

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚSTRAŠICE

Návrh určený ke konzultaci s dotčenými orgány a Krajským úřadem Jihočeského kraje dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů

Obsah:

I. Úvod

II. Vyhodnocení

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona
- e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, popřípadě konceptu změny územního plánu, včetně požadavků na zpracování a podmínek pro posuzování variant řešení, případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- f) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

III. Závěr

Zpracoval: Městský úřad Tábor, odbor územního rozvoje

Spolupráce za obec Ústrašice: starosta obce Ing. Vlastislav Machander

srpen 2012

I. Úvod

Tato zpráva je zpracována na základě ustanovení § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V souladu s tímto ustanovením zpracoval Městský úřad Tábor, odbor územního rozvoje jako pořizovatel ve spolupráci s obcí Ústrašice návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ústrašice.

Obec je tvořena jedním katastrálním územím Ústrašice. Územní plán Ústrašice (dále jen ÚP) byl vydán Zastupitelstvem obce Ústrašice dne 24.10.2007 a nabyl účinnosti 12.11.2007.

II. Vyhodnocení

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci

Plochy pro bydlení

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení venkovského charakteru a člení je do 1., 2. a 3. etapy. V první etapě jsou vymezené velké zastavitelné plochy v lokalitě „Za doubím“ na severním okraji sídla (lok.č.3,4,5,8,9) a dále pozemky proluk doplňující rozestavěné lokality rodinných domů „Za dvorem“ na jižním okraji sídla (lok.č.1). V druhé etapě je vymezena zastavitelná plocha východně od silnice III/1359 směr Planá nad Lužnicí (lok.č.10) a v rámci třetí etapy zastavitelná plocha západně od silnice III/1359 směr Želeč (lok.č.2).

V rámci zastavitelných ploch bylo do současné doby v rámci první etapy využito 12 pozemků pro stavbu rodinných domů, tedy **22%** z celkového počtu cca 55 pozemků. Zároveň jsou využívány proluky v zastavěném území obce, které bylo v roce 2007 vymezeno i v rozestavěné lokalitě „Za doubím“. Do budoucna zůstává v zastavitelné ploše první etapy vymezeno cca 43 pozemků a plochy vymezené v rámci druhé a třetí etapy. Největší stavební činnost probíhá v severní lokalitě „Za Doubím“, kde je o stavební pozemky zájem. V jižní části obce v lokalitě „Na novinách“ není vymezeno velké množství zastavitelných ploch kromě ploch třetí etapy. Je nutno prověřit zda navržená etapizace vyhovuje potřebám obce, vlastníkům a investorům.

Lokalita č.2 – nezastavěna celá zastavitelná plocha 3.etapy

Lokalita č.3 - zastavěno 9 z celkového počtu 14 pozemků

Lokalita č.4 – nezastavěna celá zastavitelná plocha 1.etapy (cca 5 pozemků)

Lokalita č.5 - zastavěn 1 z celkového počtu cca 8 pozemků

Lokalita č.8 – zastavěny 2 z celkového počtu 3 pozemků

Lokalita č.9 - nezastavěna celá zastavitelná plocha 1.etapy (cca 20 pozemků)

Lokalita č.10 - nezastavěna celá zastavitelná plocha 1.etapy (cca 5 pozemků)

Vyhodnocení zastavitelných ploch bylo provedeno nad aktuální katastrální mapou, kde nejsou zaneseny všechny rozestavěné objekty. Dle zjištění obce je rozestavěno cca 5 rodinných domů v prolukách v zastavěném i zastavitelném území. Stavební činnost v obci je velká, lze proto předpokládat, že reálná využitelnost zastavitelných ploch je vyšší.

Plochy pro rekreační bydlení

V územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy pro smíšené trvalé a rekreační bydlení v lokalitě při Maršovském potoce (lok.č.7) a rozšíření ploch při otevřeném melioračním kanálu v severní části obce (lok.č.11). V současné době je zastavěno 6 z celkového počtu 13 pozemků. Navržená velikost zastavitelných ploch rekreačního bydlení je pro rozvoj obce dostačující.

Plochy výroby a skladování

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy východním směrem od „statku“ (lok.č.13), východním směrem od pozemků firmy „Mezinárodní testování drůbeže, s.p.“ a při Maršovském potoce (lok.č.12). V současné době nejsou vymezené zastavitelné plochy využité a pro další rozvoj obce je tedy jejich počet dostačující.

