

# **Změna č. 11 územního plánu sídelního útvaru Vodňany**

(dále jen „Změna č. 11 ÚPnSÚ Vodňany“)

## **NÁVRH ZADÁNÍ**

Podle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

**červen 2015**

**Pořizovatel:**

Městský úřad Vodňany  
odbor výstavby a územního plánování  
nám. Svobody 18/I  
389 01 Vodňany

**Zpracovatel zadání:**

Městský úřad Vodňany  
odbor výstavby a územního plánování  
nám. Svobody 18/I  
389 01 Vodňany

**Zastupitel určený pro spolupráci na zpracování Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany:**  
pan Václav Heřman, starosta města Vodňany

### **SCHVALOVACÍ DOLOŽKA**

Projednáno a schváleno zastupitelstvem města Vodňany podle § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dne ....., číslo usnesení ....

.....  
Milan Kodádek  
místostarosta města

.....  
Václav Heřman  
starosta města

## **OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ:**

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:
1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
    - a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
    - b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
    - c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
    - d) další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst.1 stavebního zákon, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností
  2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn
  3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- H) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Podkladem pro zpracování návrhu zadání byly:

- III. Úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Vodňany, včetně rozboru udržitelného rozvoje území ORP Vodňany (Městský úřad Vodňany, ze dne 5. 12. 2014),
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 1. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 6. 1. 2015,
- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválená usnesením vlády č. 276/2015 ze dne 15. 4. 2015, která nabyla účinnosti dne 17. 4. 2015.

Důvodem pořízení Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany je výstavba výrobního areálu betonových prefabrikátů, z čehož vyplývá potřeba prověření možnosti jeho samotné výstavby. Změna č. 11 ÚPnSÚ Vodňany vymezením zastavitelné plochy s rozdílným způsobem užívání plocha podnikatelská - pro výrobu a skladování“ vytvoří plošné a prostorové podmínky pro výstavbu předmětného výrobního areálu.

O pořízení změny rozhodlo dle ustanovení § 46 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, Zastupitelstvo města Vodňany dne 22. 6. 2015 usnesením č. 5.

Návrh zadání je zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a bude projednán v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona.

**A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:**

Z požadavků vyplývajících z širších vztahů bude ve Změně č. 11 ÚPnSÚ Vodňany zajištěna koordinace se zpracovanou a vydanou (popř. schválenou) územně plánovací dokumentací sousedních správních území, důraz bude kladen na dopravní a technickou infrastrukturu, protipovodňová opatření, plán územního systému ekologické stability, koordinované využívání území apod.

Řešené území leží v k. ú. Čavyně (Město Vodňany).

Sousední obce (katastrální území) jsou: Obec Číčenice (Číčenice), Obec Dříteň (Záblatí), Obec Libějovice (Libějovice, Černěves u Libějovic), Obec Chelčice (Chelčice), Obec Stožice (Stožice, Křepice u Vodňan), Město Bavorov (Bavorov, Svinětice), Obec Krašovice (Krašovice, Vitice u Vodňan), Obec Skočice (Lidmovice), Obec Pohorovice (Kloub), Město Protivín (Chvaletice u Protivína, Milenovice).

Změnou č. 11 ÚPnSÚ Vodňany se nemění schválená koncepce rozvoje území obce podle platného územního plánu sídelního útvaru, kdy se rozšiřuje průmyslová zóna východně od silnice I/20. Předmětná silnice tvoří přirozenou hranici, která odděluje zastavitelné území od okolní krajiny. Při Změně č. 11 ÚPnSÚ Vodňany budou chráněny přírodní a kulturní hodnoty území.

## **1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Změnou č. 11 ÚPnSÚ Vodňany se nemění schválená urbanistická koncepce daná platným územním plánem sídelního útvaru.

Stávající využití plochy dle platného územního plánu sídelního útvaru: orná půda (zemědělský půdní fond).

