

Vyvěšeno: 5. 9. 2003
Sejmuto: 6. 10. 2003

VYHLÁŠKA
obce Suchdol nad Lužnicí
č. 1/2003

o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Suchdol nad Lužnicí

Zastupitelstvo obce Suchdol nad Lužnicí vydává dne 12. 8. 2002 podle ustanovení § 84, odst. 2, písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a podle § 29, odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů tuto obecně závaznou vyhlášku.

Část I

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

čl. I

Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Suchdol nad Lužnicí, doloženého v příloze č. 1 této vyhlášky, schváleného obecním zastupitelstvem v Suchdole nad Lužnicí dne 12. 8. 2002.

čl. II

Územní plán sídelního útvaru Suchdol nad Lužnicí, schválený dne 12. 8. 2002 podle § 36 písm. m) zákona o obcích obecním zastupitelstvem, je uložen na MěÚ Třeboň /obecní úřad s rozšířenou působností/ a Obecním úřadě Suchdol nad Lužnicí.

čl. III

Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním využití a v uspořádání území, v provádění staveb, nebo jejich změn, při údržbě a odstraňování staveb.

čl. IV

VYMEZENÍ POJMŮ

1. Závazná regulativa jsou:
 - a) zásady uspořádání území
 - b) limity využití území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území.
2. Urbanizované území tvoří dále uvedené plochy zastavěné, nebo určené k zastavění:
 - a) území pro bydlení včetně integrovaných objektů (bydlení s drobným podnikáním)
 - b) území smíšené
 - c) plochy pro výrobu + podnikání
 - d) plochy pro veřejnou vybavenost
 - e) plochy pro sport a rekreaci
 - f) plochy pro zařízení dopravní a technické vybavenosti
3. Neurbanizované území tvoří ostatní nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění.

Část II.

ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Čl.V

1. Obec Suchdol nad Lužnicí se rozvíjí jako souvisle urbanizovaný celek.
2. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.

Čl. VI

FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

1. Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn jejich užívání. Funkční využití území vymezuje komplexní urbanistický návrh a výkresy inženýrských sítí.
2. Území pro bydlení - je určeno pro trvalé bydlení, v možné integraci s drobnou podnikatelskou činností nevýrobního charakteru nenarušující trvalé bydlení.
3. Území smíšené - smíšená funkce bydlení s podnikatelskou činností nevýrobního charakteru.
4. Plochy pro výrobu + podnikání - slouží pro průmyslovou výrobu, zemědělství, stavitelství, stavebnictví, skladování, příp. další činnost související s výrobou.

5. Plochy pro sport a rekreaci - jsou to plochy pro sport a rekreaci místního regionálního významu.
6. Plochy pro zařízení technického a dopravního vybavení - jsou to plochy zařízení a staveb pro zásobování pitnou vodou, odvádění a likvidaci odpadních vod, zásobování el.energií, zásobování teplem, telekomunikační vedení, příp. rozvody plynu, zařízení pozemních komunikací a plochy pro odstavování motorových vozidel.
7. V neurbanizovaném území nesmí být umísťovány novostavby s výjimkou pozemních komunikací, liniových staveb technického vybavení, pozemkových úprav, úprav vodních toků a ploch.
Toto území se dělí podle funkčních kritérií na zemědělskou půdu, lesní půdu, plochy veřejné zeleně na nelesních pozemcích, vodní plochy a toky a ostatní pozemky mimo zastavěné území.

Čl.VII

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Území řešené územním plánem sídelního útvaru Suchdol nad Lužnicí je členěno do dílčích funkčních zón. Pro každou ze zón jsou stanoveny podmínky limitující možnosti využití. Jednotlivé zóny jsou graficky znázorněny ve výkrese č.8 a popsány v kapitole č.7 textové části.

A - smíšená zóna - severní okraj sídla, smíšená zástavba bydlení v možné integraci s podnikatelskými aktivitami nevýrobního typu

B - centrální smíšená zóna - zóna určena pro bydlení v možné integraci s podnikáním nevýrobního typu; v rámci zóny rozlišeno celkem 13 návrhových ploch vesměs bytového a smíšeného typu

C - podnikatelská zóna - pozemky podél levého břehu Lužnice určené pro podnikatelskou činnost výrobního charakteru, limitovanou sousedstvím areálu ČOV

D - podnikatelská zóna - stávající podnikatelské využití stabilizováno, možno rozvíjet výrobní i nevýrobní aktivity

E - železnice - železniční těleso včetně drážních objektů; podél trati nutno respektovat ochranné pásmo v šířce 60 m; respektován záměr ektrifikace trati České Velenice - Veselí nad Lužnicí

G - Lužnice - nejvýznamnější přírodní prvek obce, řeka včetně nivy je zařazena v rámci ÚSES ČR do kategorie nadregionální biokoridor. Veškeré aktivity podél řeky musejí být v souladu s plánem místního ÚSES a nesmějí být v rozporu se zájmy ochrany přírody vyplývajícími z ustanovení zákona č. 114/1992 Sb.

