



Zadání územního plánu DOLNÍ PĚNA

Návrh

Ing. arch. Zbyněk Hartmann ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Dolní Pěna

X/2012

Obsah:

úvod	
a. požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
a.1 požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, dále jen „PÚR ČR 2008“	3
a.2 požadavky vyplývající ze ZÚR JČK	4
a.3 Požadavky vyplývající z širších vztahů	5
b. požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	5
b.1 Požadavky vyplývající z hodnocení vyváženosti jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje	5
b.2 architektonické a urbanistické hodnoty, ochrana památek	6
b.3 střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území	6
b.4 problémy k řešení v ÚPD	6
c. požadavky na rozvoj území obce	6
d. požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)	7
d.1 požadavky na urbanistickou koncepcí	7
d.2 požadavky na koncepcí uspořádání krajiny	7
e. požadavky na řešení veřejné infrastruktury	8
e.1 Dopravní infrastruktura	8
e.2 Technická infrastruktura	8
e.3 Občanské vybavení	8
e.4 Plochy veřejných prostranství	8
f. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	9
g. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	9
h. další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	9
i. požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	10
j. požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	10
k. požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	10
l. požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	10
m. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	11
n. případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	11
o. požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	11
o.1 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP vč. stanovení měřítek výkresů	11
o.2 Počet vyhotovení	13
o.3 Další technické požadavky na návrh	13

ÚVOD

- (1) Důvodem pro pořízení nového územního plánu Dolní Pěna je rozhodnutí zastupitelstva obce o tomto pořízení. ze dne 13. 6. 2011.
- (2) Pořizovatelem nového ÚP je úřad územního plánování Jindřichův Hradec.
- (3) Projektantem je Ing. arch. Dana Pavelková, ČKA 01633.
- (4) Tento návrh zadání byl zpracován podle požadavků § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v členění přesně dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 500/2006 Sb.“).
- (5) Podkladem pro zpracování tohoto zadání byly územně analytické podklady, průzkumy a rozborů (dále též jen "P+R"), zpracované projektantem.
- (6) Řešeným územím je k.ú. Dolní Pěna, sousední obce jsou Jindřichův Hradec a Horní Pěna.

A. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

a.1 požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, dál jen „PÚR ČR 2008“,

- (7) Z PÚR ČR 2008 se týkají obce zejména tyto body, které budou naplněny stanovením urbanistické koncepce:
 - Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví... bod (14) PÚR ČR 2008.
 - Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území... bod (16) PÚR ČR 2008.
 - Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích... bod (17) PÚR ČR 2008.
 - Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost... bod (18) PÚR ČR 2008.
 - Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy)... bod (21) PÚR ČR 2008.
 - Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území... bod (22) PÚR ČR 2008.
 - Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny... bod (23) PÚR ČR 2008.
 - Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os... bod (24) PÚR ČR 2008.
 - Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod... bod (25) PÚR ČR 2008.
 - Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury... bod (27) PÚR ČR 2008.
 - Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu... bod (28) PÚR ČR 2008.

- Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí... bod (29) PÚR ČR 2008.
 - Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti... bod (30) PÚR ČR 2008.
 - Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi... bod (31) PÚR ČR 2008.
- (8) Konkrétní záměry vyplývající z PÚR pro správní území obce Dolní Pěna nejsou stanoveny. Řešené území nepatří do žádné rozvojové oblasti, stanovené PÚR, neprochází jím žádná rozvojová osa a není součástí žádné specifické oblasti republikového významu.

