

Wizner AA

architektonický ateliér

- ✓ územní plánování
- ✓ projektování staveb a interiérů
- ✓ inženýrská činnost - příprava a realizace staveb

ÚZEMNÍ STUDIE VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO ZAHRÁDKY VE VZTAHU K ÚPO MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV

Zadavatel :

Město Český Krumlov, náměstí Svornosti č.p. 1, 38101 Český Krumlov



Č. paré

11/2009

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE :

I. Název akce :

**„ ÚZEMNÍ STUDIE - VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ
ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH
ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO ZAHRÁDKOVÉ KOLONIE VE
VZTAHU K ÚPO MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV“**

Zadavatel, pořizovatel : Město Český Krumlov
Nám. Svornosti č.p. 1, 381 01 Český Krumlov
Zastoupené: starostou města Jedličkou

Zhotovitel : **WÍZNER AA, architektonický ateliér**
Ing. arch. Petr Wízner
Rožmberská 609
381 01 Český Krumlov

Zpracovatelé jednotlivých částí díla :

Ing. arch. Petr Wízner - vedení prací a urbanistické řešení
Ing. arch. Arnošt Janko - digitální práce, CAD

OBSAH :

- I. Úvodem
- II. Metodika – způsob řešení , související pojmy
- III. Vlastní vymezení zastavitelných ploch pro zahrádkové kolonie
- IV. Posouzení možnosti rozšíření ploch pro individuální rekreaci – zahrádkáři, zahrádkové kolonie
- V. Závěr

I. Úvodem :

Jedním z podstatných úkolů územního plánování je ochrana krajiny, jako podstatné složky životního prostředí. Nedílnou částí je také monitorování využitelnosti a naplnění stávající platné územně plánovací dokumentace. Nedílnou součástí směřující k naplnění cíle územního plánování je vyhodnocování uplatňování územního plánu.

Toto vyhodnocení jednoznačně stanoví potenciál území a určí potřebu zpracování dalších změn územního plánu (v případě , že územní plán již nedisponuje dostatkem volných zastavitelných ploch.).

II. Metodika – způsob řešení , související pojmy

Podkladem pro zpracování „ÚZEMNÍ STUDIE - VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ VE VZTAHU K ÚPO MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV „ byly následující podklady :

- katastrální mapa území města
- hranice správního území města
- hranice městských částí
- hranice urbanistických obvodů
- hranice katastrů
- hranice současně zastavěného území obce
- hranice zastavitelného území obce
- plochy – využití území plochy individuální rekreace - zahrádkáři – stav + návrh
- plochy – vodní plochy a toky
- hranice inundačních pásem
- ortofoto území města
- vrstevnice
- základní vývoj obyvatelstva 1995 –2008
- soupis pravomocných vydaných rozhodnutí na umístění stavby
- rozpracovaný regulační plán Vyšný
- rozpracovaný regulační plán Slupenec
- rozpracovaný regulační plán Domoradice

III. Vlastní vyhodnocení zastavitelných ploch pro zahrádkové kolonie :

Základním ukazatelem pro stanovení využití stávající územně plánovací dokumentace byla stávající platná územně plánovací dokumentace města, včetně jejích právě zpracovávaných změn a doplňků.

Byla provedena analýza veškeré územně plánovací dokumentace a zmapovány plochy určené pro individuální rekreaci – zahrádkáři, zahrádkové kolonie a jejich využití k 10/2009. Zároveň byly do mapových podkladů zaneseny plochy na které bylo vydáno územní rozhodnutí. Pro volné, dosud nezastavěné plochy byly zpracovány výkazy ploch a proveden odborný odhad kapacity zastavitelných ploch určených pro individuální rekreaci – zahrádkáři, zahrádkové kolonie.

Jako zahrádka byla definována plocha do výměry 400 m² umístěná v zahrádkové osadě (zahrádkářské kolonii). Na těchto plochách je možno umístit stavební objekty – zahrádkářské chaty do velikosti 25 m² - charakter objektu- jednopodlažní budova (možnost s podsklepením),.