H - smíšená zóna - pás zástavby mezi silnicí II/150 a železnicí. Stávající zástavba je respektována; převažující funkce bydlení v možné integraci s nevýrobním podnikáním. Na jihu zóny jsou navrženy 2 lokality určené pro podnikatelskou výstavbu (H.1, H.2, H.4)

I - podnikatelská zóna - lokalita v severní části sídla při silnici II/150 určená pro podnikatelskou výstavbu výrobního i nevýrobního typu (obchod, služby)

J - smíšená zóna - severní okraj sídla - obytně-podnikatelský charakter; zóna prostorově stabilizována, v rámci návrhového období se nebude významně rozšiřovat

K - Horní Suchdol - rozptýlená zástavba podél silnice III/1504; území urbanisticky architektonicky velmi cenné nezahušťovat další výstavbou rodinných domků; stávající bytová funkce stabilizována, možné doplnění rodinnou podnikatelskou funkcí, zejména v zemědělském sektoru

L - podnikatelská zóna - stávající zemědělské areály v Horním Suchdole a Tušti; funkce respektována, lze využít i pro jiné výrobní i nevýrobní aktivity, ekologicky nezávadné, nenarušující bytovou funkci okolní zástavby

M - smíšená zóna - jižní okraj, prioritní funkci zeleň podél meandrujícího toku Lužnice; ve vazbě na stávající okraj zastavěného území navrženy drobné lokality pro výstavbu

N - veřejná zeleň - pás mezi Lužnicí a silnicí I/24 ve směru na Halámky; území nebude zastavováno, podél řeky bude respektován ochranný pás zeleně v šířce odpovídající parametrům nadregionálního biokoridoru Lužnice

P - Tušť - místní část východně od Suchdola nad Lužnicí; převažující funkce bytová, s možnou integrací podnikatelských ekologicky nezávadných aktivit nenarušujících obytné prostředí okolní zástavby; v rámci zóny navržena přeložka silnice I/24

V rámci zóny vytypována 1 podnikatelská lokalita P.6.

R - pískovny - těžba štěrkopísků postupně utlumována; po skončení těžby bude prostor využíván pro rekreační účely; zástavba situována do vymezených lokalit na vstupech do rekreačního území

S - komunikace I/24 - frekventovaná dopravní osa procházející obcí; v jižní části navržena tzv. „malá přeložka“, jejíž součástí je nové přemostění Lužnice

T - Benátky - rozptýlená liniová zástavba tradičními zemědělskými usedlostmi západně od obce; zástavba nebude zahušťována; stávající charakter bude respektován

U - rozptýlená zástavba - mimo zastavitelné území obce - limitována, nebude dále rozšiřována

Čl. VIII

REGULATIVA PRO VÝSTAVBU

Pro rekonstrukce a výstavbu v rámci sídla jsou stanovena následující závazná regulativa:

8.1. rodinné domy

- výška 1 NP + podkroví, možnost podsklepení
- klasické hmotové členění- obdélníkový půdorys s hřebenem v podélné ose objektu
- sedlové a valbové střechy - mohou být oživeny vikýři, arkýři, střešními okny, lodžemi, min.sklon 35 stupňů , barva krytiny červená až šedohnědá
- tradiční materiály -kámen, hladké omítky, příp. režné zdiyo, dřevo, krytiny keramické či jiné, svým charakterem skládané keramické krytině odpovídající
- maximální využití zeleně
- možnost integrace základní vybavenosti v RD - ve sféře obchodu a služeb obyvatelstvu
- garážování vozidel řešit výlučně na vlastních pozemcích
- nepovolovat chov domácího hospodářského zvířectva
- hospodářské zázemí řešit integrovaně s obytným objektem, dodatečné přístavby dřevníků, kolen a jiných provizorních objektů v zahradách domků nebudou povoleny
- hřebeny střech rovnoběžné s podélnou osou domu (nelze povolovat tzv. alpský styl domků s rozšířeným průčelím)
- oplocení max. do výšky 150 m, možnost využití živých plotů a přírodních materiálů, v centrální části sídla vhodné omítané či kamenné ohradní zdi
- respektovat uliční čáru – 6 m od hranice pozemku

