoty U Kubíka, Provodna a cihelna Čtvrtník.

**rozsah území:** 550,8 ha

**počet obyvatel:** 119 ob.

- **Hlavním smyslem** změny č.3 je zapracování aktuálních požadavků, které byly uplatněny po schválení územního plánu obce, změny č.1 a změny č.2. Požadované úpravy nemají koncepční charakter, a neznamenaají žádné rozšíření hranice zastavěného či zastavitelného území, pouze změnu funkčního využití dnes nevyužívaného a chátrajícího areálu bývalé cihelny. Tím jednak dojde k využití stávajícího opuštěného areálu, a jednak nedojde k záboru nového zastavitelného území, neboť se využije již zastavěné území k přestavbě pro nový účel.
- **Cílem** rozvoje území sledovaného změnou je podpora venkovské obytné zástavby, a tím stabilizace stávajících obyvatel a získání nových obyvatel.

Návrh Zadání změny č.3 bude projednán v souladu s § 47 stavebního zákona č.183/2006 Sb.

**a- Požadavky vyplývající z politiky ÚR a VÚC – širší vztahy**

Pro řešené území byl schválen nadřazený územní plán **VÚC Benešov**. V r. 2006 byla zpracována **Politika územního rozvoje ČR**. Z uvedených dokumentací nevyplývají žádné územní požadavky, konkrétně uplatňované v řešeném území, a dotýkající se lokality změny. Rovněž **Program rozvoje kraje** není v rozporu s uvažovanou změnou ÚPO.

**b- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady nejsou dosud zpracovány. Návrh Změny č.3 bude vycházet z aktualizovaných rozborů a průzkumů a z P+R zpracovaných v rámci ÚPO .

**c – Požadavky na rozvoj území obce.**

Obec chce podpořit novou nízkopodlažní venkovskou zástavbu, a tím získat a stabilizovat obyvatele. Zároveň se využije stávající chátrající areál bývalé cihelny, takže se zlepší i vzhled krajiny a tím se nepřímo zvýší turistická atraktivita území.

**d – Požadavky na plošné a prostorové uspořádání**

Řešená lokalita leží v izolované poloze jihovýchodně od sídla Stranný, jižně od komunikace II/114, při účelové komunikaci. Pohledově není lokalita výrazně exponována – leží na mírně

svažitém pozemku s orientací na východ, na severní straně je kryta lesem, na západní straně terén stoupá opět až k zalesněnému vrcholu.

Je možno užít stávající regulativ v ÚPO – „Plochy pro venkovské bydlení“, neboť tyto plochy umožňují i provozování menšího zemědělského hospodářství, drobné výroby, řemesel, služeb. Žadatel by případně k bydlení provozoval krátkodobé ubytování a drobnou chovatelskou činnost, což tento regulativ umožňuje. Navíc s ohledem na izolovanou polohu nebude rušit žádné obytné ani rekreační území. Budou tedy respektovány závazné regulativy dle ÚPO a změn č.1 a 2.

## **e – Požadavky na řešení veřejné infrastruktury. Řešení dopravy, občanské a technické vybavenosti**

**Doprava** - stávající koncepce dopravy se nemění, dopravní obsluha lokality bude realizována ze stávajících komunikací - z místní komunikace severně se odpojuje účelová cesta, která umožňuje příjezd k lokalitě z východní strany (vzdálenost cca 500m). Doporučuje se na příjezdové cestě dobudovat výhybnu. Nebude tedy nutno zřizovat žádný nový sjezd ze silniční sítě, ani nedojde k vypouštění srážkových vod na silniční pozemky. Dle požadavku HZS Stč. kraje musí dopravní obslužnost umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště).

**Občanská vybavenost** – v obci Stranný je jen základní vybavenost odpovídající velikosti sídla. Změnou nebude tato vybavenost dotčena. Vyšší vybavenost je pak nejbližší v Neveklově.

**Technická vybavenost** – lokalita má vybudovanou technickou infrastrukturu. Je zde vlastní zdroj vody, je již vybudována nepropustná jímka na vyvážení, je zde stávající TS s kapacitou 50 kVA se vzdušnou přípojkou 22 kV. Plynofikace není reálná. Při jakékoliv stavbě budou respektována stávající i nově navrhovaná zařízení vč. OP. Budou respektovány rovněž trasy telefonních kabelů a zůstanou na veřejných pozemcích (nebo bude nutno je na náklady stavebníka přeložit).

### **Nakládání s odpady**

Nakládání s odpady správního území obce Stranný je standartní a odpovídá platné legislativě. TKO i pro lokalitu cihelna bude likvidován svozem.

