

Změna č. 12 územního plánu sídelního útvaru Vodňany

(dále jen „Změna č. 12 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.

říjen 2016

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. 12 ÚPnSÚ Vodňany:
pan Martin Macháč, radní a zastupitel 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

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:	3
1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	4
a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje	4
b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem	5
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	6
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	6
2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn	6
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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	7
B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	8
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	8
E) Případný požadavek na zpracování variant řešení	8
F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	8
G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	9

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 3. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 6. 1. 2016,
- 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. 12 ÚPnSÚ Vodňany je výstavba výrobní haly v jihovýchodní části města Vodňany. Výstavbu haly však limituje navržená přeložka komunikace II/141. Změna č. 12 ÚPnSÚ Vodňany by měla přehodnotit celou zastavitelnou lokalitu v rozsahu mezi stávající zástavbou rodinnými domy, Radomilickou ulicí, Budějovickou ulicí a čistírnou odpadních vod.

O pořízení změny rozhodlo dle ustanovení § 46 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), Zastupitelstvo města Vodňany dne 19. 9. 2016 usnesením č. 8.

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 nebude Změna č. 12 ÚPnSÚ Vodňany měnit návaznost na zpracovanou a vydanou (popř. schválenou) územně plánovací dokumentací sousedních správních území, hlavně dopravní a technickou infrastrukturu, protipovodňová opatření, územního systém ekologické stability, koordinované využívání území apod.

Řešené území leží v k. ú. Vodňany (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, Vítice u Vodňan), Skočice (Lidmovice), Pohorovice (Kloub), Město Protivín (Chvaletice u Protivína, Milenovice).

Změnou č. 12 ÚPnSÚ Vodňany se nemění schválená koncepce rozvoje území obce podle platného územního plánu sídelního útvaru. Změnou č. 12 ÚPnSÚ Vodňany bude přehodnocena zastavitelná plocha v lokalitě v rozsahu mezi stávající zástavbou rodinnými domy, Radomilickou ulicí, Budějovickou ulicí a čistírnou odpadních vod. Dále 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. 12 ÚPnSÚ Vodňany se nemění schválená urbanistická koncepce daná platným územním plánem sídelního útvaru.

Stávající využití ploch s rozdílným způsobem využití je dle platného územního plánu sídelního útvaru následující:

- plochy podnikatelské - pro výrobu a skladové účely (zastavitelná plocha),
- plochy trvale travní porost – louky, pastviny, sady (zastavitelná plocha),
- plocha přeložka komunikace II/141 – jižní obchvat (zastavitelná plocha),
- plocha protipovodňových opatření – otevřená stoka, ochranný val (zastavitelná plocha).

Stávající skutečné využití plochy: orná půda.

Navrhovanou změnou budou navrženy následující plochy s rozdílným způsobem využití, tak aby byl zajištěn vhodný přechod mezi dvěma rozdílnými způsoby využití ploch (od plochy bydlení - lokalita rodinných domů v ulici Revoluční k návrhové ploše podnikatelské – pro výrobu a skladové účely):

plochy k podnikání – pro výrobu a skladové účely (zastavitelná plocha),

- plochy veřejných prostranství (zastavitelná plocha),
- plochy dopravní infrastruktury – komunikace (zastavitelná plocha),
- plocha protipovodňových opatření – otevřená stoka, ochranný val (zastavitelná plocha),
- plochy trvale travní porost – louky, pastviny, sady (zastavitelná plocha).

Návrh Změny č.12 ÚPnSÚ Vodňany:

Prověří možnost přehodnocení stávající zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití nacházející se v lokalitě mezi stávající zástavbou rodinnými domy, Radomilickou ulicí, Budějovickou ulicí a čistírnou odpadních vod, tak aby byl zajištěn vhodný přechod mezi dvěma rozdílnými způsoby využití ploch (od plochy bydlení - lokalita rodinných domů v ulici Revoluční k návrhové ploše podnikatelské – pro výrobu a skladové účely).

