

ZMĚNA č.2

územního plánu obce

N Á K Ř Í

Zadavatel: Obec Nákří
zastoupená starostou Pavlem Božovským

Tato dokumentace byla schválena zastupitelstvem obce dne: 18.10.2006
č.usneseni: 31/06

Stanovisko nadřízeného orgánu ÚP:
vydáno dne: 9.10.2006 č.j.: KUJCK 25758/2006 OÚPI/4

Pořizovatel: OÚPA Magistrátu města České Budějovice
zastoupený vedoucím Ing. Lubošem Lacinou

Zhotovitel: Ing.arch. Stanislav Kovář - ÚP STUDIO
Jeremiášova 14, 37001 České Budějovice
autor.architekt ČKA Č. 00121
prosinec 2005, č.z. 0405



TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH

A. základní údaje

- a) hlavní cíle řešení
- b) zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu změny územního plánu obce
- c) vyhodnocení splnění zadání změny územního plánu obce (vyhodnocení splnění souborného stanoviska)
- d) vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

B. řešení změny územního plánu

- a) vymezení řešeného území podle katastrálních území obce
- b) základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území
- c) návrh urbanistické koncepce
- d) návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití
- e) limity využití území vč. záplavových území
- f) přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území
- g) návrh koncepce dopravy
- h) návrh řešení technického vybavení a likvidace odpadů
- ch) vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů
- i) návrh územního systému ekologické stability
- j) vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav
- k) návrh řešení požadavků civilní ochrany
- l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí
- m) vyhodnocení důsledků na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů
- n) návrh lhůt aktualizace.

C. závazná část

E. výkresová část

1. Hlavní výkres	1 :2000
2. Technické vybavení	1 :2000
3. Veřejně prospěšné stavby	1 :2000
4. Průsvítka do hlavního výkresu	1 :2000
5. Výřez hlavního výkresu	1:10000

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a) hlavní cíle řešení

Změna č.2 ÚP obce Nákří je zpracována na základě schváleného Zadání změny č.2. Cílem řešení je aktualizace ÚPO pro území správního obvodu obce Nákří. Územní plán má směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, v souladu s kulturními a přírodními hodnotami.

Důvodem pro pořízení změny je proto změna využití centrálního prostoru sídla Nákří, a to ve dvou částech (části jsou rozděleny stávajícím průtahem silnice:

a) severozápadní část:

- lokalita je určena platným ÚPO jako funkční typ - plochy pro veřejnou a ochrannou zeleň a vodní plochy, ve střední části jako plochy smíšené zástavby pro bydlení s možností podnikání, v jižní části jako plochy pro bydlení
- návrhem změny se určuje severní část pro bydlení a soukromá a veřejná zeleň, střední a jižní část jako plochy pro bydlení a soukromá zeleň

b) jihovýchodní část:

- lokalita je určena stávajícím ÚPO jako funkční typ - plochy pro veřejnou a ochrannou zeleň a vodní plochy, v jižní části jako plochy smíšené zástavby pro bydlení s možností podnikání
- návrhem změny se určuje severní část pro veřejnou zeleň, střední a jižní část jako plochy pro bydlení a soukromou zeleň.

Zadání závazné části změny Č.1 ÚPO bylo schváleno zastupitelstvem obce Nákří dne 22.7.2005. Obec požádala o pořízení změny Magistrát města České Budějovice, odbor ÚPA.

b) zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu změny územního plánu obce

Obec Nákří má zpracovaný územní plán obce (ÚP STUDIO 2001), který byl řádně projednán a schválen obecním zastupitelstvem 11.9.2002.

ÚPO řeší rozvoj obce v hranicích jejího správního území.

Navržená změna nemá vliv na způsob řešení původního ÚPO Nákří.

ÚP VÚC Českobudějovické SRA a jeho změna Č.1 nejsou v rozporu s touto změnou.

Vyhodnocení dopadů návrhu změny do původního ÚPO a jeho Změny č.1:

Kap.1 - Základní údaje - beze změny

Kap.2.1. - Kulturní hodnoty - rozlehlá návěs o rozloze cca 2 ha se návrhem změny zmenší asi na polovinu

Kap.2.2. -Urbanistická kompozice - beze změny

Kap.2.3. - Urbanistická koncepce a rozvojové plochy - beze změny, navýšení počtu RD v lokalitě střed

Kap 2.4. - Funkční zonace - změna podmínek pro zástavbu v řešeném území (využití funkčních ploch I,VI,IX).