Stávající skutečné využití plochy: orná půda.

Navrhovanou změnou budou navrženy nové plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy k podnikání – pro výrobu a skladové účely“.

Návrh Změny č.11 ÚPnSÚ Vodňany:

Prověří možnost vymezení nové zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy k podnikání – pro výrobu a skladové účely“ na pozemcích: par.č. dle KN 235/1 v k.ú. Čavyně (orná půda)

Budou stanoveny podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití - hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití plochy a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby).

### **a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Při zpracování Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany je nutné respektovat Politiku územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1, kterou schválila vláda usnesením č. 276/2015 dne 15.4.2015, která nabyla účinnosti dne 17.4.2015 (dále jen „PÚR“). Z této dokumentace území města Vodňany protíná záměr koridoru kapacitní silnice S13 Plzeň – D5 – Nepomuk – Blatná – Písek – Vodňany – České Budějovice, který se bezprostředně dotýká řešeného území. Dále území města Vodňany protíná záměr koridoru konvenční železniční dopravy ŽD 4 Plzeň – Strakonice – České Velenice – hranice ČR (Wien) a koridor elektroenergetiky E21 Dvojité vedení 400 kV Kočín - Přeštice, které se však nachází mimo území řešené touto změnou územního plánu.

### **b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 1. Aktualizace vydané Zastupitelstvem Jihočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 6. 1. 2015 (dále jen „ZÚR“), leží řešené území v rozvojové ose nadmístního významu Severozápadní – Plzeňská N-OS2. Řešeného území sousedí s plochou nadmístního významu pro těžbu nerostných surovin PT2 Čavyně – rozšíření těžby šterkopísku, ale není bezprostředně dotčeno.

Při řešení Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany je potřeba dodržet zásady pro rozhodování v území a úkoly pro územní plánování vyplývající z této nadřazené územně plánovací dokumentace. Dále do řešeného území Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany dle ZÚR nezasahují žádné specifické oblasti nadmístního významu ani žádné další záměry týkající se vymezení koridorů a ploch

nadmístního významu pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu ani žádné jiné vymezení plocha koridorů územního systému ekologické stability.

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 1. Aktualizace vydané Zastupitelstvem Jihočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 6. 1. 2015 (dále jen „ZÚR“), leží správní území města Vodňany v rozvojových osách nadmístního významu Severozápadní – Plzeňská N-OS2 a Severozápadní – Klatovská N-OS3, v ploše nadmístního významu pro těžbu nerostných surovin PT2 Čavyně – rozšíření těžby štěrkopísku, v plochách a koridorech pro veřejnou dopravní infrastrukturu mezinárodního a republikového významu D7 Silnice I/20 úsek D7/4 Vodňany (Újezd) – Malovičky a D14 Železnice Plzeň – České Budějovice úsek D14/2 Číčenice – hranice Plzeňského kraje, v ploše a koridoru pro veřejnou technickou infrastrukturu nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky Ee11 – VVN 110 kV Vodňany včetně elektrické stanice 110/22 kV a územních systémech ekologické stability (ÚSES), v nadregionálním biokoridoru 119 Řežabinec – K118, v regionálních biocentrech vložených do nadregionálních biokoridorů 766 Radomilická mokřina a 1735 Milenovice, v regionálním biocentru 767 Podvinice, v regionálních biokoridorech 374 Hrad – Kačírek, 379 Podvinice – Kačírek, 380 Milenovice – Podvinice, 375 Kačírek – Čichtický les.

V souladu s § 5 odst. 6 a § 54 odst. 5 stavebního zákona je obec povinna pořídit změnu své územně plánovací dokumentace, tedy ÚPnSÚ Vodňany, pokud je tato dokumentace v rozporu s následně vydanou dokumentací kraje, a to bezodkladně ve vazbě na § 55 odst. 3 stavebního zákona. Požadavek na uvedení souladu obsahuje již schválené zadání územního plánu Vodňany, které bylo schváleno Zastupitelstvem města Vodňany dne 25. 6. 2012 usnesením číslo 7, tudíž tento nesoulad již zadání Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany neřeší.