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. 12 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 je v těsné blízkosti řešeného území. Dále území města Vodňany protíná záměr koridoru konvenční železniční dopravy ŽD 4 Plzeň – Strakonice – České Velenice – hranice ČR (Wien), který je v ZÚR upřesněn záměrem D14/2, koridor elektroenergetiky E21 Dvojité vedení 400 kV Kočín - Přeštice, který je v ZÚR upřesněn záměrem Ee36 a Ee37 a koridor pro plynovod přepravní soustavy P1, který je

v ZÚR upřesněn záměrem Ep10. Předmětné záměry se po upřesnění v ZÚR nacházejí mimo řešené území Změnou č. 12 ÚPnSÚ Vodňany.

b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 3. Aktualizace vydané Zastupitelstvem Jihočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 6. 1. 2016 (dále jen „ZÚR“), leží řešené území v rozvojové ose nadmístního významu Severozápadní – Plzeňská N-OS2. Řešeného území se nachází v blízkosti plochy nadmístního významu pro těžbu nerostných surovin PT2 Čavyně – rozšíření těžby šterkopísku, plochy a koridoru dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu D7/4 – úsek Vodňany (Újezd) – Malovičky, plochy a koridoru nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky Ee11 – VVN 110 kV Vodňany, včetně elektrické stanice 110/22 kV, ale není jimi bezprostředně dotčeno.

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 3. Aktualizace vydané Zastupitelstvem Jihočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 6. 1. 2016 (dále jen „ZÚR“), dále leží správní území města Vodňany v rozvojové ose nadmístního významu Severozápadní – Klatovská N-OS3. Dále je správní území města Vodňany dotčeno plochou a koridorem pro veřejnou dopravní infrastrukturu mezinárodního a republikového významu D14/2 Železnice Plzeň – České Budějovice úsek - Čičenice – hranice Plzeňského kraje, plochou a koridorem pro veřejnou technickou infrastrukturu nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky Ee36 – ZVN 400 kV Kočín – Přeštice a územním systémem ekologické stability (ÚSES), nadregionálním biokoridorem 119 Řežabinec – K118, regionálními biocentry vloženými do nadregionálních biokoridorů 766 Radomilická mokřina a 1735 Milenovice, regionálním biocentrem 767 Podvinice a v regionálními biokoridory 374 Hrad – Kačírek, 379 Podvinice – Kačírek, 380 Milenovice – Podvinice, 375 Kačírek – Čichtický les.

Rovněž je nutné ze ZÚR respektovat a vytvářet podmínky pro vymezený krajinný typ. V předmětném území je vymezen krajinný typ:

- silně urbanizované krajiny – městské prostředí historických center, prostředí industriálních, obytných a rekreačních zón s parky, bodovou a liniovou zelení nepůvodních druhů, městské a zámecké parky, doprovodná zeleň vodních toků, městská zeleň. Cílová charakteristika krajiny je krajina směřující k obnově ekologické rovnováhy založená na postupné obnově přírodního prostředí v narušených částech.

Dále je pro řešené území vymezena překryvná funkce, a to plocha vhodná pro umístování větrných a fotovoltaických elektráren.

Při řešení Změny č. 12 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. 12 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.

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. 12 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. 12 ÚPnSÚ Vodňany není prvky ÚSES dotčeno.

Ochrana kulturních hodnot

Území řešené Změnou č. 12 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 návrhu Zadání.

Ochrana ovzduší

Případné požadavky budou doplněny po projednání návrhu Zadání.

Ochrana proti hluku

Případné požadavky budou doplněny po projednání návrhu Zadání.

Další ochranná pásma

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

OP silnice III.

OP ČOV

OP vedení vysokého napětí

OP VTL plynovodu

Jiné limity

V blízkosti řešeného území se nachází přírodní zdroj pitné vody.

- 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**

Případné požadavky budou doplněny po projednání návrhu Zadání.

2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn

Dopravní infrastruktura

Změna č. 12 ÚPnSÚ Vodňany nebude měnit průběh a trasy stávajících silnic a komunikací. Základní komunikační síť zůstane nezměněna. Bude navrženo komunikační propojení přes

řešené území mezi komunikacemi III. třídy, a to komunikací III/12231 a III/12243. Návrh bude umožňovat řešení dostatečného parkování v rámci vymezených zastavitelných ploch.

Technická infrastruktura

Změna č. 12 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 nebude změnou územního plánu měněna. Zásobování vodou bude řešeno ze stávající vodovodní sítě. Splašková kanalizace bude odváděna na stávající ČOV. Dešťové vody budou zadržovány v rámci zastavitelných ploch.

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 zastavitelných plochách bude řešen přiměřeně potřebám rozvoje obce a s ohledem stávající nevyužití zastavitelné plochy. 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, popř. případné stávající kolize urbanistických funkcí budou změnou územně plánovací dokumentace odstraněny.

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 14 ha leží mimo nejvzácnější třídy ochrany zemědělského půdního fondu (I. a II. třídy). Půdy zařazené do III. třídy se vyskytují na cca 6,5 ha a půdy zařazené do IV. třídy na cca 7,5 ha.

