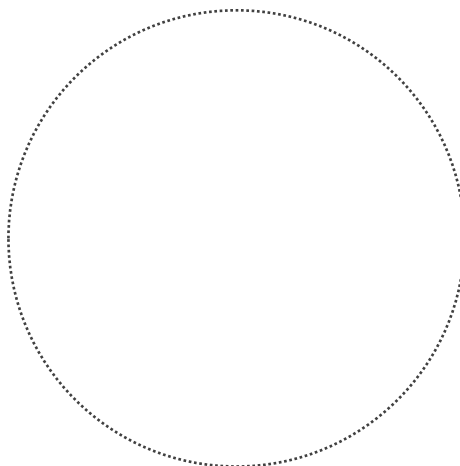


Územní plán Strážný – změna č. 4

1. Textová část

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo městyse Strážný
Číslo usnesení: 2022-6/22	Ze dne: 30.8.2022
Datum nabytí účinnosti	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
 Ing. Marcela Šebelíková , oprávněná úřední osoba pořizovatele, MěÚ Vimperk	

***ATELIÉR BOČEK, s.r.o.**
Ing. arch. Radek Boček
projektant*



Září 2022

Obsah

1	ÚVOD	3
2	NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
a)	vymezení zastavěného území,.....	4
b)	koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,.....	4
c)	urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,.....	4
d)	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	5
e)	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, přístupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.....	6
f)	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití, přípustného využití, podmíněně přípustného, nepřípustného využití), využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	6
g)	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	8
h)	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo...	9
i)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	9
j)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu	9
k)	stanovení pořadí změn v území	9
l)	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	9
m)	vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	9
n)	vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	9
o)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	9

1 ÚVOD

Základní údaje:

Stupeň dokumentace:

Změna č. 4 územního plánu Strážný – finální podoba

Pořizovatel:

*Městský úřad Vimperk, Steinbrenerova 6, 385 01 Vimperk
Ing. Robert Pročka, vedoucí odboru výstavby a územního plánování
Ing. Marcela Šebelíková, oprávněná úřední osoba*

Projektant:

*ATELIÉR BOČEK, s.r.o.,
sídlo: Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
IČO: 07328222
Ing. arch. Radek Boček*

Správní orgán:

*Městys Strážný, 384 43 Strážný 23
Mgr. Jiřina Kralíková, starostka městyse*

2 NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území,

- Změna č. 4 územního plánu Strážný provedla aktualizaci zastavěného území k datu 31.3.2022.

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

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Se změnou č. 4 nemění.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

Se změnou č. 4 nemění.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Se změnou č. 4 nemění.

KULTURNÍ HODNOTY

Se změnou č. 4 nemění.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Se změnou č. 4 nemění.

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Se změnou č. 4 nemění.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 4 vymezuje

- změnu funkčního využití na p.p.č. 443/21 a 24 v k.ú. Strážný z bydlení na občanské vybavení (lokalita č. 1)
- rozšíření plochy s ozn. **OV-17** o pozemek p.č. 88/2 v kat. území Řasnice (lokalita č. 2),
- prostorové podmínky v zastavěném území ploch občanského vybavení s ozn. **OV** na p.p.č. 113, 622, 174 v k.ú. Strážný shodně s podmínkami prostorové regulace plochy **OV-39** (lokalita č. 4),
- změnu funkčního využití části občanského vybavení s ozn. **OV-10** na technickou infrastrukturu na p.p.č. 590/5 a 12/1 v k.ú. Strážný (lokalita č. 5),
- změnu prostorových podmínek v zastavěném území s funkcí bydlení s ozn. **BR** na pozemku p.č. 14/1, 426/8 a 442/18 v k.ú. Strážný (lokalita č. 6),
- rozšíření zastavěného území zemědělského areálu s ozn. **VZ** na část pozemků p.č. 34/1, 317, 16 a 318 v kat. území Hlaniště a změnu funkčního využití zastavitelné plochy s ozn. **OV-33** v kat. území Hlaniště na plochu výroba a skladování – návrh, stáje s kódem **VZs**, ustájení koní nebo dobytka v návaznosti na výběhy ve volné krajině (lokalita č. 7),
- na p.p.č. 46/2 a -38 byla upravena hranice zastavěného území dle skutečnosti (lokalita č. 9),
- změna prostorových podmínek v ploše s ozn. **OV-41** (pozemek p.č. 5/5 v kat. území Hlaniště) na zastavěnost budovami 50 % a zastavěnost celkovou 85 % (lokalita č. 10),
- velmi drobná adice plochy **VZs2** tak, aby zimoviště skotu na pozemku p.č. 172/2 k.ú. Řasnice bylo součástí této plochy (lokalita č. 11), upraveno na základě udělené výjimky

- bylo doplněna možnost umístění 2 staveb hlavních na p.p.č. na p.p.č. 482/2 v k.ú. Strážný (lokalita č. 12),
- byla stanovena nová plocha **OV-18** v k.ú. Řasnice pro p.p.č. 126/3, 126/4 a 295 a stanovena pro ni unikátní prostorová regulace (lokalita č. 13)

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Se změnou č. 4 nemění.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Se změnou č. 4 nemění.