## **f - Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot**

### **Požadavky na ochranu památek**

Změnou č.3 ÚPO nebudou nemovitě kulturní památky dotčeny, v lokalitě ani v obci Stranný či ve správním území se nevyskytují objekty, které by byly předmětem památkové ochrany.

### **Požadavky na ochranu přírody a krajiny**

Změnou č.3 ÚPO nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny. Lokální ÚSES je plně respektován (lokální biokoridor č. 18 - nefunkční – prochází severně od lokality lesem přes vrch Dubí a pokračuje východně přes louky na hranici správního území k lokálnímu biocentru č. 28). Snížení OP lesa severně u lokality již bylo kladně projednáno s MěÚ Benešov – OŽP, a byl udělen souhlas.

## **g - Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření, asanace**

Záměry nevyžadují vymezení veřejně prospěšných staveb ani veřejně prospěšných opatření.

## **h - Požadavky dle zvl. právních předpisů - ochrana veřejného zdraví nerostného bohatství, geol. stavby území, civilní ochrana, obrana a bezp. státu, ochrana před povodněmi aj. rizikovými přírod. jevy.**

**Ochrana veř. zdraví** - ovzduší - v každém případě je nutno respektovat zák. č. 86/2002 Sb., nař. vlády č. 350/2002 Sb., 354/2002 Sb. a vyhl. MŽP č. 355/2002Sb., 358 Sb. Nové RD a objekty budou vytápěny elektrickým topením nebo dřevem. V případě, že obec bude mít do doby realizace zpracovaný program snižování emisí, stavebníci jej budou respektovat. Ve správním území obce Stranný ani v plochách změny nejsou překračovány imisní limity a meze tolerance dle ust. §7, odst.6 zák. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší. Lokality změny nejsou dotčeny PHO zemědělských či jiných areálů.

**Hluk** - lokalita není ohrožena hlukem a vibracemi. Je situována v dostatečném odstupu od nejbližší silnice II. tř. II/114. Nicméně nutno dodržet §30 zák. 258/2000Sb.

**Povrchové a podzemní vody** – nebudou lokalitami změny ovlivněny, likvidace splaškových vod bude do nepropustné jímky na vyvážení.

**Nerostné bohatství** – není lokalitou změny dotčeno (lom Bělce vč, CHLÚ a těžebního prostoru není dotčen). Lokalita není ohrožena sesuvy, není zde poddolované území.

**Požární ochrana, civilní ochrana, obrana a bezp. státu** – je třeba dodržet ustanovení zák. č. 133/1995Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 239/2000Sb. o integrovaném záchranném systému, a vyhl. č. 246/2001Sb. a vyhl. č. 380/2002Sb. Stávající zdroje požární vody nejsou rušeny, jako nejbližší zdroj požární vody poslouží rybník ve Stranném – dojezdová vzdálenost cca 1 km. Lokalita musí být zajištěna požární vodou podle ČSN 730873. Dopravní obslužnost musí umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště).

Ve správním území obce Stranný se nacházejí objekty sloužící pro obranu státu. Pro tyto objekty je vymezeno ochranné pásmo původně zahrnující i lokalitu cihelny. Toto OP bylo v rámci ÚPO navrženo ke zmenšení tak, že nyní nezasahuje lokalitu cihelny. Pokud ke zmenšení nedošlo, lze v tomto OP umisťovat nové objekty pouze se svolením VUSS České Budějovice.

**Protipovodňová ochrana** – pozemky lokality nejsou ohroženy povodněmi. Nehrozí ani eroze.

**Územní systém ekologické stability**, jako lokální systém, procházející územím, zůstává návrhem změny č.3 zachován, a není změnou dotčen. Prochází severně od lokality.

Z hlediska **ochrany ZPF** využívá lokalita již zastavěné území, kde vyhodnocení záborů ZPF bylo součástí předchozí ÚPD. Nebude tedy provedeno vyhodnocení záborů dle zák. č. 334/1992 Sb., v platném znění. Lokalita nezasahuje do plochy meliorací.

Ochrany **pozemků plnicích funkcí lesa** se návrh změny dotýká ve smyslu dotčení OP lesa – již bylo kladně projednáno s MěÚ Benešov – OŽP - snížení OP lesa přiléhajícího severně k lokalitě na 25 m.

**Limity využití území** jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji, jsou obsaženy v Hlavním výkresu ÚPO 1:10 000. Územní limity podle nového stavebního zákona zobrazuje koordinační výkres, který bude pro lokalitu zpracován.