a.2 požadavky vyplývající ze ZÚR JČK

- (9) Priority, týkající se území obce, které budou naplněny stanovením urbanistické koncepce:
- rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje... bod (1) ZÚR JČK.
 - Z hlediska ochrany ovzduší, půd a vod v území před znečištěním je potřeba zamezit nepříznivým projevům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území... bod (3) ZÚR JČK.
 - Z hlediska ochrany zemědělské a lesní půdy je potřeba zajistit ochranu před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a před neodůvodněnými zábory kvalitní půdy, s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření a podporovat zejména ekologické a ekonomické přínosy těchto hospodářských činností... bod (3) ZÚR JČK.
 - Z hlediska ochrany, zachování, udržení a v rámci specifických oblastí případně i obnovy jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy je potřeba minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny... bod (3) ZÚR JČK.
 - Vytvářet podmínky k ochraně stávajících a vytváření nových, zatím nefunkčních prvků ÚSES, zvyšovat podíl zatravněných a lesních ploch, mokřadů a dalších ekosystémů zvyšujících biodiverzitu, ekologickou stabilitu a snižujících vodní i větrnou erozi půdy... bod (3) ZÚR JČK.
 - Zabezpečit rozvoj hospodářsky významných aktivit cestovního ruchu, turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace na území kraje v souladu se specifickými podmínkami v části území, kde převažují přírodní hodnoty... bod (4) ZÚR JČK.
 - Najít rovnováhu mezi ekonomickými přínosy ze zemědělství, rybníkářství a lesního hospodářství na území kraje a rovněž vytvořit podmínky pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech... bod (4) ZÚR JČK.
 - Podporovat využívání technologií s nízkou spotřebou primárních surovin, nízkoemisních, nízkoodpadových a energeticky nenáročných technologií, podporovat využívání technologií, které omezují množství vznikajících odpadů, podporovat maximální materiálové a energetické využití odpadů... bod (4) ZÚR JČK.
 - Vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel... bod (5) ZÚR JČK.
 - Při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, zastavitelné plochy situovat pokud možno v návaznosti na zastavěné území... bod (5) ZÚR JČK.
 - U rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví venkova a jeho oblastní zvyky, tradice a charakteristiky... bod(5) ZÚR JČK.
- (10) Požadavky vyplývající ze zahrnutí správního území obce Dolní Pěna do rozvojové osy nadmístního významu N-OS7 „Severovýchodní – Jindřichohradecká“ - zásady pro rozhodování o změnách v území:

- Podporovat rozvoj socioekonomických aktivit v rámci vymezené rozvojové osy především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Jindřichův Hradec.
- Podporovat řešení, která budou minimalizovat dopady na kulturní a urbanistické hodnoty území v rámci rozvojové osy, zejména chránit venkovský ráz sídel a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel i krajiny.

(11) Požadavky vyplývající ze záměru s kódem D12/5, tj. koridor silnice I/34:

- Východní obchvat Jindřichova Hradce vede lesem na západním okraji řešeného území, kde koliduje s regionálním biocentrem Líšný dvůr, které je rovněž obsaženo v ZÚR.

(12) Podle článku (25) ZÚR JČK, kde je Dolní Pěna zařazena mezi problémová sídla z hlediska vodohospodářského, má obec povinnost řešit způsob likvidace odpadních vod ve své územně plánovací dokumentaci.

a.3 Požadavky vyplývající z širších vztahů

- (13) Budou zohledněny schválené a vydané, přiměřeně i rozpracované územně plánovací dokumentace sousedních obcí s důrazem na návaznost prvků infrastruktury a ÚSES a na existenci ploch za hranicí řešeného území.
- (14) Zvláštní pozornost věnovat dopravnímu propojení s Jindřichovým Hradcem, včetně účelových komunikací a cyklotras.
- (15) Při návrhu průmyslových ploch, které překračují hranice obce, resektovat záměry územně plánovací dokumentace sousedních obcí, hlavně dopravní návaznost a podmínky prostorového uspořádání

B. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

(16) V návrhu budou respektovány limity využití území, obsažené v územně analytických podkladech, předpokládané rozvojové plochy (dále viz kapitola c), hodnoty území (dále viz kapitola f) a střety a problémy v území (viz kapitola i). Limity využití území:

zastavěné území

nemovitě kulturní památky

území s archeologickými nálezy kategorie II (střední a východní část obce, zbytek je kategorie III)

územní systém ekologické stability, RBC K672 Líšný dvůr

vzdálenost 50 m od okraje lesa

I. a II: třída ochrany ZPF

stará ekologická zátěž (bývalá skládka)

oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší (celé území)

ochranná pásma vodovodů a kanalizací včetně ČOV J. Hradec

ochranná pásma el. vedení a trafostanic, komunikačních vedení a zařízení

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů a technologických objektů zásobování plynem

skládka s ochranným pásmem

ochranná pásma silnic

Dále jsou v ÚAP uvedeny zastavěné a zastavitelné plochy dle platného územního plánu obce, , cyklotrasy, hipostezka, turistické trasy, místní a účelové komunikace, vyhlídkový bod.