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

Změnou č. 4 se doplňuje do odst. 2 následující: „Pro všechny formy individuální bytové výstavby (RD) musí být zajištěny min. 2 parkovací místa na stavebním pozemku, kde je stavba RD realizována, pokud RD obsahuje více bytových jednotek, musí být zajištěno min. 1 parkovací místo na každou bytovou jednotku na daném stavebním pozemku. Pro všechny formy bytové výstavby (BD) musí být zajištěno min. 1 parkovací místo na každou bytovou jednotku na stavebním pozemku, kde je stavba BD realizována. Pro všechny stavby občanské vybavenosti nebo stavby pro podnikání musí být zajištěno dostatek parkovacích míst odpovídající očekávaným potřebám dané stavby nebo souboru staveb a dle příslušných požadavků ČSN“.

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Změnou č. 4 se nahrazuje věta: „Změnou č.1 Strážný nedojde ke změně koncepce zásobování pitnou vodou oproti platnému ÚP Strážný. Návrh Změny č.1 tuto koncepci respektuje.“ větou: „Pro všechny sídla obecně platí, že je nutné připojení na vodovodní řad pro novou zástavbu, případně pro přestavby, a možnost individuálního zdroje (studny, vrty) lze připustit pouze v případě, kdy napojení na ventrální vodovod není technicky proveditelné.“

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Změnou č. 4 se nahrazuje věta: „Změnou č.1 Strážný nedojde ke změně koncepce čištění odpadních vod oproti platnému ÚP Strážný. Návrh Změny č.1 tuto koncepci respektuje.“ větou: „Pro všechny sídla obecně platí, že je nutné připojení na kanalizační řad pro novou zástavbu, případně pro přestavby, a možnost individuálního odkanalizování lze připustit pouze v případě, kdy napojení na centrální kanalizaci není technicky proveditelné.“. Poslední věta prvního odst. se upravuje takto: „Dešťové vody budou akumulovány, případně vsakovány, na vlastním pozemku.“

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Se změnou č. 4 nemění.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Se změnou č. 4 nemění.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Se změnou č. 4 nemění.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce občanského vybavení změna č. 4 nemění, pouze stanovuje podmínky využití a prostorové regulace pro plochy **OV-18** a **OV-41** a dále doplňuje podmínku, že na p.p.č. 482/2 v k.ú. Strážný mohou být umístěny 2 hlavní stavby.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Se změnou č. 4 nemění.

CIVILNÍ OCHRANA

Se změnou č. 4 nemění.

VOJENSKÉ ZÁJMY

Změnou č. 4 se nahrazuje stávající text takto: „Na celém správním území lze umisťovat dále uvedené stavby pouze se závazným stanoviskem Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů včetně zařízení, výstavba vedení VN a WN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí, výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (rozhledny).“.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Se změnou č. 4 nemění.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Se změnou č. 4 nemění.

NÁVRH SYSTÉMU ÚSES

Se změnou č. 4 nemění.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Se změnou č. 4 nemění.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Se změnou č. 4 nemění.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

ÚP Strážný nevymezuje plochy pro rekreaci.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

ÚP Strážný nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

Další podmínky městyse Strážný z hlediska prostupnosti krajiny a protierozních opatření nejsou změnou č. 2 ÚP Strážný dotčeny.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití, přípustného využití, podmíněně přípustného, nepřípustného využití), využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změna č. 4 ÚP Strážný mění funkční využití p.p.č. 443/21, -24 v k.ú. Strážný na plochy občanského vybavení („OV“).

Změna č. 4 ÚP Strážný rozšiřuje plochu občanského vybavení **OV-17** o p.p.č. 88/2 v k.ú. Řasnice.

Změna č. 4 ÚP Strážný doplňuje plošný regulativ pro typ funkčního využití Plochy bydlení v rodinných domech - STAV v této podobě:

Maximální počet staveb hlavních (platí jen pro p.p.č. 573 a 179 v k.ú. Strážný)	3
---	---

Změna č. 4 ÚP Strážný doplňuje do tabulky podmínek pro plochu **OV39** text: „a p.p.č. 113, 622 a 174 v k.ú. Strážný“.

Změna č. 4 ÚP Strážný mění p.p.č. 590/5 a 12/1 v k.ú. Strážný na plochy technické infrastruktury „TI“.

