

Stupeň dokumentace: *Návrh změny č.2 územního plánu Bušanovice*
Pořizovatel: *Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje*
Zpracovatel: *ing. arch. Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4*

Změna č.2 územního plánu Bušanovice

1. Textová část

ing. arch. Ladislav Komrska
projektant

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Změna č. 2 územního plánu BUŠANOVICE	
správní orgán, který změnu č. 2 ÚP vydal:	pořizovatel:
Zastupitelstvo obce BUŠANOVICE Datum nabytí účinnosti: 11. 6. 2014	Městský úřad Prachatice Odbor stavebně správní a regionálního rozvoje Oprávněná osoba pořizovatele: Mgr. Vlastimil Lukášek referent odboru stavebně správního a regionálního rozvoje Razítko:

	<i>strana</i>
Základní údaje.....	3
1a) Vymezení zastavěného území.....	3
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	4
1e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.....	4
1f) 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	4
1g) 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.....	6
1h) 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	6
1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	6
1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	5
1k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu a stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	6
1l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	7

Základní údaje:

Stupeň dokumentace:

Změna č.2 územního plánu Bušanovice (dále změna č.2 ÚP Bušanovice)

Pořizovatel:

Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje

Projektant:

ing. arch. Ladislav Komrška

Určený zastupitel obce:

Marie Zídková

1a) Vymezení zastavěného území

Změna č. 2 ÚP Bušanovice řeší 3 vymezené lokality v katastru Horní Nakvasovice.

Hranice zastavěného území je převzata z platného územního plánu z r. 2009.

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce se nemění.

Změna č. 2 ÚP Bušanovice vymezuje 3 rozvojové plochy v k.ú. Horní Nakvasovice.

Změna je řešena a odůvodněna tak, že zastavitelné plochy umožňují realizaci zástavby bez vlivu na koncepci rozvoje obce, jak je vymezena územním plánem z r. 2009.

Ochrana hodnot území byla základním kritériem při posouzení nových zastavitelných ploch. Nástroje, které má územní plánování pro ochranu a rozvoj hodnot obce, metodika územního plánování omezuje na vymezení způsobu využití, počet podlaží a procento zastavění.

Odůvodnění územního plánu tedy obsahuje prostorovou analýzu, která požadovanou ochranu území prokazuje.

1c) Návrh urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce obce, resp. řešené m.č. Horní Nakvasovice se nemění.

Do m.č. Horní Nakvasovce jsou vloženy 3 zastavitelné plochy, přičemž ve dvou případech se jedná o vymezení pozemku pro stavbu samostatného rodinného domu, v jednom případě pak o zvětšení zastavitelné plochy stanovené platným ÚP Bušanovice.

Změna č. Z2/1 vymezuje zastavitelnou plochu vně zastavěného území. Definice plochy: SO plochy bydlení – smíšené obytné, velikost zastavitelné plochy činí 0,1351 ha. SV část zastavitelné plochy doplňuje plocha veřejných prostranství Z2/4, vymezující šířku veřejného prostoru přilehlé komunikace na 8 m.

Změna č. Z2/2 vymezuje zastavitelnou plochu vně zastavěného území. Definice plochy: SO plochy bydlení – smíšené obytné, velikost zastavitelné plochy činí 0,1260 ha. Plocha rozšiřuje

zastavitelnou plochu SO 17 dle platného ÚP Bušanovice ve smyslu realizované zástavby a dalšího záměru majitele dotčeného pozemku.

Změna č. Z2/3 vymezuje zastavitelnou plochu vně zastavěného území. Definice plochy: SO plochy bydlení – smíšené obytné, velikost zastavitelné plochy činí 0,1096 ha.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umíst'ování

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění, změna č.2 ÚP Bušanovice respektuje posici dopravního a technického vybavení území včetně souvisejících limitů (ochranných pásem).

Zastavitelné plochy Z2/1 a Z2/3 jsou přístupné z místní komunikace obce, zastavitelná plocha Z2/2 zvětšuje zastavitelnou plochu SO 17 dle platného územního plánu pro potřeby zázemí již realizovaného rodinného domu a nevyžaduje tedy samostatné připojení na komunikační systém obce.

Zastavitelné plochy budou připojeny na stávající distribuční soustavu nn elektro, zdroj pitné vody i čištění odpadních vod bude individuální.

1e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability a další jevy ochrany přírody a krajiny se změnou č. 2 ÚP Bušanovice nemění.