Plochy občanského vybavení a sportovní rekreace jsou stabilizované a nové rozvojové plochy nebyly v územním plánu navrženy. V současnosti se obec rozvíjí a potřebu občanské vybavenosti, zejména mateřské školy, řeší dohodou s městem Planá nad Lužnicí a finančním příspěvkem.

V oblasti vodního hospodářství byl realizován záměr vybudování místního vodovodu – připojení obce na vodovod v Plané nad Lužnicí a vybudování nové ČOV a kanalizace.

Při naplňování ÚP Ústrašice od doby jeho vydání nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro ORP Tábor (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s § 25 – 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

V ÚAP aktualizovaných v roce 2010 nebyly zjištěny zásadní problémy k řešení, které by vyžadovaly změnu územního plánu.

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

Řešené území obce Ústrašice neleží v rozvojových oblastech vymezených schválenou Politikou územního rozvoje ČR 2008, neleží ani ve vymezených specifických oblastech, pouze se nachází v blízkosti rozvojové osy OS6 Praha – České Budějovice. Územní plán Ústrašice byl vydán před vydáním Politiky územního rozvoje i Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JČK), které nabyly účinnosti 7.11.2011.

Správní území obce Ústrašice není součástí rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti nadmístního významu. Dotýká se jej záměr vybudování samostatné cyklostezky D75/2, úsek Tábor – Sezimovo Ústí – Planá nad Lužnicí – Želeč. ZÚR JČK dále vymezují plochu regionálního biocentra 601 – Samoty na hranici katastrálního území obce a regionální biokoridory 318 Pintovka – Samoty, 366 Vrchy-RK457 a 417 Mučírna – RK457 územního systému ekologické stability, které zasahují do katastrálního území Ústrašice.

d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Vymezené zastavitelné plochy pro bydlení jsou využívány zejména v severní části obce, kde probíhá velká stavební činnost. Naopak v jižní části obce v lokalitě „Na novinách“ není vymezeno velké množství zastavitelných ploch kromě ploch třetí etapy. Změna ÚP prověří další zastavitelné plochy v návaznosti na stávající zástavbu. Posouzení vhodného rozsahu zastavitelných ploch na základě demografických trendů nelze v případě Ústrašic objektivně uplatnit, protože přírůstek populace je ovlivněn migrací z blízké aglomerace Tábor – Sezimovo Ústí – Planá nad Lužnicí a okolních obcí v ORP Tábor.

e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, popřípadě konceptu změny územního plánu, včetně požadavků na zpracování a podmínek pro posuzování variant řešení, případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Změna č. 1 ÚP Ústrašice bude zpracována v rozsahu ustanovení stavebního zákona č.183/2006 Sb. v platném znění a navazujících vyhlášek 500/2006 Sb., 501/2006 Sb. v platném znění.

Návrhy na pořízení Změny č.1 ÚP Ústrašice:

číslo	pozemek k.ú. Ústrašice	využití stávající --> navrhované	žadatel
1.	162/1	zemědělské --> bydlení nizkopodlažní	PROSIMPA s.r.o.
2.	283/1	zemědělské --> bydlení	PhDr. Čekanová Jindra, Ústrašice 25
3.	15/34, 15/35, 15/40, 15/41, 15/42, 54	přírodní (LBK) --> bydlení venkovského charakteru	Josef Sochůrek, Ústrašice 2
4.	15/24, 15/25	přírodní (LBK) --> bydlení	Boháčovi, Ústrašice 3
5.	76/67 až 76/74, 82/1, 82/2, 85/2, 85/15, 85/13, 85/14, 88	zemědělské --> bydlení	Obec Ústrašice

6.	224/10	zemědělské --> bydlení venkovského charakteru	Jan Urban, Marie Urbanová, Ústrašice 53
7.	162/6	technická infrastruktura --> veřejné prostranství	Obec Ústrašice

Odůvodnění zařazení jednotlivých ploch do návrhu změny:

číslo	k zařazení do návrhu	jako plocha	odůvodnění
1.	ano	1/1	Rozšíření současné zástavby rodinných domů na nevyužívaný zemědělský pozemek (orná půda) v jižní části obce. V souvislosti s tím prověřit umístění vsakovacího průlehu při hranici se současnou zástavbou. Žadatel se zavazuje uhradit náklady na pořízení změny ÚP související bezprostředně s uvedenou lokalitou.
2.	ano	2/1	Zařazení části pozemku do ploch určených k bytové zástavbě. Uvažovaná část žadatele o velikosti cca 1000m ² navazuje na pozemek parc.č. 282, který je určen pro bydlení venkovského charakteru.
3.	ano	3/1	Změna využití stávajících pozemků ploch přírodních v blízkosti Maršovského potoka, na plochy bydlení venkovského charakteru. Nutno prověřit v souvislosti s lokálním biokoridorem.
4.	ano	4/1	Změna využití stávajících pozemků ploch přírodních v blízkosti Maršovského potoka, na plochy bydlení. Nutno prověřit v souvislosti s lokálním biokoridorem.
5.	ano	5/1	Změna využití stávajících pozemků ploch zemědělských v severní části obce na plochy bydlení. Nutno respektovat OP lesa a OP zemědělské výroby.
6.	ano	6/1	Pozemek v současné době zařazen jako plocha zemědělská, žádost o zařazení jako plocha bydlení venkovského charakteru. Pozemek přiléhá k zastavitelné ploše 3.etapy vymezené v územním plánu.
7.	ano	7/1	Změna využití stávajícího pozemku plochy technické infrastruktury z důvodu současných potřeb obce na plochu veřejného prostranství.

Pokyny pro zpracování návrhu Změny č.1 ÚP Ústrašice:

- a) prověřit etapizaci zastavitelných ploch pro bydlení a případně doplnit textovou zprávu o kapitulu „stanovení pořadí změn v území (etapizaci)“, ve které budou upřesněny podmínky etapizace zejména ploch pro bydlení
- b) prověřit možnost vymezení nových zastavitelných ploch a změn využití ploch stávajících 1/1 až 7/1 dle tabulky a dle grafické přílohy této zprávy
- c) aktualizovat zakreslení zastavitelných ploch v návaznosti na využití pozemků v zastavěném území, zpřesnit výčet zastavitelných ploch v textové části (urbanistická koncepce) – označení zastavitelné plochy, její výměra, dopravní napojení, předpokládaná kapacita; a doplnění označení zastavitelných ploch do hlavního výkresu v souladu s výkresem základního členění území
- d) v návaznosti na využití zastavitelných ploch aktualizovat zastavěné území obce
- e) zpracovat realizované záměry technické infrastruktury (vodovod, kanalizace a ČOV)

Změna územního plánu bude obsahovat (ve smyslu stavebního zákona) výrokovou část (textovou a grafickou část) a odůvodnění (textovou a grafickou část) ve vazbě na vydání změny ÚP jako opatření obecné povahy podle správního řádu.

Textová část Změny č.1 ÚP Ústrašice bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. v platném znění.

Grafická část Změny č.1 ÚP Ústrašice bude obsahovat :

Grafická část územního plánu – výřezy z výkresů pro jednotlivé lokality změny:

- výkres základního členění území v měřítku 1: 5 000
- hlavní výkres v měřítku 1: 5 000
- hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury v měřítku 1: 5000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:5000

Grafická část odůvodnění územního plánu – výřezy z výkresů pro jednotlivé lokality změny:

- koordinační výkres v měřítku 1: 5 000
- výkres předpokládaných záborů zem. půd. fondu v měřítku 1 : 5 000

Čistopis bude odevzdán ve 4 tištěných paré a v digitální formě ve formátu *.dgn, (případně *.shp) a *.pdf (grafická část) a ve formátu *.doc a *.pdf (textová část).

Po nabytí účinnosti Změny č. 1 územního plánu Ústrašice bude vyhotoven územní plán zahrnující právní stav po vydání jeho změny. Toto vyhotovení bude opatřeno záznamem o účinnosti.

Vyhotovením právního stavu územního plánu se rozumí :

- grafická část: soutisk změny a územního plánu (všech dotčených výkresů) v měřítku 1:5000.

- textová část: výtisk v plném znění.

