

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DRAŽIČKY

Návrh pro veřejné projednání

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Dražičky

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Městský úřad Tábor, odbor rozvoje

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Vlastimil Křemen

Zpracovatel: Ing. arch. Dagmar Buzu

Září 2019

V kapitole „**a) vymezení zastavěného území**“ se na konci odstavce za slova “k datu“ doplňuje:“ 1. 11. 2018.“

V kapitole „**b) koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**“, odstavci Ochrana a rozvoj hodnot ve 2. Větě vypouští: „okolní zástavby a klasické materiály“ a nahrazuje se: „a tvarosloví okolní převažující zástavby.“ Vypouští se věta: „Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí využívat nových netradičních materiálů, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.“ a nahrazuje se: „Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí materiálů, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly ve vztahu k okolní zástavbě a charakteru sídla. Tento regulativ se vztahuje i na oplocení, jehož max. výška bude 1,6 m. Zahrady na okraji sídla nebudou mít neprůhledné oplocení. V urbanisticky hodnotném prostoru U1 bude zástavba navazovat na historickou zástavbu v dané lokalitě. Hlavní objekt bude mít převážně obdélníkový půdorys a sedlovou či polovalbovou střechu se sklonem od 30-45°“

V odstavci „Civilizační hodnoty“ se za slovem kamene vypouští: „- firma Hanson“

Pod větu „Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků a uvedenou jednotnou kanalizací do recipientu.“ se vkládají věty: „Dešťové vody z pevných ploch u rodinných domů budou pokud možno řešeny vsakem.“

Likvidace odpadních vod bude do vybudování centrální čistírny odpadních vod řešena individuálním způsobem v souladu s platnou legislativou.“

Vypouští se věta: „Jediným distributorem elektřiny v oblasti je E.ON a.s., která je také provozovatelem distribuční sítě VVN, VN, NN a distribučních trafostanic VN/NN.“

V odstavci „Přírodní hodnoty“ s vypouští: „dominantní lípa na pozemku bývalé školky“

V kapitole „**c) urbanistická koncepce...**“ se v 1. odstavci vypouští věta: „Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí využívat nových netradičních materiálů, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.“ A nahrazuje se větou: „Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí využívat materiálů, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.“

V Tabulce vymezení zastavitelných ploch

Se u p.č. plochy 2 vypouští v posledním sloupci poslední věta: Šlo by o vybudování 2 rybníčků na stávající vodoteči.“

Vypouští se řádek tabulky:

3 4	Severní okraj bydlení	2,40	<u>Obsluha území:</u> z místní komunikace, – nutno ji rozšířit na min 9m veřejné plochy - uvnitř plochy 3 bude vybudována místní obslužná komunikace. V 1.etapě bude vybudována technická infrastruktura. V lokalitě 3 je nutno vybudovat trafostanici. Výstavba objektů pro bydlení bude realizována ve 2. etapě. V lokalitě 3 – respektovat OP VN 22kV
--------	---------------------------------	------	--

			<p>z místní komunikace uvnitř plochy 3 bude vybudována místní obslužná komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u>:- Lokalita 3- zpracování územní studie.</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat výšku okolní zástavby-max. 2NP.</p>
--	--	--	--

a nahrazuje se:

3 4	Severní okraj bydlení	2,40	<p><u>Obsluha území</u>: z místní komunikace uvnitř plochy 3 bude vybudována místní obslužná komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u>:- Lokalita 3- zpracování územní studie. V lokalitě 3 – respektovat OP VN 22kV</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat výšku okolní zástavby-max. 2NP.</p>
--------	--------------------------	------	--

Vypouští se řádky tabulky:

5	západní okraj bydlení	1,71	<p><u>Obsluha území</u>: z místní komunikace, – nutno ji rozšířit na min 9m veřejné plochy - uvnitř plochy bude vybudována místní obslužná komunikace.</p> <p><u>Limity využití území</u>: V 1.etapě bude vybudována technická infrastruktura. Výstavba objektů pro bydlení bude realizována ve 2. etapě.</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat výšku okolní zástavby-max. 2NP.</p>
6	východní okraj bydlení	1,66	<p><u>Obsluha území</u>: z místní komunikace, – nutno ji rozšířit na min 9m veřejné plochy</p> <p><u>Limity využití území</u>: V1.etapě bude vybudována technická infrastruktura. Výstavba objektů pro bydlení bude realizována ve 2. etapě.</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat výšku okolní zástavby-max. 2NP.</p>
7,8	Severně od centra v proluce - bydlení	1,42	<p><u>Obsluha území</u>: z místní komunikace, – nutno ji rozšířit na min 9m veřejné plochy</p> <p><u>Limity využití území</u>: V1.etapě bude vybudována technická infrastruktura. Výstavba objektů pro bydlení bude realizována ve 2. etapě.</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat hmoty a výšku okolní zástavby.</p>

Vypouští se řádek tabulky:

9	východní okraj – ochranný val	3,75	<p><u>Obsluha území:</u> z orné půdy</p> <p><u>Limity využití území:</u> ložisko těžby, OP letiště</p> <p><u>Výstupní limit</u> – Ochranný val nelze umístit jinde, toto je jediná možná varianta, jak eliminovat nadměrnou zátěž hlukem z provozu těžby.</p>
---	-------------------------------	------	---

a nahrazuje se:

9	východní okraj – ochranný val	3,75	<p><u>Obsluha území:</u> z orné půdy</p> <p><u>Limity využití území:</u> ložisko těžby, OP letiště</p>
---	-------------------------------	------	--

Vypouští se řádky tabulky:

11	jižní okraj- bydlení	3,58	<p><u>Obsluha území:</u> z místní komunikace – nutno ji rozšířit na min 9m veřejné plochy - uvnitř plochy bude vybudována místní obslužná komunikace.</p> <p><u>Limity využití území:</u>- Lokalita 11- Zpracování územní studie. V1.etapě bude vybudována technická infrastruktura. Výstavba objektů pro bydlení bude realizována ve 2. etapě.</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat výšku okolní zástavby - max. 2NP.</p>
12	jižní okraj- bydlení	0,28	<p><u>Obsluha území:</u> z místní komunikace – nutno ji rozšířit na min 9m veřejné plochy - uvnitř plochy bude vybudována místní obslužná komunikace.</p> <p><u>Limity využití území:</u> - západní část lokality směrem k původní sýpce - klasické hmoty šikmých střech</p> <p>V1.etapě bude vybudována technická infrastruktura. Výstavba objektů pro bydlení bude realizována ve 2. etapě.</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat výšku okolní zástavby- max. 2NP.</p>

A nahrazují se:

11	jižní okraj- bydlení	1,58	<p><u>Obsluha území:</u> z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u>- Lokalita 11- Zpracování územní studie.</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat výšku okolní zástavby - max. 2NP.</p>
----	----------------------	------	---

12	jižní okraj- bydlení	0,28	<u>Obsluha území:</u> z místní <u>Limity využití území:</u> - západní část lokality směrem k původní sýpce - klasické hmoty šikmých střech <u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat výšku okolní zástavby-max. 2NP.
----	-------------------------	------	--

Na konce tabulky se vkládají řádky:

2/D3	Koridor pro místní komunikaci , D3	0,2	V rámci zastavěného a zastavitelného území
2/21	Severových odní okraj - bydlení	0,12	<u>Obsluha území:</u> z místní komunikace <u>Limity využití území:-</u> <u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat výšku okolní zástavby-max. 2NP. Umožnit vznik plnohodnotného uličního prostoru

Pod odstavce „Plochy přestavby je vložen odstavce:

„Plochy územních rezerv

Je vymezena územní rezerva 2/BR1 pro bydlení u plochy č. 11.“

V odstavci „**System sídelní zeleně**“ se vypouští 2. věta: „Hodnotou je dominantní lípa na pozemku bývalé školky.“