Změna č. 4 ÚP Strážný doplňuje plošný regulativ pro typ funkčního využití Plochy bydlení v rodinných domech - STAV

v této podobě:

Zastavěnost budovami pro p.p.č. 14/1, 426/8, 426/9 a 442/18 v k.ú. Strážný	maximálně 55%
Zastavěnost celková pro p.p.č. 14/1, 426/8, 426/9 a 442/18 v k.ú. Strážný	maximálně 85%

Změna č. 4 ÚP Strážný doplňuje do tabulky podmínek pro funkční využití ploch „Plochy bydlení v rodinných domech - návrh“ kód „**BR 41**“ do buňky „Kód plochy“ a vkládá do oddílu tabulky „Vymezení zastavitelných ploch“ a „Počet staveb na navržených plochách:“ tento řádek:

BR 41 – Plocha bydlení v RD – severně od sídla Hlaniště. <u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace od jihu. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo zemědělského areálu, ochranné pásmo vodního zdroje, lokalita leží v CHKO Šumava, EVL Šumava.	1 RD
--	------

Změna č. 4 ÚP Strážný doplňuje nový typ funkčního využití v této podobě:

Hlavní využití	Kód plochy
Plochy občanského vybavení – přestavba	OV 18
Přípustné využití	
Využití poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby netechnického charakteru, péči o rodinu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, bydlení, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, kaple, kostely, fary, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, nezbytná technická infrastruktura.	
Podmíněné využití	
Na plochách občanského vybavení sousedících s komunikací I. třídy, lze umístit stavby za předpokladu, že nebudou ohroženy nadměrným hlukem.	
Nepřípustné využití	
Využití která nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.	
Vymezení zastavitelných ploch	Počet staveb na navržených plochách:
OV 18 - Plocha občanského vybavení – v centrální části sídla Hlaniště. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP silnice, plocha leží v CHKO Šumava a EVL Šumava.	Dle procenta zastavěnosti
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 35%
Zastavěnost celková	maximálně 50%
Velikost stavebních parcel	stávající
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m

Změna č. 4 ÚP Strážný doplňuje nový typ funkčního využití v této podobě:

Hlavní využití	Kód plochy
Plochy občanského vybavení – návrh	OV 41
Přípustné využití	

Využití poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby netechnického charakteru, péči o rodinu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, bydlení, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, kaple, kostely, fary, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, nezbytná technická infrastruktura.	
Podmíněné využití	
Na plochách občanského vybavení sousedících s komunikací I. třídy, lze umístit stavby za předpokladu, že nebudou ohroženy nadměrným hlukem.	
Nepřípustné využití	
Využití která nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.	
Vymezení zastavitelných ploch	Počet staveb na navržených plochách:
OV 41 - Plocha občanského vybavení – v centrální části sídla Hliniště. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat OP silnice, plocha leží v CHKO Šumava a EVL Šumava.	Dle procenta zastavěnosti
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 50%
Zastavěnost celková	maximálně 85%
Velikost stavebních parcel	minimálně 2000 m ²
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví + možnost podsklepení
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m

a zároveň škrtná kód „OV 41“ v buňce „Kód plochy“ v tabulce ploch s Hlavním využitím „Plochy občanského vybavení – návrh (okrajové části a rozptýlená zástavba)“.

Změna č. 4 vypouští plochu **OV-42** z výčtu ploch u typu funkčního využití „Plochy občanského vybavení – návrh („u celnice“, „u sjezdovky“)“ na str. 38 úplného znění a doplňuje do typu funkčního využití Plochy občanského vybavení – stav na str. 32 úplného znění do přípustného využití následující: „Na p.p.č. 482/2 v k.ú. Strážný je výslovně stanovena možnost umístit 2 stavby hlavní“.

Změna č. 4 upravuje prostorové vymezení plochy **VZ-s2**, posouvá plochu jižním směrem.

Stanovené podmínky hlavního, přípustného, nepřípustného a podmíněného využití se vyjma výše uvedeného dále nemění.

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

Se změnou č. 4 nemění.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, U KTERÝCH JE MOŽNO UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ

Se změnou č. 4 nemění.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, U KTERÝCH JE MOŽNO UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ BEZ MOŽNOSTI PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Se změnou č. 4 nemění.

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

Nejsou návrhem změny č. 4 ÚP Strážný vymezeny.

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Nejsou návrhem změny č. 4 ÚP Strážný vymezeny.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu

Změna č. 4 nestanovuje podmínku vydání regulačního plánu pro žádnou z ploch.

k) stanovení pořadí změn v území

Změnou č. 4 ÚP Strážný se pořadí změn v území (etapizace) nevynezuje.

l) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebylo v případě změny č. 4 požadováno.

m) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Se změnou č. 4 nemění.

n) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno dohodou o parcelaci

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci nejsou změnou č. 4 ÚP Strážný vymezeny.

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

Návrh změny č. 4 územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST 9 stran
GRAFICKOU ČÁST

- výkres základního členění území
- hlavní výkres

Odůvodnění návrhu změny č. 4 územního plánu obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST 24 stran
GRAFICKOU ČÁST

- koordinační výkres
- výkres předpokládaných záborů ZPF
- výkres širších vztahů