Kap.2.5. -Limity využití a ochranná pásma - beze změny

Kap.2.6. - Veřejně prospěšné stavby - beze změny

Kap.3 - Životní prostředí - beze změny

Kap.4 - Technické vybavení - beze změny

Kap.5 - Vyhodnocení a přílohy -beze změny.

Dopady do výkresové části:

Hlavní výkres (nazvaný komplexní řešení) - změna funkčních ploch

Výkres technického vybavení - doplnění propojení sítí (přeložka kanalizace, vodovod, plyn)

Výkres VPS - beze změn

Výkres ZPF - beze změn.

c) vyhodnocení splnění zadání změny územního plánu obce

Požadavky zadání jsou splněny ve všech bodech. S ohledem na potřebu propojení infrastruktury a prostorového uvolnění centrálního prostoru byla plocha severozápad doplněna pěší komunikací a plochou zahrad.

d) vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Posláním územního plánování je soustavnou a komplexní činností pečovat o vývoj území, prostřednictvím rozhodování orgánů samosprávy a státní správy. Územním plánem se směřuje ke shodě ve způsobu využívání území a usměrňování vývoje území, v souladu s přírodními a kulturními hodnotami a zásadami trvale udržitelného rozvoje.

Návrh je v souladu s hlavními cíli územního plánování - komplexně dotváří předpoklady pro harmonický rozvoj území, především s ohledem na dosažení trvale udržitelného rozvoje včetně ochrany zastavěných i zastavitelných ploch před záplavami.

B. ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

Řešené území se nachází ve střední části sídla Nákří, v katastrálním území Nákří, které spravuje obecní úřad Nákří. Řešené území se nedotýká sousedních obcí.

b) základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Obec Nákří je kvalifikována jako vesnické sídlo, v zemědělské krajině, sídlo Nákří je typickou vesnicí Zbudovských blat s rozlehlou návsi.

Návrh zachovává vodní plochu na návsi s doprovodnou zelení.

Přechod od původní zástavby k novodobé je zmírněn zachováním zahrad podél propojovací komunikace.

Zvýšení počtu rodinných domů přispěje ke stabilizaci počtu obyvatel obce.

Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu území uvnitř současně zastavěného území, nedojde návrhem ke změně urbanistické koncepce.

Území není v chráněné krajinné oblasti.

Při provádění stavební činnosti na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

c) návrh urbanistické koncepce

Změna neovlivní urbanistickou koncepci sídla. Plocha pro bydlení je napojena na stávající infrastrukturu a dopravní kostru.

Památkově chráněný kostel Sv. Petra a Pavla a prostor návsi nesmí být omezen ve svém dominantním působení - objekty budou přízemní se sedlovými tradičně řešenými střechami, v průhledu od návěsího rybníka nebude zástavba (pouze zahrady).

d) návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Návrh určuje využití současně zastavěného území v těchto funkčních plochách:

Plocha pro bydlení:

- Přípustné funkce: individuální bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové a okrasné zahrady, vestavěná drobná občanská vybavenost, nenarušující sousedskou pohodu, malá rekreační a sportovní zařízení. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň .
- Podmíněně přípustná funkce: provozovny s vyloučením provozů zhoršujících životní prostředí, veřejné stravování a ubytování, bytové domy do 2 NP
- Nepřípustné: ostatní funkce neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.

Plochy soukromé zeleně

- Přípustné funkce: zahrady a sady, vodní toky a plochy, drobné hospodářské objekty a individuální garáže
- Podmíněně přípustné: podmíněně přípustné je zřízovat hřiště, parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území.
- Nepřípustné: parkovací a odstavná stání a garáže většího rozsahu pro nákladní automobily a autobusy, trvalé bydlení, veškeré funkce neuvedené jako doporučené nebo podmíněně přípustné.