Rozsah a forma zástavby je navržena tak, aby byl minimalizován vliv na přírodní útvary. JZ část zastavitelné plochy Z2/1 zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Posice konkrétních staveb v tomto prostoru podlého vyjádření dotčeného orgánu ochrany lesa.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa je v řešeném území Z2/1 oproti jevu č. 40 ÚAP ORP Prachatice zpřesněna podle hranice katastrální mapy.

1f) 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Společné podmínky:

Změna č. 2 ÚP Bušanovice mění obecnou podmínku prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch smíšených obytných takto:

Podmínku:

„ stavební čáru nutno přizpůsobit starší zástavbě se zachováním způsobu situování na parcelách „

nahrazuje touto podmínkou:

„ veškeré změny dokončených staveb a novostavby v zastavěném území budou přiměřeným způsobem respektovat původní hmotové uspořádání prostoru obce z hlediska tvaru a orientace průčelí do veřejného prostranství, výšky staveb a způsobu zastřešení. Nevhodná stavební řešení mohou být s odkazem na rozpor s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny - zejména umístění, uspořádání a řešení staveb – v následných územních a stavebních řízeních odmítnuta (§ 19, odst. e stavebního zákona)“

Podmínky pro zastavitelné plochy dle změny č. 2 ÚP Bušanovice:

Změna č. 2 ÚP Bušanovice vymezuje pro zastavitelné plochy Z2/1, Z2/2 a Z2/3 využití jako plochy smíšené obytné (SO). Podmínky jsou stanoveny platným územním plánem (změnou č. 1) takto:

SO plochy smíšené obytné

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech se zázemím užitkových zahrad a chovem hospodářského zvířectva odpovídajícím hygienickým normám, se stavbami pobytové rekreace v chalupách,

Přípustné využití:

- rodinné domy s1 nadzemními podlažními, 1 podzemním a využívaným podkrovím;
- související občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení, např. drobná hřiště, odpočinkové plochy apod.,
- nezbytné stavby dopravního a technického vybavení, např. odstavné a parkovací plochy, komunikace vozidlové, cyklistické a pěší apod.
- veřejná prostranství,
- zeleň liniová a plošná.

Podmíněné využití:

- stavby drobné nerušivé výroby a nerušivé živnostenské provozy za předpokladu, že bude prokázán soulad jejich umístění s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a realizací těchto staveb nebude dotčena pohoda bydlení u staveb pro bydlení včetně pozemků užívaných v souvislosti se stavbou pro bydlení;

Nepřípustné využití:

- činnosti, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu obytného prostředí;
- stavby pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup,

Podmínky prostorového a estetického uspořádání zastavitelných ploch SO vymezených změnou č. 2 ÚP Bušanovice se vymezují takto:

Míra využití území:

- koeficient zastavění maximálně do 40 % výměry budoucích stavebních pozemků;

Počet podlaží:

- maximální podlažnost 1 PP + 1 NP + podkroví;

Sklon střešních ploch:

- rozpětí 35° až 45°- platí na nové hlavní stavby zastavitelných ploch a ploch zastavěného území včetně změn střech stávajících hlavních staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy střech hlavních staveb).

Změna č. 2 ÚP Bušanovice vymezuje pro zastavitelnou plochu Z2/4 využití jako plochy veřejných prostranství (VP). Podmínky jsou převzaty z platného územního plánu beze změny takto:

VP veřejná prostranství

Hlavní využití:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura;
- veřejná zeleň.

Přípustné využití:

- umístění drobné a sakrální architektury
- dětská hřiště

Nepřípustné

- zastavění plochy ostatními stavbami neuvedenými v hlavním a přípustném využití

1g) 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 ÚP Bušanovice **nejsou** veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit **vymezeny**.

1h) 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 ÚP Bušanovice **nejsou** veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo **vymezeny**.

1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změnou č. 2 ÚP Bušanovice nevzniká potřeba stanovení kompenzačních opatření.

1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu a stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Změnou č. 2 ÚP Bušanovice se plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, **nevymezují**.

1k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změnou č. 2 ÚP Bušanovice se plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, **nevymezují**.

1l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část návrhu změny č.2 obsahuje 7 listů.

Grafická část návrhu změny č. 2 obsahuje 2 grafické přílohy::

1a Výkres základního členění území (výřezy k.ú. Horní Nakvasovice 1:5000)

1b Hlavní výkres změny č. 2 (výřezy k.ú. Horní Nakvasovice 1:5000)