Jedná se pouze o přehodnocení již vymezené zastavitelné plochy. Nové zastavitelné plochy budou vymezeny pouze v minimálním rozsahu a budou 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 ZÚR, ve znění 3. Aktualizace, se řešeného území netýkají a není nutno je vymezovat 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. 12 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. 12 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.

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

Změna č. 12 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. 12 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 případě, že se vymezují)

II. Odůvodnění Změny č. 12 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

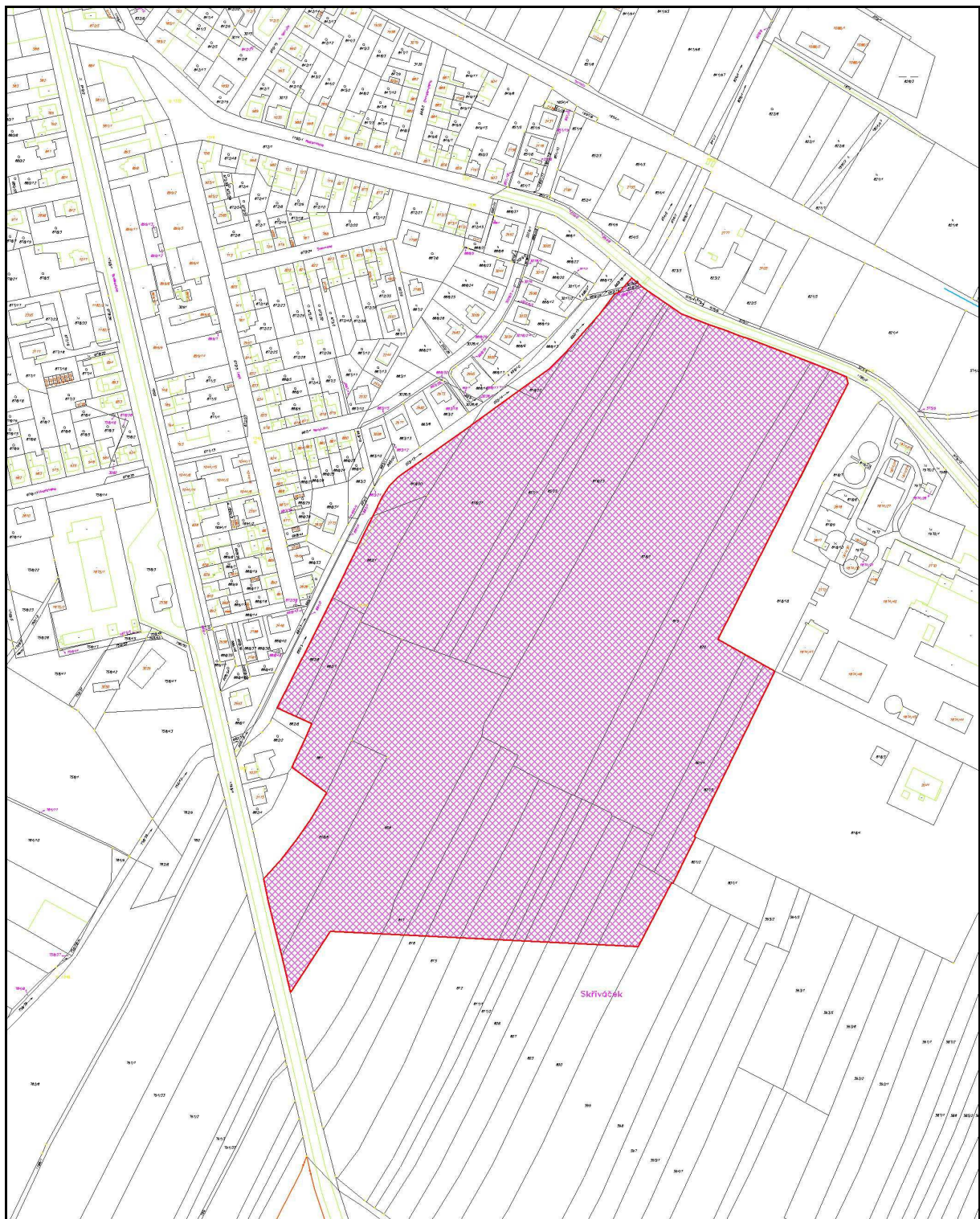
Po vydání Změny č. 12 ÚPnSÚ Vodňany bude dále vyhotovena územně plánovací dokumentace zahrnující právní stav po vydání této změny, v počtu 4 vyhotovení.

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

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

Grafické zobrazení území řešené Změnou č. 12 ÚPnSÚ Vodňany:

- řešené území Změny č. 12 ÚPnSÚ Vodňany,
- dotčená lokalita.



řešené území Změny č. 12 ÚPnSÚ Vodňany