b.1 Požadavky vyplývající z hodnocení vyváženosti jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje

ÚAP obsahují tuto SWOT analýzu, která bude zohledněna v návrhu:

Environmentální pilíř (bod 1 – 5), 1. *Horninové prostředí a geologie* S absence poddolovaných území, W absence ložisek nerostných surovin; 2. *Vodní režim* S absence záplavových území, W, absence vodních zdrojů, nízký odíl vodních ploch T ohrožení zastavěného území záplavami 3. *Hygiena životního prostředí* W existence starých ekologických zátěží, zhoršená kvalita ovzduší (imise) T odkládání rekultivace 4. *Ochrana přírody a krajiny* W absence chráněných prvků přírody, mimořádně nízký

koeficient ekologické stability 5. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa : nízká míra zalesnění území, vysoký podíl zemědělského půdního fondu, převládající III. třída ochrany

Sociální pilíř (bod 6 – 10): 6 a 7. *Veřejná dopravní a technická infrastruktura* S dobrá dopravní dostupnost, napojení části zástavby na ČOV, W absence napojení na železnici, 8. *Sociodemografické podmínky* S roste počet obyvatel (migrace), nízký index stáří, W nedostatečné vybavení sociální infrastrukturou 9. *Bydlení* S rozvoj bytové výstavby

10. *Rekreace a cestovní ruch* S, kulturní památky – paměť místa W nízký potenciál v cestovním ruchu
Hospodářský pilíř (bod 11 – 13): 11. *Hospodářské podmínky* S vysoká míra podnikatelské aktivity, významný zaměstnavatel; vzhledem k ORP Jindřichův Hradec nízký podíl nezaměstnaných nad 12 měsíců z celku, W vysoká míra nezaměstnanosti –
Vyváženost pilířů je analyzována dle hodnocení témat rozčleněné do třech pilířů. Kategorie zařazení obce Dolní Pěna v celkovém hodnocení je 2. Nejlépe je na tom v obci. Dolní Pěna sociální pilíř, což souvisí s dobrou dopravní dostupností, rostoucím počtem obyvatel, rozvojem bytové výstavby (bod 9). Environmentální pilíř má nižší hodnoty, (ekologická stabilita, stará zátěž). Nejnižších hodnot dosahuje pilíř ekonomický, což je způsobeno nadprůměrnou mírou nezaměstnanosti .

Použité zkratky: S silné stránky, W slabiny, O příležitosti, T hrozby.

b.2 architektonické a urbanistické hodnoty, ochrana památek

- ÚAP konstatuje výskyt urbanistických hodnot, kulturních památek a významných staveb. Dále viz kapitola F.

b.3 střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území

(17) Z Řešit v návrhu tyto střety, stanovené v ÚAP::

- střet záměrů na zastavitelné plochy a silnici I. třídy s lesem a biocentrem: řešit podle ZÚR

b.4 problémy k řešení v ÚPD

(18) Řešit v návrhu tyto problémy, stanovené v ÚAP:

- Podpora přírodních prvků v rámci ÚSES
- revitalizace území s cílem zvýšení koeficientu ekologické stability
- připomíná záměr ZÚR D12, viz výše
- likvidace odpadních vod, dobudování kanalizace a napojení všech částí obce na ČOV
- navrhnout plochy pro podnikání

C. POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

(19) Pro udržitelný rozvoj stabilizovat velikost obce vymezením kvalitních ploch pro smíšené bydlení a stanovením podmínek jejich využití a napojení na veřejnou infrastrukturu zamezit rychlému nárůstu obyvatelstva bez vytvoření dalších kvalitních životních podmínek v obci.

- uspořádání zastavitelných ploch řešit v přímé návaznosti na zastavěné území, návrhem smíšených ploch zajistit rozmanitost jejich využití včetně vytvoření podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí
- podporovat rozvoj občanského vybavení v rámci smíšených ploch s důrazem na zkvalitnění životních podmínek obyvatel obce
- nové rozvojové plochy navrhnout při zachování urbanistické struktury a harmonie s okolní krajinou
- v prostorovém uspořádání respektovat hlavní kompoziční zásady harmonie s prostředím – hlavní dominanty, průhledy, primární a sekundární horizont obce
- obnovou a revitalizací zanedbaných ploch zlepšit kvalitu prostředí obce, vytvářet místa společenských kontaktů obyvatel podporující sociální soudržnost obyvatel
- pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel podpořit rozvoj ploch sportu (víceúčelová hřiště, místa společenských kontaktů)
- pro další zlepšení dopravní dostupnosti a rozvoj cestovního ruchu zajistit dostatečnou cykloturistickou infrastrukturu,