8.2 – obytné domy - centrum

- výška 2-3NP + podkroví
- šikmé střechy s min. sklonem 35 stupňů , sedlové, valbové formy s možným oživením vikýři, arkýři, střešními okny
- tradiční materiály- hladké omítky příp. režné zdivo, dřevo, keramické krytiny, či jiné, svým charakterem keramické skládané krytině odpovídající, barva krytiny červená
- zástavba polyfunkční, pro vybavenost lze využít pater domů
- všechny objekty musejí mít na vlastních pozemcích zajištěnu dostatečnou kapacitu parkovacích stání
- uliční čára při hlavní silnici -10 m od okraje vozovky

- podél hlavních komunikací – zatravněný pás s možnou výsadbou zeleně
- podnikatelské aktivity budou ekologicky nezávadné a nebudou žádným způsobem narušovat kvalitu okolního prostředí (nadměrné zatěžování hluku, prachem...)

8.3. rodinné domy venkovského typu

- výška 1 NP + podkroví, půdní nadezdívka max. 50 cm
- možnost podsklepení, úroveň vstup.podlaží max. 30 cm nad úrovní terénu
- tradiční objemové řešení - podlouhý obdélníkový půdorys se sedlovou či valbovou střechou; štíty zděné hladké - reminiscence klasických usedlostí; sklon střechy min. 40 stupňů
- tradiční materiály - hladká omítka, dřevo, kámen, keramická krytina v červené až hnědošedé barvě
- výplně otvorů dřevěné, okna členěná do menších polí
- nátěry fasád bílé, příp. světlé v pastelových barvách
- oplocení - omítané zdivo, kámen, dřevo, příp. živé ploty, vhodné užití ohradních zdí
- parcely dostatečně velké, min. 1000 m² na 1 domek
- hospodářské zázemí integrovat do vlastní stavby formou hospodářského křídla
- možný chov domácího zvířectva
- možné zemědělské hospodaření
- garážování vozidel řešit na vlastních pozemcích

8.4.- rekonstrukce zemědělských usedlostí

- zachovat hmotu objektů, včetně hospodářských částí
- omítky hladké vápenné
- krytina keramická tašková, červená až hnědošedá
- dveře, okna, vrata - dřevěná
- tvar a členění oken tradiční – převýšený obdélník členěný příčkami do menších polí
- materiály přírodní – kámen, dřevo
- doprovodná zeleň typická pro jihočeskou floru /vyvarovat se cizorodých jehličnanů apod/ - vysokokmenné listnáče, ovocné stromy, listnaté keře

8.5.- podnikatelská výstavba

- výšková hladina 1-2NP, výška římsy 7 m nad terénem
- využití tradičních materiálů
- tradiční objemové řešení - obdélníkový půdorys s hřebenem v podélné ose
- sklon střechy min. 30 stupňů, krytina skládaná červená až šedohnědá
- obdélný půdorys zakrytý šikmou sedlovou či valbovou střechou s možným oživením střešními okny, vikýři apod.

čl. X

USPOŘÁDÁNÍ A LIMITY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

1. Rozsah ploch pro stavby a zařízení technického vybavení je zřejmý z výkresové a textové části územního plánu.
 2. Provozovatelem vodovodu je První Jihočeská vodohospodářská společnost a.s. Vodním zdrojem pro veřejný vodovod jsou 2 vrtané studně o celkové kapacitě 15 l. s -1. Z věžového vodojemu je veden hlavní vodovodní řad s propojením na zásobovací síť.
Stávající kapacita vodních zdrojů plně vyhovuje.
 3. Návrh územního plánu předpokládá částečnou rekonstrukci přestárých vodovodních řadů; nově je řešeno napojení stávající zástavby v Benátkách
Pro nově navrhovanou zástavbu na území Suchdola a v okolních osadách je navrženo rozšíření stávající vodovodní sítě, s přihlédnutím k zokruhování.
 4. Provozovatelem kanalizace a ČOV je První Jihočeská vodohospodářská společnost a.s. ČOV byla dokončena v roce 1996 a její kapacita plně vyhovuje návrhu ÚPnSÚ.
 5. Část stávající i nově navrhované zástavby na severním okraji sídla nelze gravitačně napojit do ČOV. V ÚPnSÚ je navržena pro toto území splašková kanalizace a přečerpávací stanice. Nová splašková kanalizace a přečerpávací stanice je navržena i v místní části Tušů.
- Benátky jsou napojeny na kanalizaci v části gravitačně, v západní odvrácené části zástavby je uvažováno se samostatnou malou ČOV.
6. Severně od sídla je navržena nová rozvodna 110/22 kV. Pro vyvedení výkonu z rozvodny budou postupně postavena nová vedení 22 kV a rekonstruována stávající vedení 22 kV na dvojnásobná.
 7. Návrh ÚPnSÚ předpokládá postupné budování nových sekundárních rozvodů, převážně kabelových. Stávající venkovní síť NN v okrajových částech budou posíleny novými kabelovými vývody.
- S ohledem na předpokládaný rozvoj obce je nutné počítat s posílením, resp. s doplněním stávajících trafostanic.
8. Z hlediska zásobování teplem je pro obec uvažováno s rozvodem zemního plynu. Návrh řeší jeho rozšíření v území tak, aby bylo umožněno i napojení ploch pro rozvojové plochy.