Plochy veřejné zeleně

- Přípustné funkce: parkově upravená veřejná prostranství, vodní toky a plochy, stezky pro pěší i cyklisty, drobná architektura a uliční mobiliář, pomníky, památníky, aleje .
- Podmíněně přípustné: podmíněně přípustné je zřízovat hřiště, parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území.
- Nepřípustné: parkovací a odstavná stání a garáže většího rozsahu pro nákladní automobily a autobusy, trvalé bydlení, veškeré funkce neuvedené jako doporučené nebo podmíněně přípustné.

Plochy pro dopravu

- Přípustné funkce: silnice a místní komunikace, parkovací a odstavná stání.
- Podmíněně přípustné: podmíněně přípustné je zřízovat objekty technického vybavení a veřejnou zeleň.
- Nepřípustné: parkovací a odstavná stání a garáže většího rozsahu pro nákladní automobily a autobusy, trvalé bydlení, veškeré funkce neuvedené jako doporučené nebo podmíněně přípustné.

e) limity využití území včetně stanovených záplavových území

Stávajícím limitem využití území je ochranné a hlukové pásmo silnice 11/122.

Jednotlivé objekty bydlení budou ochráněny před nadlimitním hlukem realizací pasivních protihlukových opatření v rozsahu vyznačeném ve výkrese.

Řešené plochy nejsou v záplavovém území.

f) přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

Plochy pro bydlení v centrální části sídla Nákří je nutno podřídít charakteru tradiční vesnické zástavby - přízemní objekty s tradičně řešenými střechami. Tyto plochy budou obslouženy výhradně ze stávajících místních komunikací.

Navržené rozvojové plochy pro bydlení:	východ	západ
bydlení v RD	0,22 ha	0,38 ha
soukromé zahrady u RD	0,06 ha	0,15 ha
celkem	0,28 ha	0,53 ha
CELKEM	0,81 ha (cca 8 RD)	

g) návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Řešené území bude propojeno na základní komunikační kostru sídla.

Pro zpřístupnění ploch nebude budována nová obslužná komunikace, kromě pěší propojující komunikace. Budou zachovány stávající křižovatky na silnici 11/122, při dodržení rozhledových poměrů. Silnice 11/122 je v návrhu uvažována jako obchvat sídla Nákří. Do té doby však je nutno obytnou zástavbu ochránit před nadměrným hlukem (úpravou oplocení a oken a ponecháním vzrostlé zeleně - bude řešeno v PD.

Rodinné domy budou napojeny na stávající infrastrukturu obce (vodovod, kanalizace, NN, plyn), a to prodloužením stávajících řadů. V nové komunikaci budou uloženy veškeré sítě pro připojení RD. Řešené území je mimo ochranná pásma energetických zařízení VN a WN. Přednostně je doporučeno využití alternativních zdrojů k získávání tepla pro ohřev vody. Odpady budou sbírány do popelnicových nádob a likvidovány obcí.

h) vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů ploch pro jeho technické zajištění

V řešeném území se nenacházejí ložiska nerostných surovin, plochy těžby, poddolovaná území ani území náchylná k sesuvům.

i) návrh místního územního systému ekologické stability

V řešeném území se nenacházejí žádné prvky ÚSES.

j) vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav

Změnou se vymezuje veřejně prospěšná stavba (byla již součástí původního ÚPO):

-propojovací pěší komunikace včetně sítí.

Tato komunikace je nutná pro plnohodnotné zpřístupnění ploch pro zástavbu a pro zokruhování infrastruktury, její šířka je proto navržena min. 3,5 m.

Nutné asanační zásahy nejsou navrženy.

k) návrh řešení požadavků civilní ochrany

Nenacházejí se území vojenského újezdu ani jiná zařízení v zájmu ochrany státu. V území platí "Generální souhlas" vojenské správy.

Řešené území se nenachází v zaplavovaném prostoru.

l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů

Navrženou zástavbou nedojde k ovlivnění zemědělské půdy - území se nachází uvnitř zastavěného území, souhlas s výstavbou byl dán vyjádřením k ÚPO.

Ploch určených k plnění funkce lesa se návrhy netýkají.

Návrhem se nezhorší životní prostředí v obci.