- zajistit možnost podnikání mj. ve smíšených plochách (u menších provozů nenarušujících okolní prostředí) a v zemědělských areálech např. stanovením podmínek využití území
- vytvořit podmínky pro zakomponování zeleně do intenzivně využívané zemědělské krajiny, v případě potřeby navrhnout protierozní opatření a vymezit plochy doprovodné zeleně
- vytvořit podmínky pro dobrou prostupnost krajiny
- z hlediska hygieny prostředí podpořit rozvoj nemotorové dopravy, rozšiřování a kultivace veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně
- navrhnout doplnění technické infrastruktury s ohledem na rozsah ostatních návrhových ploch.

(20) Návrh pak bude syntézou požadavků z vyšší územně plánovací dokumentace (kapitoly A, B), požadavků na celkovou koncepci rozvoje, jak je uvedena v této kapitole, a řešení jednotlivých dílčích problémů, jak jsou uvedeny dále. Celkový rozsah návrhových ploch bude v návrhu zdůvodněn potřebami udržitelného rozvoje.

(21) V návrhu ověří projektant dále tyto záměry, jejichž výčet lze doplnit o připomínky orgánů a občanů:

- rozšíření zastavitelného území na jižním okraji obce (pč. 892/1) o smíšené bydlení a zařízení zemědělské výroby (pěstování jahod)
- záměr vlastníka na sportovní plochu na pč. 102/1
- záměr vlastníka na plochu bydlení v údolí Pěnenského potoka v západní části obce v návaznosti na stávající zastavěné území – pouze v případě, že bude možno skloubit s požadavky ochrany životního prostředí

D. POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)

d.1 požadavky na urbanistickou koncepci

(22) : Nebude zcela bezdůvodně měněno řešení stávajícího územního plánu obce z roku 2002 a jeho změn. Obec bude mít nadále především funkci sídelní a omezeně i rekreační.

(23) V návrhu bude vyznačen skutečný rozsah zastavění a pozemky s platným územním rozhodnutím budou začleněny do návrhových ploch.

(24) Základním principem urbanistické koncepce - celkového funkčního a prostorového uspořádání stávající i nové zástavby- bude zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídla, nenavrhování nových enkláv zastavěných ploch bez návaznosti na již vymezené zastavitelné plochy a zastavěné území, přednostně bude využito doplnění proluk,

(25) V územním plánu budou vymezeny plochy pro:

- Bydlení, smíšené, zhruba v rozsahu dosavadní územně plánovací dokumentace, tj. s ohledem na velikost a potřeby obce. Stanovením podmínek využití území včetně plošného a prostorového uspořádání ochránit ráz sídla i krajiny. V zastavěném území navrhnout plochy k přestavbě. V stávajících plochách bydlení umožnit co nejvariabilnější způsob využití
- Rekreační; tyto nerozšiřovat, stanovením podmínek včetně plošného a prostorového uspořádání ochránit ráz sídla i krajiny. Ověřit možnost ochránit ráz sídla navržením některých ploch k přestavbě.
- občanského vybavení, sportu, veřejných prostranství, plochy smíšené výrobní a zemědělské, plochy průmyslové výroby, plochy dopravní a technické infrastruktury
- Regulativy výrobních ploch neumožní umístění výroby, které by měly významný negativní vliv na životní prostředí

d.2 požadavky na koncepci uspořádání krajiny

(26) :Návrh bude chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, V návrhu budou dále vymezeny plochy lesní, plochy zemědělské, plochy zahrad a sadů v nezastavěném území, plochy přírodní (krajinná zeleň), plochy vodní a vodohospodářské a plochy ÚSES.

- Bude stanovena ochrana a podmínky využití ploch. Bude navržena opatření pro zlepšení retence vody v krajině, a prověřena možnost doplnění ploch zeleně včetně ploch v rámci ÚSES Budou navrženy chybějící prvky ÚSES. Návrh umožní zřízení dalších vodních ploch..

E. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

e.1 Dopravní infrastruktura

(27) :Obec je napojena na silnice II. a III. třídy a na veřejnou hromadnou dopravu. Návrh bude řešit:

- dopravní obsluhu zastavitelných ploch a ploch přestavby. U, větších rozvojových ploch mohou být vymezeny pouze hlavní vstupy do lokalit a další trasování může být ponecháno na podrobnější dokumentaci.
- i dopravu pěší a dopravu v klidu plošně i v podmínkách využití území
- prostupnost do okolní krajiny s důrazem na obnovu původní cestní sítě
- doplnění sítě cykloturistických tras s návazností na Jindřichův Hradec; zvážit i možnost propojení přes pč. 1050/2 a výrobní plochu a na Kohout
- problematiku hluku ze silnic (zejména silnice I/34, částečně i II/149) ve vztahu k objektům pro bydlení (vzdálenost, rozptylová zeleň, apod.).

e.2 Technická infrastruktura

- navrhnout připojení zastavěných i zastavitelných ploch na veřejnou vodovodní síť,
- u objektů individuální rekreace na Kohoutu zvážit ponechání dosavadních studní.
- řešit koncepci zásobování požární vodou,
- navrhnout koncepci odkanalizování a likvidace splaškových vod, připojení zastavěných i zastavitelných ploch na veřejnou kanalizační síť; v každém případě zvážit možnost umístění ČOV v údolí Pěnenského potoka
- řešit možnost ekologického vytápění u nově navrhovaných zastavitelných ploch,
- navrhnout připojení zastavitelných ploch na veřejnou síť zásobování elektrickou energií, v případě potřeby navrhnout nové trafostanice,
- respektovat dosavadní vedení vtl. plynovodu s regulační stanicí.
- zvážit možnosti plynofikace a alternativních zdrojů pro zásobování teplem a elektřinou,
- stanovit regulativy pro případná nová zařízení mobilních operátorů,
- Uvažovat koncepci nakládání s odpady a její průmět do podmínek využití území a v odůvodněných případech i do funkčních ploch.

e.3 Občanské vybavení

- stávající plochy občanského vybavení (kaple, hasičská zbrojnice.) považovat za stabilizované (kromě obecního úřadu)
- prověřit možnost a potřebu vymezit nové rozvojové plochy pro občanskou vybavenost
- umožnit umístění vhodného občanského vybavení i ve smíšených plochách
- řešit případné požadavky na vymezení nových ploch pro občanské vybavení vzešlé z projednání zadání či v dalších etapách pořízení ÚP.

e.4 Plochy veřejných prostranství

- do veřejných prostranství zařadit stávající a navrhované uliční prostory charakteru zklidněných komunikací, chodníky,
- v případě potřeby doplnit chybějící veřejná prostranství , pěší propojení v zastavěném území a pěší propojení s okolní krajinou
- řešit veřejná prostranství v plochách zastavitelných dle požadavků vyhl. 501/2006 Sb.

- vymezit pietní místo při památníku obětem první světové války

F. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

(28) Na základě ÚAP obcí ORP Jindřichův Hradec a především provedených doplňujících P+R zajistit návrhem ochranu a rozvoj těchto hodnot na území obce Dolní Pěna,

(29) Přírodní hodnoty

- významné krajinné prvky ze zákona, tj. lesy, vodní toky rybníky a údolní nivy
- ÚSES, tj. RBC 672 Líšný dvůr, lokální ÚSES a interakční prvky.
- Přírodními hodnotami místního významu jsou dvě staré lípy u statku čp. 19 a řada lip před kaplí, vysázená r. 2010

(30) Kulturní hodnoty:

- Urbanistické hodnoty: prostor střední a východní části obce se statky, tzv. vierkanty
- Cenné stavby jsou: kaple Nejsvětějšího srdce Páně, kamenný kříž a památník obětem první světové války.
- dochované kapličky a křížky při původních hospodářských cestách
- Nemovité kulturní památky: zemědělská usedlost čp. 3 a čp.20, silniční most s výklenkovou kapličkou a sochou sv. Jana Nepomuckého mezi Dolní Pěnou a Žďárem
- Území s archeologickými nálezy: prostor střední a východní části obce kategorie II, ostatní území kategorie III.