V řešeném území změn se limity týkají ochranných pásem tech. infrastruktury (stávající TS, vzduš. vedení 22 kV), dále je zde severně od lokality trasován lokální systém USES, a je zde OP lesa.

## **i - Pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Ke střetům zájmů a problémů v území nedochází.

## **j - Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Změna č.3 nevymezuje nové zastavitelné plochy . Plochou přestavby je celý areál bývalé cihelny – mění se zde funkce výroby na venkovské bydlení. V areálu se však bydlelo již dříve, neboť se jednalo o rodinný podnik.

Lokalita navrhovaná změnou č.3 je vyznačena v tabulkové příloze, kde jsou zahrnuty i územní limity, aby bylo možno nové záměry konfrontovat s územními limity, které sledují DOSS.

<b>Přehled posuzovaných ploch, zařazených do Změny ÚPO č.3</b>					
<b>číslo</b>	<b>Katastr. území</b>	<b>Poz. č.p.</b>	<b>Stáv. využití</b>	<b>Navržená změna využití /územní limit/</b>	<b>Kapacita - rozsah</b>
<b>1</b>	<b>Stranný</b>	361/2	Plochy pro výrobu a sklady	Plochy pro venkovské bydlení <i>snížené OP lesa na 25 m, OP stávající TS vč. vedení 22 kV, trasa lokál. biokoridoru</i>	cca 7 000 m2 /nejedná se o nový zábor/

## **k – Požadavky na vymezení ploch k prověření územní studií**

Žádné požadavky nejsou uplatněny

## **l - Požadavky na vymezení ploch podmíněných zpracováním RP**

Žádné požadavky nejsou uplatněny

## **m- Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

KÚ Stč. kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání stanoví případnou nutnost zpracování vyhodnocení vlivů na ŽP, vliv na evropsky významné lokality, případně ptačí oblasti. V rámci změny č. 3 nejsou navrhována žádná zařízení s negativním vlivem na okolí. Nejedná se o areál se starými zátěžemi. Pokud nebude nutné zpracovat vyhodnocení vlivů na ŽP, nebude zpracováno ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

## **n - Požadavky na zpracování konceptu a variant návrhu**

Oprávněnost zpracování konceptu se nejeví jako důvodná vzhledem k počtu, rozsahu a využití lokalit. Koncept nebude zpracován.

Varianty návrhu nebudou zpracovávány vzhledem k jednoznačným územním podmínkám a malému plošnému rozsahu řešeného území lokalit změny.

## **o – Požadavky na obsah změny č.3 ÚPO a jejího odůvodnění podle charakteru území a problémů k řešení**

Obsahová struktura dokumentace (jedná se po změnu stávajícího územního plánu obce) nemůže být novelou stavebního zákona narušena a dokumentace musí být vnitřně provázána s platným ÚPO. Textová část bude tedy zpracována již dle vyhl. č. 500/2006, grafická část bude navazovat na schválený ÚPO, v max míře bude odpovídat také vyhl. č.

500/2006, i když bude respektovat původní dokumentaci, a bude doplněna o výkres základního členění území.

**I. Změna ÚPO** Stranný bude obsahovat:

- **textovou část** v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k vyhl.č 500/2006Sb.
- **grafická část** bude zpracována v souladu s §16 vyhl.č.500/2006Sb. v rozsahu měněných částí ÚPO formou výřezů v měř. 1:2880
- a) **Výkres základního členění území** s vyznačením navrhovaných územních změn ve využití území
- b) **Hlavní výkres** s vymezením zastavitelných ploch změny č.3 s určeným funkčním využitím a návrhem veřejné infrastruktury

Výkres veřejně-prospěšných staveb a opatření nebude zpracován, nebudou vymezeny tyto stavby a opatření. Nebude zpracována etapizace.

**II. Odůvodnění Změny č.3** ÚPO obce Stranný bude obsahovat:

- **textovou část** v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k vyhl.č 500/2006Sb.
- **grafická část** bude zpracována v souladu s §16 vyhl.č.500/2006Sb. v rozsahu měněných částí ÚPO formou výřezů v měř. 1:2880
- a) **Koordinační výkres** s limity využití území  
Výkres záborů ZPF není nutno zpracovat, nejedná se o nový zábor ZPF.

**III. registrační list** v souladu s přílohou č.16 k vyhl č. 500/2006Sb.

Návrh změny č.3 územního plánu obce bude zpracován ve 4 vyhotoveních .

Příloha – výřez z ÚPO Stranný s vyznačenou lokalitou v měř. 1:10 000