- c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

#### Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny

Budou respektovány všechny plochy a objekty ochrany přírody tj. prvky všeobecné ochrany přírody ve smyslu zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

#### Územní systém ekologické stability

Území řešené Změnou č.11 ÚPnSÚ Vodňany neobsahuje prvky ÚSES.

#### Ochrana kulturních hodnot

Území řešené Změnou č.11 ÚPnSÚ Vodňany nebude mít negativní dopad na památkově chráněné objekty. Řešené území je možné v celém rozsahu považovat za území s archeologickými nálezy podle § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

#### Ochrana vod

Případné požadavky budou doplněny po projednání Zadání.

#### Ochrana ovzduší

Případné požadavky budou doplněny po projednání Zadání.

#### Ochrana proti hluku

Případné požadavky budou doplněny po projednání Zadání.

### Další ochranná pásma

Z územně analytických podkladů vyplývá, že do řešeného území zasahují ochranná pásma:

OP silnice I. třídy I/20

OP silnice III. třídy III/14117

OP vedení vysokého napětí

OP VTL plynovodu

### Jiné limity

Záplavové území Q100 – řeka Blanice

- d) další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Záměr Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany vyplývá z požadavku společnosti Beton Brož, IČ: 26943565, se sídlem Dědina 484, 683 54 Otnice. Záměr podporuje vznik nových pracovních míst a rozšíření průmyslové zóny Vodňany. Umístěním areálu na výrobu betonových prefabrikátů v blízkosti štěrkopískových lomů a zásobárny podzemní vody, kdy písek a voda tvoří hlavní suroviny, snižují finanční nároky na přepravu.

## **2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn**

### Dopravní infrastruktura

Změna č. 11 ÚPnSÚ Vodňany nebude měnit průběh a trasy stávajících silnic a komunikací. Základní komunikační síť zůstane nezměněna.

Bude navržen sjezd (vjezd) do řešeného území při jeho východní straně. V řešeném území vznikne parkoviště pro kamiony, zákazníky, zaměstnance a vysokozdvizné vozíky. Nově vymezené zastavitelné plochy budou navrženy tak, aby bylo umožněno dopravní napojení na stávající dopravní komunikační systém. Případně jde uvažovat o navýšení kapacity silnice II/141. Návrh bude umožňovat řešení dostatečného parkování v rámci vymezené zastavitelné plochy.

### Technická infrastruktura

Změna č. 11 ÚPnSÚ Vodňany vyžaduje kompletní novou realizaci inženýrských sítí a objektů technického vybavení. Koncepce řešení technické infrastruktury bude nově vytvořena a aplikována na předmětné území. Bude navrženo napojení navržené zastavitelné plochy na stávající technickou infrastrukturu. V případě potřeby bude navrženo doplnění technického vybavení území. Koncepce nakládání s odpady bude změnou územního plánu měněna. Zásobování vodou bude řešeno z vlastní studny na pozemku s novým vnitroareálovým rozvodem. Splašková kanalizace bude odváděna do jímek v areálu a následně likvidována v místní ČOV. Dešťové vody budou zadržovány v areálu pomocí požární nádrže.

**3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Navrhovaný rozvoj na nových plochách bude řešen přiměřeně potřebám rozvoje obce a s ohledem na životní prostředí a ochranu hodnot území. Základní koncepce uspořádání krajiny nebude měněna.

Při návrhu bude respektován princip účelného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, tak aby nedocházelo ke kolizím mezi jednotlivými urbanistickými funkcemi.

Bude prověřeno integrální provázání prvků zeleně v návaznosti na stávající segmenty zeleně a prvky ÚSES, případně s ohledem na možné řešení protierozních opatření a na krajinný ráz.