V kapitole „**d) koncepce veřejné infrastruktury,...**“ v návrhu koncepce dopravy se v 1. větě vypouští: „(těleso komunikace 6m) a oboustranné chodníky (2 x 2m – min. šíře veřejné plochy 10m).“ a nahrazuje se: „Vymezuje se plocha pro místní komunikaci 2/D3.“

V odstavci: „Zdroje znečištění, odkanalizování ...se před poslední větou vkládá věta: „Do vybudování ČOV bude likvidace odpadních vod řešena individuálně v souladu s platnou legislativou.“

- Na konec odstavce „**Veřejně prospěšné stavby**“ se vkládá: „ - místní komunikace, pro kterou je vyčleněn koridor D3“

V kapitole „**e) koncepce uspořádání krajiny,...**“ se v tabulce prvků ÚSES se u prvku s označením „3“ vypouští u velikosti údaj „5,17“ a nahrazuje se „9,90“.

Vypouští se:

<i>„Číslo a název prvku ÚSES</i>	5	Lužnice
---	----------	----------------

Charakter	Číslo mapy	Význam	Velikost	Převažující STG	Využití
Biokoridor	1	Regionální	4,76 ha	3A1, 3BC3	Les

Charakteristika	Regionální biokoridor údolím Lužnice, který v řešeném území zahrnuje výhradně lesní porost
Doporučení	Cílem opatření v lesním porostu je zachování a ochrana, respektive prohloubení přirozeného charakteru stávajících porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Lesní porosty v rámci ÚSES musí být výhledově <i>lesy zvláštního určení</i> . Cílem je vznik <i>uceleného přírodě blízkého ekosystému</i> . Strategie musí být závislá na současném stavu, ideální je usměrňovaný polopřírodní vývoj. Principy ochrany lesa (včetně ponechání odumřelé dřevní hmoty) musejí být v souladu s Oblastním plánem rozvoje lesů. Obecně platné řešení není, a je potřebné vytvořit diferencované postupy pro jednotlivé lokality, které nemůže tento ÚSES postihnout.“

V oddíle „dobývání nerostů“ se v 1. odstavci vypouští: „Vlastníkem je firma Hanson, a. s. Veselí n. Lužnicí.“

V kapitole „f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...“ se:

v plochách bydlení v odstavci b. přípustném využití vypouští: „nebo bytový dům (výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu - Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající venkovské zástavby, bude mít maximálně 2 NP.)“

„hromadné garáže u řadových domů a bytových domů

- stavby pro rodinnou rekreaci pokud jsou napojeny na kanalizaci a mají dostatečné plochy pro vsak dešťových vod.“

V odstavci c. podmíněně přípustném využití se text: „podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity“ přesouvá na konec odstavce. Vypouští se: „Plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji sídla pás zahrad.“

Pod odstavce s nepřípustnými činnostmi se vkládá odstavec:

„Regulativy: Výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající venkovské zástavby (majoritní), bude mít maximálně 2 NP. Plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji sídla pás zahrad, tyto zahrady nebudou zakončeny neprůhlednými ploty. Max. výška oplocení bude 1,6 m. V urbanisticky hodnotném prostoru U1 bude zástavba navazovat na historickou zástavbu v dané lokalitě. Hlavní objekt bude mít převážně obdélníkový půdorys a sedlovou či polovalbovou střechu se sklonem od 30-45°.“

V plochách **Bydlení – soukromá zeleň**, se na konec odstavce b. přípustné využití vkládá: „ – oplocení“ na konec odstavce c. podmíněně přípustné využití se vkládá: „ - dopravní a technická infrastruktura místního charakteru“

v odstavci d. nepřipustné činnosti se vypouští:

- „- objekty pro bydlení nebo rekreační bydlení
- všechny druhy výrobních činností vč. opravárenství, dopravní služby
- skladování (mimo materiálu pro údržbu), skládky odpadu, odstavení motorových vozidel
- chov domácího zvířectva“ a vkládá:

„ - jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Regulativy: Stavební objekty v zahradách budou respektovat měřítko a charakter zástavby. Max. výška oplocení bude 1,6 m. Zahrady na okraji sídla směrem do volné krajiny nebudou mít neprůhledné oplocení.“

V Plochách rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci se v odstavci b. přípustné využití vypouští: „likvidace odpadních vod přes domovní ČOV“ a nahrazuje se: „řešení likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou“

V odstavci c- nepřipustné činnosti se vypouští:

- „skleníky
- chov domácího zvířectva
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských)
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustné využití.
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- dopravní služby, velkoobchodní, výrobní nebo skladovací činnost
- motokrosová a autokrosová dráhy, ostatní hlučné provozy“

a vkládá:

- „jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Regulativy: Výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby (majoritní). Max zastavěná plocha bude 80 m².“

V plochách **Rekreace – tábořiště** se v odstavci c. podmíněně přípustné využití vkládá: „-dopravní a technická infrastruktura místního charakteru“

V odstavci d- nepřipustné činnosti se v 1. Řádku před slovo „chaty“ vkládá: „objekty pro individuální rekreaci -“, a na konec odstavce se vkládá: „-jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.“

V Plochách občanského vybavení se v odstavci b. přípustné využití vkládá: „- dopravní a technická infrastruktura místního charakteru“

Na konec odstavce d- nepřipustné činnosti se vkládá: „-jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.“

V Plochách dopravní infrastruktury se vypouští odstavec:

„b) přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu (komunikace chodníků a zelených pásů pro automobilovou dopravu, zemědělskou a lesní dopravu, zastávky, garáže, pěší propojení, plochy a cesty pro pěší, cesty pro cyklisty
- dálnice, rychlostní, silnice I. třídy, silnice II. třídy, silnice III. třídy, místní a odstavné a parkovací plochy, hromadné a řadové garáže - včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, autobusová nádraží,

- terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot
- plochy železnice včetně ochranných pásem. - včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov.
- veřejná parkoviště, veřejná zeleň převážně liniového charakteru podél komunikací a parkovišť, vybavení parkovišť, (kiosky apod.)
- plochy letecké dopravy, plochy vodní dopravy určené pro vodní cesty, například kanály a splavněné úseky řek, pozemky nábřeží pro vodní dopravu, pozemky přístavů,

zdyrnadel, překladišť a související pozemky dopravní a technické infrastruktury. Logistická centra jako plochy kombinované dopravy.

plochy kombinované dopravy zahrnují zpravidla pozemky zařízení a staveb terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování.

a nahrazuje se odstavcem:

b) přípustné využití:

- plochy pro silniční dopravu (komunikace chodníků a zelených pásů pro automobilovou dopravu, zemědělskou a lesní dopravu, zastávky, garáže, pěší propojení, plochy a cesty pro pěší, cesty pro cyklisty
- silnice III. třídy, místní a odstavné a parkovací plochy, řadové garáže - včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- veřejná parkoviště, veřejná zeleň převážně liniového charakteru podél komunikací a parkovišť, vybavení parkovišť, (kiosky apod.)

v odstavci „c. podmíněně přípustné využití“ se vypouští poslední odrážka: „ - účelově nezastavitelné území – jako rezerva pro výhledové vedení komunikace“

V Plochách technické infrastruktury se vypouští odstavec „c. podmíněně přípustné využití: - pohotovostní bydlení“

V odstavci „d. nepřípustné činnosti“ se vypouští:

„ - bydlení, zdravotnictví, sociální služby

- sport a rekreace“ a nahrazuje se: „jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití.“

- **V Plochách výroby a skladování** se v odstavci „c. podmíněně přípustné využití“ v první drážce za slova „pohotovostní bydlení“ vkládá „ , v případě, že budou splněny hygienické limity“
Vypouští se odrážka „- obvodový plášť bude přizpůsobený okolní zástavbě“

Pod odstavcem „d. nepřípustné činnosti“ se vkládá: „Regulativy: obvodový plášť bude přizpůsobený okolní zástavbě.“