Tyto plochy ve vydaném územním plánu byly analyzovány po jednotlivých katastrálních územích na celém území města Český Krumlov.

Podrobná analýza nevyužitých ploch určených územně plánovací dokumentací k využití pro individuální rekreaci – zahrádkáři, zahrádkové kolonie je uvedena v následující tabulce – Tab. A.

Tab. A. Rekapitulace – vymezení zastavitelných ploch individuální rekreace – zahrádkáři, zahrádkové kolonie dle § 55 odst. 3 stavebního zákona a odborný odhad jejich kapacity :

DOPOSUD NEVYUŽITÉ PLOCHY URČENÉ DLE PLATNÉHO ÚPO Č. KRUMLOV K FUNKČNÍMU VYUŽITÍ: RZ - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÁ/ZAHŘÁDKÁŘSKÁ KOLONIE- STANOVENÍ VOLNÝCH PLOCH URČENÝCH K VYUŽITÍ		
OZNAČENÍ	VÝMĚRA PLOCHY (m²)	PŘEDPOKLÁDANÝ POČET ZAHŘÁDEK (přepokládaná výměra zahrádky 350m²)
1	754	2
2	1420	4
3	7561	21
4	624	2
5	1997	6
6	684	2
7	3243	9
8	5383	15
9	196	0
10	67	0
11	757	2
12	971	3
13	101	0
14	2057	6
15	11011	31
16	469	1
17	2089	6
18	174	0
19	3700	10

20	683	2
21	776	2
22	726	2
23	1892	4
24	383	1
25	283	1
26	899	3
27	3040	8
28	1510	4
CELKEM MOŽNO UMÍSTÍT ZAHRÁDEK		147

Pozn. počet je stanoven odborným odhadem na základě plošných výměr a místního průzkumu jednotlivých lokalit. Přesný počet zahrádek lze stanovit až na základě zastavovacího plánu a návrhu rozparcelování jednotlivých lokalit.

IV. Posouzení možnosti rozšíření ploch pro individuální rekreaci – zahrádkáři, zahrádkové kolonie

Jelikož jsou zahrádkové kolonie specifikem které jsou z hlediska ochrany přírody a krajiny jevem spíše nevhodným je podle našeho názoru z hlediska nutnosti ochrany přírodního rámce Českého Krumlova nevhodné zakládat další nová „hnízda“ těchto kolonií. Z toho důvodu a z důvodu stanovení maximálního možného potencionálu území byla analýza ploch určených územním plánem pro využití - individuální rekreaci – zahrádkáři, zahrádkové kolonie rozšířena o posouzení možnosti rozšíření stávajících ploch a ploch nové, a to tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

V rámci analýzy byly tedy zpracovány odhady a možnosti rozšíření stávajících ploch- plochy pro individuální rekreaci – zahrádkáři, zahrádkové kolonie. Tyto lokality jsou zaneseny do výkresu a jejich kapacita je udána v následující tabulce B.

Tab. B. Rekapitulace – vymezení možnosti rozšíření zastavitelných ploch individuální rekreace – zahrádkáři, zahrádkové kolonie dle § 55 odst. 3 stavebního zákona a odborný odhad jejich kapacity :

PLOCHY VYHODNOCENÉ V RÁMCI ZPRACOVANÉ ÚZEMNÍ STUDIE K MOŽNÉMU VYUŽITÍ / ROZŠÍŘENÍ / PRO PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE / ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE		
OZNAČENÍ	VÝMĚRA PLOCHY (m ²)	PŘEDPOKLÁDANÝ POČET ZAHRÁDEK (350m ²)
5	3280	9
6	5064	14
7	2573	7
13	4810	13
22	16722	45
CELKEM MOŽNO UMÍSTÍT ZAHRÁDEK		88

Pozn. počet je stanoven odborným odhadem na základě plošných výměr a místního průzkumu jednotlivých lokalit. Přesný počet zahrádek lze stanovit až na základě zastavovacího plánu a návrhu rozparcelování jednotlivých lokalit.