Ochrana ložisek nerostných surovin, povrchových a spodních vod, staré zátěže v území

V řešeném území se nenacházejí ložiska nerostných surovin. V řešeném území se nevyskytují poddolovaná a sesuvná území.

Ochrana lesního hospodářství

Součástí řešeného území není lesní pozemek.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Řešené území o celkové výměře cca 11,1 ha leží mimo nejvzácnější třídy ochrany (I. a II. třídy). Půdy zařazené do III. třídy se vyskytují na cca 4,1 ha, IV. třídy na cca 5,6 ha a V. třídy na cca 1,4 ha.

Návrh nových zastavitelných ploch bude co nejméně narušovat hydrologické a odtokové poměry v území. Bude navrženo a zdůvodněno takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Bude plošně vyhodnocena kvalita zemědělské půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a zařazení těchto BPEJ do tříd ochrany ZPF.

**B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Nejsou stanoveny.

**C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou vymezeny v nezbytném rozsahu.

Případné požadavky na veřejně prospěšné stavby se budou týkat návrhů veřejné dopravní a technické infrastruktury, též se mohou týkat návrhů veřejných prostranství.

Záměry vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZUR JČ), ve znění 1. aktualizace se řešeného území netýkají a není nutno je vymežovat jako veřejně prospěšné stavby.

**D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Nepožaduje se vymezení ploch a koridorů, ve kterých rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, pořízením územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

**E) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

V rámci projednávání návrhu zadání bude posouzeno, zda jednotlivé požadavky neobsahují nutnost variantního řešení.

**F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 11 ÚPnSÚ Vodňany bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu.

Obsahově bude návrh Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany korespondovat s obsahem platné územně plánovací dokumentace a to jak grafické tak i textové části.

Grafická část dokumentace bude zpracována nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a měřítko jednotlivých výkresů bude v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata.

V textové části bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

Změna č. 11 ÚPnSÚ Vodňany bude obsahovat (ve smyslu platného stavebního zákona a vyhlášky) výrokovou část (textovou a grafickou část) a odůvodnění (textovou a grafickou část) jako opatření obecné povahy podle správního řádu.

Grafická a textová část bude zpracována a odevzdána na CD v digitální podobě (textová část ve formátech \*.doc a \*.pdf, grafická část ve formátech \*.pdf, \*.jpg a ve formátu zpracovatelského programu např. \*.dgn, \*.dwg, \*.shp).

**Obsah změny územního plánu:**

**I. Změna č. 11 ÚPnSÚ Vodňany**

A. Textová a tabulková část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů.

B. Grafická část

I.1. Základní členění území 1: 5 000

I.2. Hlavní výkres 1: 5 000

I.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000

(v rozsahu území, v němž se vyskytují)



## **II. Odůvodnění Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany**

A. Textová část v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů

B. Grafická část

II. 1. Koordinační výkres	1: 5 000
II. 2. Předpokládané zábory půdního fondu	1: 5 000
II. 3. Výkres širších vztahů	1: 25 000