V Plochách vodních a vodohospodářských se vypouští odstavec: „c. podmíněně přípustné využití :

- V blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí – alespoň jednostranný volně přístupný pruh)
- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, ve směru kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou
- stavby přístavišť, zařízení pro chov ryb, a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu“

a nahrazuje se odstavcem:

„c. podmíněně přípustné využití :

- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, ve směru kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou
- zařízení pro chov ryb, a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.
- ČOV
- komunikace po hrázích rybníků
- veřejná prostranství a veřejná zeleň v mokřadech
- přírodní koupaliště

za podmínky že nebude výrazně omezen hlavní způsob využití pozemků vlastních a sousedních pozemků.“

V odstavci „d. nepřipustné činnosti.“ se vypouští:

- „zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy
- funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.“

a vkládá se: „funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.“

Regulativy:

V blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí) – alespoň jednostranný volně přístupný pruh.“

V **Plochách zemědělských (orná půda)** se v odstavci „c. podmíněně přípustné využití“ se vypouští odrážka: „- podél vodních toků volně přístupný manipulační pruh“ a vkládá se:

- vodohospodářské stavby a úpravy (zdrže, vodní plochy, poldry, menší přírodní koupaliště...)
- dopravní a technické infrastruktura naplňující atributy nadmístního významu za podmínky, že je vymezena v platných Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

Pod slova „d. nepřipustné činnosti.“ se vkládá:

- „- stavby pro ustájení zvířat a jiné stavby pro zemědělství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. skleníky...)
- těžba nerostů“

Pod odstavec se vkládá: „Regulativy: V blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí) – alespoň jednostranný volně přístupný pruh.“

V **Plochách zemědělských (trvalý travní porost)** se v odstavci „c. podmíněně přípustné využití“ se vypouští odrážka: „- podél vodních toků volně přístupný manipulační pruh“ a vkládá se:

- „jednotlivé jednoduché stavby pro ustájení zvířat do 100 m² (formou lehkých přístřešků) a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (do 80 m²). Stavby budou posouzeny z hlediska krajinného rázu
- stavby pro zlepšení rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná.“

Pod slova „d. nepřípustné činnosti:“ se vkládá:

- stavby pro ustájení zvířat a jiné stavby pro zemědělství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. skleníky...)
- těžba nerostů

Pod odstavec se vkládá: „Regulativy: V blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí) – alespoň jednostranný volně přístupný pruh.“

V **Plochách lesních** se na konec odstavce „c. podmíněně přípustné využití“ vkládají odrážky: „

- stavby, zařízení a technická opatření, kterélepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny, informační zařízení ...) za podmínky že nebude výrazně omezen hlavní způsob využití pozemků vlastních a sousedních pozemků. Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná.
- dopravní a technické infrastruktura naplňující atributy nadmístního významu za podmínky, že je vymezena v platných Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje

V kapitole **g) vymezení veřejně prospěšných staveb**, ...se ve všech tabulkách vypouští sloupec „Lokalizace „

v 1. tabulce Doprava se vkládá řádek:

D3	Místní komunikace - koridor	Dražičky
-----------	-----------------------------	----------

U tabulky zavedení prvků ÚSES se vkládá „ bez předkupního práva“.

V kapitole „**k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**... „ se vypouští: „ – před vydáním stavebního povolení 1. objektu „ a vkládá „Je do 5 let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Dražičky.“

V kapitole „**m) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**“ se vypouští: „Zástavba je podmíněna prvotním vybudováním veřejné infrastruktury v 1. etapě.“