VI. Závěr

Vyhodnocení zastavitelného území – zastavitelných ploch individuální rekreace – zahrádkáři, zahrádkové kolonie ve vztahu k ÚPO města Český Krumlov bylo provedeno ze dvou hledisek.

Jako první byla provedena analýza stávajících ploch individuální rekreace – zahrádkáři, a vyhodnocena možnost umístění dalších zahrádek v těchto území. V druhém kroku byla posouzena možnost rozšíření těchto ploch tak , aby nedošlo k narušení krajinného rázu a přírodního rámce Českého Krumlova.

1. vyhodnocení kapacity zastavitelných ploch individuální rekreace – zahrádkáři, vymezených územně plánovací dokumentací

Územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch tehdy, když lze aktuální rozvojové záměry vhodně umístit v těchto zastavitelných plochách. Analýzou zastavitelných ploch na území města bylo zjištěno, že z hlediska ploch pro individuální rekreaci – zahrádkáři je na území města ve stávajících již územním plánem vymezených plochách možno umístit cca 147 zahrádek.

2. vyhodnocení zastavitelných ploch pro bydlení z hlediska etapizace

V rámci zpracované analýzy byla zároveň posouzena možnost rozšíření stávajících ploch individuální rekreace – zahrádkáři. Toto rozšíření je možno uvažovat až poté co by byla projednána změna ÚPO ve které by bylo toto rozšíření zaneseno. Následně je možno uvažovat s navýšením kapacity území pro umístění funkce - individuální rekreace – zahrádkáři o dalších 88 zahrádek.

V současné době není z hlediska demografického popř. statistického k dispozici údaj o počtu zahrádek v České republice, popř. procentuelním podílu počtu zahrádek vůči počtu obyvatel. Město Český Krumlov je nemá také k dispozici.

Je tedy těžké stanovit, zda je volná kapacita cca 147 zahrádek a rezerva cca 88 zahrádek dostačující či nikoli.

V současné době žije na území města Český Krumlov 13 421 obyvatel, což odhadem představuje cca 5 064 domácností, z čehož 1 311 domácností připadá na bydlení v rodinných domech.

Na zbývajících počet 3 753 domácností připadá cca 800 stávajících zahrádek. Rezerva v rozvojových plochách je tedy schopná pokrýt potřebu cca 4,9 % domácností bez zahrádek, se zahrnutím rezervy v rozvojových plochách pak potřebu cca 7,9 % domácností.

Příloha - PLOCHY URČENÉ DLE PLATNÉHO ÚPO Č. KRUMLOV K FUNKČNÍMU VYUŽITÍ:
 RZ - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÁ/ZAHRÁDKÁŘSKÁ KOLONIE – poloha viz
 výkres

PLOCHY URČENÉ DLE PLATNÉHO ÚPO Č. KRUMLOV K FUNKČNÍMU VYUŽITÍ: RZ - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÁ/ZAHRÁDKÁŘSKÁ KOLONIE			
OZNAČENÍ	VÝMĚRA PLOCHY (m2)	PŘEDPOKLÁDANÝ POČET ZAHRÁDEK (uvažována výměra 350m2/zahrádka)	
1	754	2	
2	1420	4	
3	7561	21	
4	624	2	
5	1997	6	3280
6	684	2	5064
7	3243	9	2573
8	5383	15	
9	196	0	
10	67	0	
11	757	2	
12	971	3	
13	101	0	4810
14	2057	6	
15	11011	31	
16	469	1	
17	2089	6	
18	174	0	
19	3700	10	
20	683	2	
21	776	2	
22	726	2	16722
23	1892	4	
24	383	1	
25	283	1	
26	899	3	
27	3040	8	
28	1510	4	