Čl. XI

OCHRANA PŘÍRODY, KRAJINY A ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

1. Územní plán řeší ochranu a doplnění stávající zeleně.
2. Samostatnou část územního plánu tvoří plán systému ekologické stability.

3. Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územních systémů ekologické stability a pozemcích chráněných významných krajinných prvků je zakázáno umisťovat a povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, stavby pro skladování a skládky odpadů.
4. Na plochách vymezených návrhem všech stupňů systému ekologické stability a v území chráněných krajinných prvků se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability. Dále nelze na těchto plochách provádět nedovolené pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a vodních ploch, těžit nerosty a jiným způsobem narušovat ekologicko-stabilizační funkci těchto ploch.
5. V území řešeném územním plánem sídelního útvaru Suchdol nad Lužnicí budou dodržovány obecně závazné předpisy, týkající se ochrany přírody a krajiny.

Čl. XII

OSTATNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ A DALŠÍ OMEZENÍ

1. Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochranných pásem:
 - ČOV
 - silnic
 - rozvodů elektrické energie
 - telekomunikačních vedení
 - vodních ploch a toků – zák. č. 114/1992 Sb.
 - zemědělských objektů
 - rozvodů zemního plynu
 - vodních zdrojů

Část III

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

- I. Seznam veřejně prospěšných staveb je uveden v příloze č. 2 této vyhlášky.
2. Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle §108 odst.2, písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

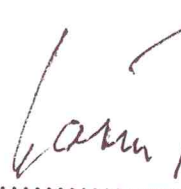
Část IV

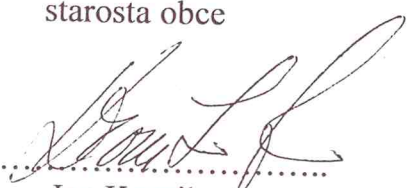
ZAVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XIII

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. 10. 2003 a platí do doby zpracování a schválení nového územního plánu. Pozastavit platnost, příp. provést změny této vyhlášky přísluší obecnímu zastupitelstvu.




.....
Jan Paďourek
starosta obce


.....
Jan Kronika
místostarosta

Suchdol nad Lužnicí - seznam veřejně prospěšných staveb

Příloha č. 2 k Vyhlášce o závazných částech územního plánu

1) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb, nebo omezení vlastnických práv k nim podle § 108, odst. 2, písm.a) stavebního zákona, pokud nebude možno majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem

2) Mezi veřejně prospěšné stavby jsou zařazeny

- kanalizační a vodovodní řady zakreslené ve výkresu vodohospodářského řešení včetně ČOV I, II
- trafostanice T 31 - u kotelny č.2, pro lokalitu výstavby rodinných domků
- trafostanice T 26 - po pravé straně příjezdové komunikace k Sídlišti Na Pražské, v místě stávající stožárové trafostanice
- trafostanice T 23 - po pravé straně státní komunikace Suchdol-Třeboň, naproti zástavbě bytovek státních lesů, v oblasti křížení vedení VN s komunikací
- trafostanice TR -Na Šmelcovně, TR 110/22 kV
- trafostanice T 27 - pro výstavbu rodinných domků na Cráfovci
- trafostanice T 34 - u vodojemu k Benátkám
- trafostanice T 29 -Na Šmelcovně, pro lokalitu výstavby rodinných domků
- vedení VN z trafostanice TR 110/22 kV přes Hut' na Klikov
- trasa silničního průtahu obcí včetně mostů přes řeku Lužnici
- ČS - čerpací stanice kanalizace v Tušti, u mostu přes Lužnici
- hřbitov - plocha pro rozšíření
- regulační stanice plynu