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu Dražičky

a) Postup při pořízení a zpracování změny č. 2 územního plánu Dražičky

O pořízení změny č.2 ÚP Dražičky bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva obce Dražičky č. 7/2017. Ve spolupráci se starostou obce Dražičky byla zpracována zpráva o uplatňování územního plánu Dražičky (dále jen „zpráva“). Návrh zprávy obdržely dotčené orgány, sousední obce, oprávněný investor a krajský úřad, zároveň byl návrh zveřejněn od 1.2 do 3.3. 2018 na úřední desce obce Dražičky a MěÚ Tábor. Na základě zaslaných vyjádření, podnětů a připomínek byl návrh „zprávy“ upraven a předložen zastupitelstvu obce Dražičky ke schválení. Návrh zprávy byl schválen zastupitelstvem obce Dražičky dne 29.3.2018 usnesením č. 4/2018. Tímto usnesením bylo zároveň schváleno pořízení změny č.2 ÚP Dražičky zkráceným postupem.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Pro správní území Dražičky je zpracován a vydán Územní plán Dražičky, jehož účinnost nastala dne 19. 9. 2007. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 21. 5. 2013.

Návrh změny č. 2 nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Změna č. 2 řešila nesoulad mezi ÚP Dražičky a ZÚR JK ve vedení ÚSES RBK 317 Příběnice - Pintovka, nesoulad ve vymezení EVL Lužnice – Nežárka v územním plánu Dražičky a zpřesnila regionální biokoridor územního systému ekologické stability – RBK 317 Příběnice – Pintovka a regionální biocentrum RBC 819 Příběnice. Ostatní záměry změny se nachází uprostřed správního území Dražičky a nemají dopad na okolní obce.

c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Území správního obvodu obce Dražičky se nenachází v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose určené PÚR ČR. Republikové priority a úkoly územního plánování určené v tomto dokumentu územní plán Dražičky respektuje a rozvíjí, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty.

Řešení návrhu změny č. 2 územního plánu Dražičky není v rozporu s platnou Politikou územního rozvoje. Republikové priority a úkoly územního plánování určené v tomto dokumentu změna územního plánu Dražičky respektuje a rozvíjí, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí civilizační hodnoty. Stanovuje urbanistické hodnoty v území, a i za cenu zmenšení zastavitelného území se snaží zachovat stávající urbanistickou strukturu obce.

Soulad změny č. 2 územního plánu s ÚPD vydanou krajem

Upřesněním ÚSES RBK 317 Příběnice - Pintovka, vymezení EVL Lužnice – Nežárka zpřesněním regionálního biokoridoru územního systému ekologické stability – RBK 317 Příběnice – Pintovka a regionálního biocentra RBC 819 Příběnice bylo dosaženo souladu s nadřazenou ÚPD – Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

d) Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 2 územního plánu Dražičky je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví - respektuje krajinný a sídelní ráz, stanoví urbanisticky cenný prostor, vymezuje a stanovuje podmínky pro využití navržené plochy pro bydlení. Zmenšením zastavitelného území je snaha obce zachovat urbanistické hodnoty a ráz malé obce

e) Soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 2 územního plánu Dražičky je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami. Návrh změny č.2 ÚP Dražičky převzal označení plochy z platného územního plánu.

f) Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Bude doplněno pořizovatelem.

g) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č.2ÚP Dražičky je zpracován v souladu se schváleným zadáním, obsaženým ve zprávě o uplatňování územního plánu Dražičky.

Změna č. 2 ÚP Dražičky je zpracována v rozsahu ustanovení zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebního řádu ve znění pozdějších předpisů a navazujících vyhlášek 500/2006 Sb., 501/2006 Sb. v platném znění.

Pokyny pro zpracování návrhu Změny č.2 ÚP Dražičky:

- 1) *změnou č. 2 bude aktualizováno vymezení současně zastavěného území obce Dražičky*
Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. 11. 2018 (řešeno v lokalitě 1 a 3). *Zastavitelné plochy v zastavěném území budou přehodnoceny a budou zahrnuty jako proluky do ploch stávajících nebo jako návrhové plochy do ploch změn.*
Číslování rozvojových ploch je převzato z platného územního plánu a doplněno o novou rozvojovou plochu (označení čísla v rámečku – 2/21) označení lokalit čísla je pomocné značení pro snazší orientaci při projednávání změny ÚP a je použito v odůvodnění územního plánu ve výkresu širších vztahů.
V lokalitě 1 je řešeno: aktualizace zastavěného území - rozvojové plochy č. 6, 7 a 8 malé proluky – do 2000m² v zastavěném území byly z důvodu zastavění převedeny do plochy bydlení stav.
Nepatrná část rozvojové plochy 3 je již také zastavěna (viz lokalita 3 změny). Zastavěné území bylo upraveno k datu 1. 11. 2018.
- 2) *bude prověřena možnost zmenšení rozvojové plochy č.3 pro bydlení*
Plocha nebyla zmenšena vzhledem ke skutečnosti, že v této lokalitě již započala výstavba rodinných domů (lokalita 3) a byly prodány některé pozemky pro výstavbu rodinného domu. V grafické části se proto toto posouzení neobjeví – zůstává původní stav (mimo zastavěného území – lok. 3)
- 3) *bude prověřena nutnost podmínky studie pro plochu č.3 a její časový horizont (stanovení přiměřené doby, po kterou bude podmínka studie platit)*
V současné době obec pořizuje územní studii pro tuto lokalitu. V textové části změny byly upraveny podmínky pro pořízení studií s určením konkrétního časového horizontu – 5 let od nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP Dražičky.
- 4) *bude prověřena možnost zmenšení rozvojové plochy č. 4 a č. 11 pro bydlení*
Rozvojová plocha č. 4 byla ponechána ve stejném rozsahu jako v platném územním plánu. Navíc je v této ploše navržen koridor pro místní komunikaci 2/D3 (lokalita 2) v místě koridoru pro kanalizaci, čímž dojde k umožnění realizace oboustranně zastavitelné komunikace. Plocha č. 11 při příjezdu do obce se zmenšuje. (posouzení v rámci lokality 1). Část plochy byla navržena jako rezerva pro bydlení. Zmenšení rozvojových ploch obec požadovala především kvůli absenci veřejného vodovodu a z obavy z problémů zásobování vodou ze studní (nedostatečné kapacity vodních zdrojů a výměnou za novou návrhovou plochu 2/21 v severovýchodní části území, kde je konkrétní záměr o výstavbu RD)
- 5) *bude prověřeno možné vypuštění rozvojové plochy č. 5 pro bydlení*
Plocha č. 5 byla vypuštěna z návrhu územního plánu z důvodu krajinného rázu - pozemky se zde svažují směrem k lesu a z hlediska nedostatečné stávající dopravní a technické infrastruktury vedoucí k této lokalitě. (ve změně územního plánu lokalita 4)
- 6) *bude prověřeno možné zahrnutí pozemku parc. č. 548 nebo jeho části do takové rozvojové plochy, aby zde bylo možné vybudování zahradního altánu.*
Pozemek parc. č. 548 k.ú. Dražičky se nachází dle platného územního plánu v zastavěném území. Pozemek je užíván jako zahrada. V návrhu změny ÚP je zakreslen dle stávajícího způsobu využití - jako plocha bydlení - soukromá zeleň, která umožňuje využití zahrad s altány. (lokalita 1)
- 7) *bude odstraněn nesoulad ve vedení RBK 317 Příběnice - Pintovka vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)*
Oprávněným projektantem pro ÚSES byl upřesněn RBK 317 Příběnice - Pintovka.
- 8) *bude prověřeno vymezení Evropsky významné lokality (EVL) Lužnice – Nežárka*
Oprávněným projektantem pro ÚSES byla upřesněna EVL Lužnice – Nežárka
- 9) *úprava textové části:*
 - *bude zvážena podmínka etapizace, nová výstavba je podmíněna vybudováním veřejné infrastruktury v první etapě.*
 - *bude prověřena podmínka rozšíření místních komunikací na min 9m veřejné plochy*
 - *kapitola g) vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření bude uvedena do souladu s § 101 zákona 183/2006 Sb.*

- Etapizace byla v návrhu změny ÚP vyjmuta. Vybudování technické infrastruktury je podmínkou pro realizaci výstavby RD. Větší lokality jsou řešeny územní studií, ve které je možno řešit dopravní i technickou infrastrukturu pro danou lokalitu.
- Podmínka rozšíření místních komunikací na min 9m veřejné plochy byla vyjmuta. Ve stávající zástavbě byly rodinné domy a ploty řádně povoleny a velmi problematicky by se vymáhalo rozšíření veřejného prostranství. V nově vzniklé zástavbě se bude šířka veřejného prostranství řešit individuálně v souladu s platnými předpisy.
- Kapitola g) vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření byla uvedena do souladu s § 101 zákona 183/2006 Sb.