Pás veřejné zeleně okolo vodní plochy bude zachován v min. šíři 5 m.

m) návrh lhůt aktualizace

Lhůty posouzení nutné aktualizace této změny ÚPO jsou navrženy po 4 letech.

C. ZÁVAZNÁ ČÁST

1.Návrh urbanistické koncepce

Změna neovlivní urbanistickou koncepci sídla. Plocha pro bydlení je napojena na stávající infrastrukturu a dopravní kostru.

Památkově chráněný kostel Sv. Petra a Pavla a prostor návsi nesmí být omezen ve svém dominantním působení - objekty budou přízemní se sedlovými tradičně řešenými střechami.

2.Vymezení zastavitelného území

Návrh určuje využití současně zastavěného území uvnitř sídla Nákří.

3.Využití ploch a jejich uspořádání

Pro navržené plochy vymezené výkresovou částí se stanovují tato regulativa využití:

Plocha pro bydlení:

- Přípustné funkce: individuální bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové a okrasné zahrady, vestavěná drobná občanská vybavenost, nenarušující sousedskou pohodu, malá rekreační a sportovní zařízení. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň .
- Podmíněně přípustná funkce: provozovny s vyloučením provozů zhoršujících životní prostředí, veřejné stravování a ubytování, bytové domy do 2 NP
- Nepřípustné: ostatní funkce neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary.

Plochy soukromé zeleně:

- Přípustné funkce: zahrady a sady, vodní toky a plochy, drobné hospodářské objekty a individuální garáže.
- Podmíněně přípustné: podmíněně přípustné je zřizovat hřiště, parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území.
- Nepřípustné: parkovací a odstavná stání a garáže většího rozsahu pro nákladní automobily a autobusy, trvalé bydlení, veškeré funkce neuvedené jako doporučené nebo podmíněně přípustné.

Plochy veřejné zeleně:

- Přípustné funkce: parkově upravená veřejná prostranství, vodní toky a plochy, stezky pro pěší i cyklisty, drobná architektura a uliční mobiliář, pomníky, památníky, aleje .
- Podmíněně přípustné: podmíněně přípustné je zřizovat hřiště, parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území.
- Nepřípustné: parkovací a odstavná stání a garáže většího rozsahu pro nákladní automobily a autobusy, trvalé bydlení, veškeré funkce neuvedené jako doporučené nebo podmíněně přípustné.

Plochy pro dopravu:

- Přípustné funkce: silnice a místní komunikace, parkovací a odstavná stání.
- Podmíněně přípustné: podmíněně přípustné je zřízovat objekty technického vybavení a veřejnou zeleň .
- Nepřípustné: parkovací a odstavná stání a garáže většího rozsahu pro nákladní automobily a autobusy, trvalé bydlení, veškeré funkce neuvedené jako doporučené nebo podmíněně přípustné.

4.Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení a nakládání s odpady

Řešené území bude propojeno na základní komunikační kostru sídla.

Pro zpřístupnění ploch bude vybudována nová pěší komunikace.

Rodinné domy budou napojeny na stávající infrastrukturu obce (vodovod, kanalizace, NN, plyn), a to prodloužením stávajících řadů.

Odpady budou sbírány do popelnicových nádob a likvidovány obcí.

5.Návrh vymezení ÚSES

V řešeném území se nenacházejí žádné prvky ÚSES.

6.Limity využití území

Limitem využití území je ochranné a hlukové pásmo silnice 11/122.

Jednotlivé objekty bydlení budou ochráněny před nadlimitním hlukem realizací pasivních protihlukových opatření v rozsahu vyznačeném ve výkrese.

Řešené plochy nejsou v záplavovém území.

7.Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

V řešeném území se nenacházejí ložiska nerostných surovin, plochy těžby, poddolovaná území ani území náchylná k sesuvům.

8.Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

Změnou se vymezuje veřejně prospěšná stavba:

- propojovací pěší komunikace včetně sítí.

Nutné asanační zásahy nejsou navrženy.

D. VÝKRESOVÁ ČÁST

1. Hlavní výkres	1 :2000
2. Technické vybavení	1 :2000
3. Veřejně prospěšné stavby	1 :2000
4. Průsvítka do hlavního výkresu	1 :2000
5. Výřez hlavního výkresu	1 :10000