Zpracovatel pro zpracování změny obdrží text ÚP Ústrašice ve formátu *.doc.

f) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

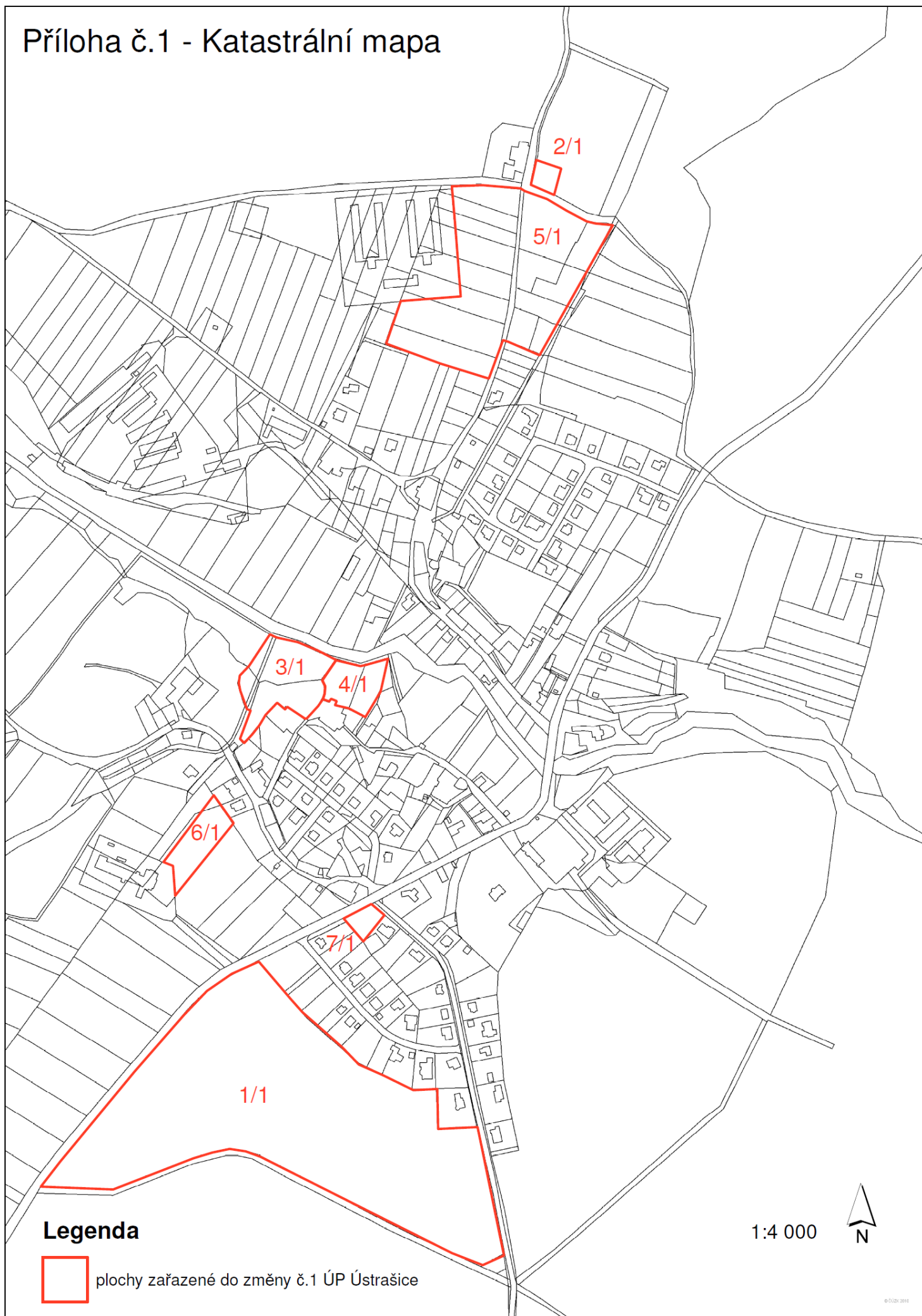
Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje se nepodává.

III. Závěr


Tento návrh zprávy bude ve smyslu § 55 a § 47 stavebního zákona konzultován s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. Po dobu konzultací bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách pořizovatele www.taborcz.eu a obce Ústrašice www.ustrasice.cz. Návrh zprávy doplněný a upravený na základě konzultací bude v souladu s § 6 stavebního zákona předložen ke schválení zastupitelstvu obce.

Příloha č.1 – Katastrální mapa se zakreslením ploch zařazených do změny č.1

Příloha č.1 - Katastrální mapa



Legenda

 plochy zařazené do změny č.1 ÚP Ústrašice

1:4 000