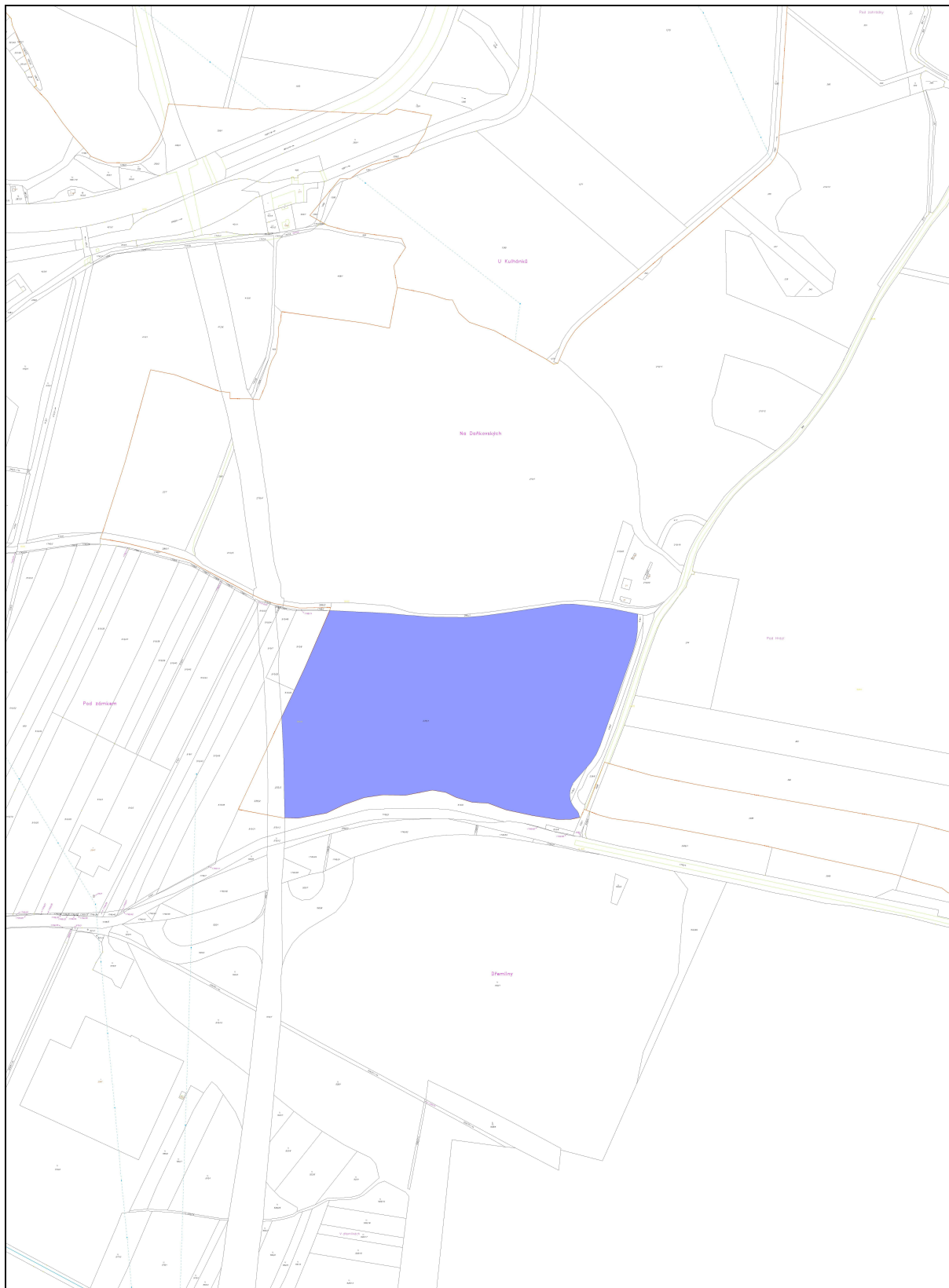
Po vydání Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany bude dále vyhotovena územně plánovací dokumentace zahrnující právní stav po vydání této změny, v počtu 4 vyhotovení a na CD, které bude obsahovat kompletní datovou sadu ÚPnSÚ v digitální podobě (textová část ve formátech \*.doc a \*.pdf, grafická část ve formátech \*.pdf, \*.jpg a ve formátu zpracovatelského programu např. \*.dgn, \*.dwg, \*.shp).