V průběhu zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Dražičky při konzultaci na obecním úřadu byl podán požadavek na zákres koridoru pro místní komunikaci v místě, kde již nyní je navržena kanalizace. Tento koridor je vyčleněn především z důvodu umožnění koncepční zástavby v zastavitelném území – umožnění realizace oboustranně obestavěné komunikace. (lokalita2)

Dále byl obcí podán požadavek na zahrnutí pozemku parc. č. 286/1 nebo jeho části do takové rozvojové plochy, aby zde bylo možné realizovat stavbu rodinného domu. Část pozemku parc. č. 286/1 je navržena změnou ÚP k zástavbě – plocha bydlení 2/21, větší část pozemku zůstala ponechána jako zemědělská půda. Pozemek navazuje na zastavěné území obce, je přístupný z místní komunikace a jeho zúžením by mohlo dojít k rozšíření místní komunikace v propojení na plánovanou místní komunikaci 2/D3 – což je zájmem obce. (lokalita 5).

Změna č.2 respektuje stávající hodnoty území definované a vymezené v územním plánu.

Je upravena kap. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ úprava používá pojmy dané s platným územním plánem. Pro nezastavěné území reaguje úprava regulativů na novelu stavebního zákona č.225/2017 Sb.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Nebyly požadovány varianty řešení změny č. 2 ÚP Dražičky.

Řešením změny č. 2 ÚP Dražičky jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tedy komplexní funkční využití území; jsou stanoveny zásady věcné, časové koordinace, zejména se zřetelem na ochranu krajinných, urbanistických a architektonických hodnot území. Zmenšením zastavitelného území a vyznačením urbanisticky hodnotného území a stanovením regulativů pro toto území, by mělo dojít k zachování urbanisticky a architektonicky hodnotného území.

Změnou č. 2 ÚP Dražičky jsou upřesněny přírodní hodnoty území. Byl upřesněn RBK 317 Příběnice - Pintovka a EVL Lužnice – Nežárka.

Civilizační hodnoty – změna ÚP respektuje stávající hodnoty – stávající bytovou zástavbu, její hodnoty. Navrhuje koridor pro místní komunikaci pro zajištění efektivního využití území pro výstavbu rodinných domů.

Hlavní náplní udržitelného rozvoje území je trvalý soulad všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu životního prostředí. Tato změna posiluje ochranu hodnot v území na úkor zmenšení zastavitelných ploch.

j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

O proti platnému územnímu plánu Dražičky, **nedochází k nárůstu zastavitelných ploch. Je navrženo zmenšení zastavěného území.**

k) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Návrh změny č. 2 je v souladu s vydanými ZÚR Jihočeského kraje a žádné nové záležitosti nenavrhuje.

l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

O proti platnému územnímu plánu Dražičky **nedochází k nárůstu zastavitelných ploch.**

Z návrhu byla vyčleněna lokalita č. 5 o rozloze 1,7 ha a část lokality č. 11 pozemek parc. č. 28 o výměře 1,5 ha I. třídy ochrany ZPF byl převeden do rezervy. Do návrhové části se zařazuje část pozemku 286/1 o výměře 0,12 ha ha I. třídy ochrany ZPF. Návrhem změny č. 2 územního plánu Dražičky dochází o snížení záboru ZPF o 3,08 ha.

Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na PUPFL

Pozemky určené pro plnění funkce lesa (PÚPFL) - nejsou návrhem změny č. 1 ÚP Dražičky dotčeny.

m) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění

n) vyhodnocení připomínek