### **H) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

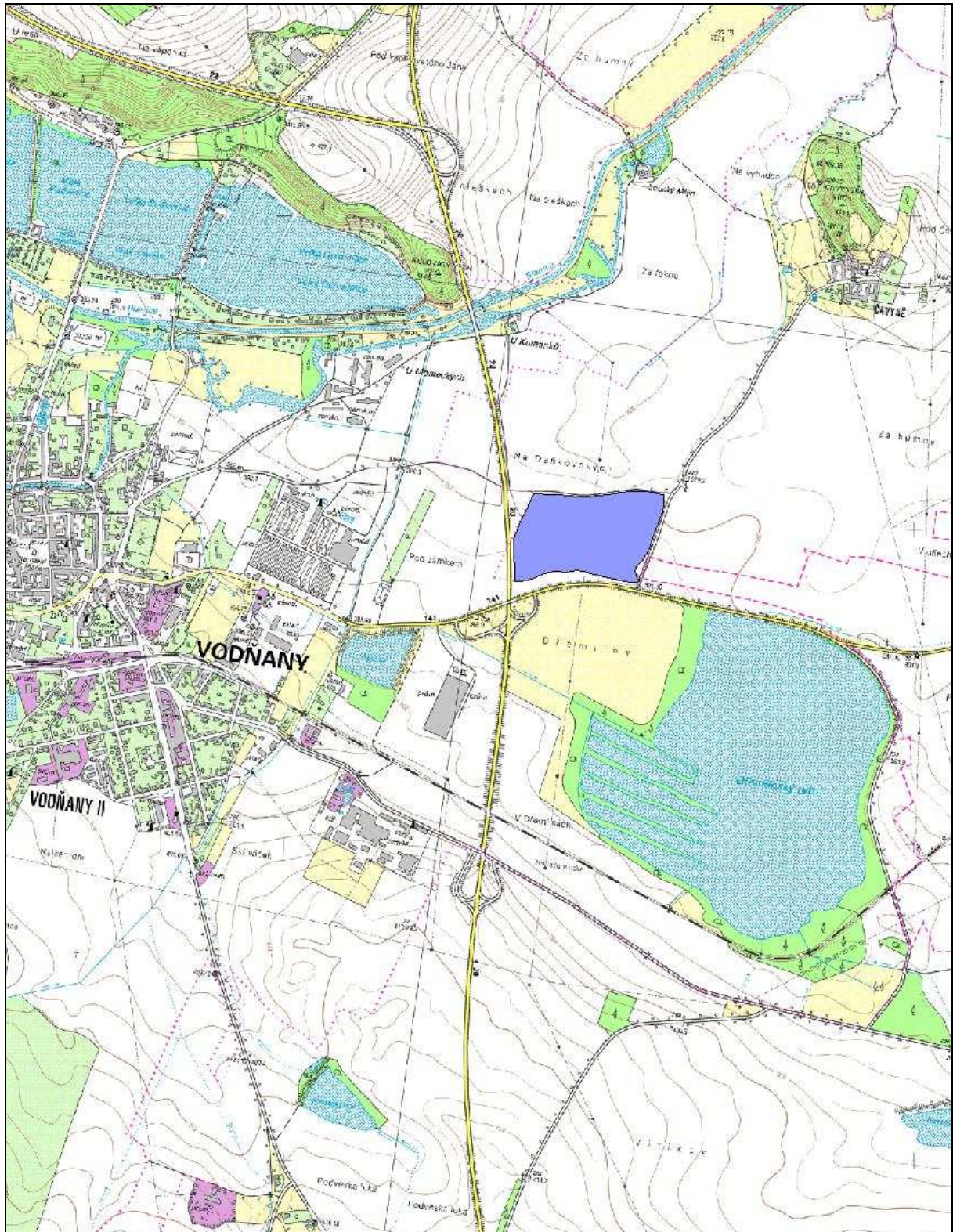
Bude doplněno po projednání návrhu zadání a vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů.

Grafické zobrazení dotčeného území Změnou č. 11 ÚPnSÚ Vodňany:

- řešené území Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany,
- schéma polohy lokality.



**řešené území Změny č. 11 ÚPnSÚ Vodňany**



*schéma polohy lokality*