(31) Civilizační hodnoty

- investice do půdy
- dochovaná cestní síť
- technická a dopravní infrastruktura (kanalizace a ČOV je pouze v části obce, v kolonii Kohout je pouze rozvod nn. Obec je plynofikována)

G. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

(32) Plochy veřejně prospěšných staveb budou navrženy pro navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu.

(33) Jako veřejně prospěšná opatření budou zahrnuty plochy pro navrhované nebo nefunkční prvky ÚSES, stávající a funkční prvky ÚSES nebudou mezi VPO s možností vyvlastnění zahrnovány.

(34) Podle uvážení projektanta budou navrženy plochy pro asanační zásahy

(35) Návrh veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření bude vyznačen v samostatném výkresu ÚP. Budou přesně vymezeny v grafice i v textu, plochy, na které bude uplatňováno předkupní právo, budou vymezeny včetně čísel pozemků.

H. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

(36) Ochrana veřejného zdraví: V nezbytných případech stanoví projektant nepřekročitelné maximální hranice dosahu negativních vlivů, zejména u zdrojů hluku. Při návrhu budou respektována ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury.

- Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu: Návrh ÚP Dolní Pěna bude plně respektovat požadavky civilní ochrany k územnímu plánu dle § 20 vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, tj. vymezí na základě stanoviska dotčeného orgánu, pokud bude uplatněno k návrhu tohoto zadání územního plánu Dolní Pěna,

a v rozsahu předaných podkladů zpracuje do textové a grafické části územního plánu obce návrh ploch pro požadované potřeby civilní ochrany.

- (37) Ochrana ložisek nerostných surovin: V řešeném území se nenacházejí poddolovaná území, výhradní ložiska nerostů ani dobývací prostory.
- (38) Ochrana před povodněmi: Respektovat zátopové území Pěnského potoka
- Ochrana ZPF: Odůvodnění návrhu bude obsahovat kap. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa strukturovanou dle požadavků platných předpisů. Kromě toho bude vyčíslen rozdíl proti záborům dosavadního územního plánu
 - Zábor PUPFL řešit dle ZÚR, další se nepředpokládá, může být navržen jen ve zvlášť odůvodněném případě. Návrh zalesnění dle uvážení projektanta je možný.

I. POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

- (39) Projektantovi je uloženo zabývat se v návrhu ÚP Dolní Pěna následujícími problémy a prověřit jejich řešení v podrobnosti, měřítku a určitosti územního plánu, Okruh může být rozšířen na základě požadavků dotčených orgánů, námitek vlastníků, připomínek veřejnosti nebo požadavků obce či sousedních obcí. Požadavky jdoucí proti cílům a úkolům územního plánování, platným předpisům a smyslu tohoto zadání nebudou zařazeny.
- střet koridoru pro silnici I. třídy a RBC Líšný dvůr
 - urbanisticky narušený prostor bývalé návsi, kde je dnes zahrádková kolonie
 - střet zastavitelných ploch s plochami I. a II. třídy ochrany ZPF – tento střet bude minimalizován v částech, kde se řešení liší od dosud platné územně plánovací dokumentace.
 - plocha bývalé skládky odpadu
 - vzhled zahrádkové kolonie na Kohoutu v dálkových pohledech

J. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE

- (40) Správního území obce Dolní Pěna leží v rozvojové ose nadmístního významu N-OS7 „Severovýchodní – Jindřichohradecká“
- (41) Zastavitelné plochy a plochy přestavby budou vymezeny ve výkrese základního členění území v odůvodněném rozsahu, a budou přibližně vycházet z provedených doplňujících P+R., především ze záměrů v území, a z požadavků tohoto zadání. Plochy budou posouzeny z hlediska napojení na veřejnou infrastrukturu, zejména dopravy, dále z hlediska ochrany veřejného zdraví a splnění dalších limitů.

K. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

- (42) Územní studií mohou být podmíněny zastavitelné plochy vymezené návrhem ÚP, obsahující více jak 5 stavebních parcel, Při menším počtu parcel bude prostorové uspořádání a nároky na dopravní a technickou infrastrukturu efektivněji řešeno v navažujících řízeních. Definitivně budou tyto plochy stanoveny na základě výsledků projednání zadání.

L. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM

- (43) Tyto plochy mohou být podle uvážení projektanta stanoveny jedině v urbanisticky významných nebo vážně narušených plochách.

M. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST

- (44) Zadání tohoto ÚP je přiměřeně určité, ukládá projektantovi tímto zadáním, aby v návrhu nenavrhoval žádné řešení, které by mohlo mít významně negativní vliv na životní prostředí.
- (45) Vzhledem ke skutečnosti, že se v řešeném území nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast a neexistuje žádný záměr, který by vyžadoval posouzení vlivů na životní prostředí, požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.
- (46) Pokud přes výše uvedené vznese dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání požadavek na posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud dotčený orgán nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude tímto zadáním požadováno vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

N. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

- (47) Vzhledem k určitosti a podrobnosti řešení tohoto zadání se zpracování variant nepožaduje. Pokud by dotčenými orgány bylo vyžadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb. (SEA, Natura), bylo by toto vyhodnocení součástí odůvodnění návrhu ÚP Dolní Pěna. Koncept bude vyloučen novelou stavebního zákona.

O. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

o.1 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP vč. stanovení měřítek výkresů

- (48) Textová část výrokové části návrhu ÚP Dolní Pěna bude zpracovaná přesně a v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek, zejména dle jejich příloh, obsahující:
- a) vymezení zastavěného území,
 - b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
 - c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby systému sídelní zeleně,
 - d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
 - e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, přístupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
 - f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
 - g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
 - h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
 - i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
 - j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9,

l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

m) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, pokud budou takové stavby navrženy

n) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona,

o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

Případně je možné kapitoly doplnit o nové či jejich doplnění vyplyne ze schváleného zadání,

Textová část návrhu bude obsahovat zejména zásady a pokyny pro navazující rozhodování a to v rozsahu, o kterém může rozhodovat zastupitelstvo obce,

Textová část nebude obsahovat popisné části patřící do odůvodnění či doplňujících průzkumů a rozborů, části nesloužící pro navazující rozhodování či pořizování podrobnějších dokumentací, citování obecně platných právních předpisů, ani části, o kterých nemůže rozhodovat zastupitelstvo obce.

(49) Grafická část výroku ÚP Dolní Pěna bude zpracovaná přesně dle stavebního zákona, včetně prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., zde zejména dle její přílohy č. 7, a 501/2006 Sb., kdy se jedná zejména o tyto výkresy:

- Výkres základního členění území 1 : 5 000,
- Hlavní výkres 1 : 5 000,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,
- Výkres řešení dopravní a technické infrastruktury.

(50) Textová část odůvodnění ÚP Dolní Pěna bude zpracovaná dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., zejména dle její přílohy č. 7, a vyhlášky 501/2006 Sb., to znamená, že textová část odůvodnění bude doplněna o kapitoly vyplývající z § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a bude tedy obsahovat zejména tyto kapitoly:

1) postup při pořízení územního plánu,

2) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,

3) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

4) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

5) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

6) vyhodnocení splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,

7) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,

8) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,

9) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

10) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa,

11) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění,

12) vypořádání připomínek,

kdy kapitoly č. 1), 5), 11), 12) bude před tiskem pro veřejné projednání zpracována pořizovatelem,

kdy kapitoly č. 2), 4), 9) bude zpracována společně s pořizovatelem,

a kdy ostatní kapitoly č. 3), 6), 7), 8), 10) budou zpracovány projektantem s tím, že kap. 8), vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude zpracována v plném rozsahu podle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb. pouze v případě, že si jeho zpracování ve vazbě na ustanovení § 50 odst. (1) stavebního zákona vyžádá objednatel ve schváleném zadání.

(51) Grafická část odůvodnění návrhu ÚP Dolní Pěna bude zpracována dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek, zejména dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. a dle vyhlášky 501/2006 Sb., kdy se jedná zejména o tyto výkresy:

- Koordinační výkres 1 : 5 000,
- Výkres širších vztahů 1 : 100 000,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.
- Výkresy budou zobrazovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

(52) Po vydání nové vyhlášky ke stavebnímu zákonu budou mít rozdílné požadavky této vyhlášky přednost před zněním tohoto zadání.

o.2 Počet vyhotovení

(53) Tištěná (papírová) podoba bude odevzdána v počtu pare (viz níže) vždy po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti:

- návrh pro společné jednání o návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona - 2 pare,
- návrh upraveného a posouzeného návrhu ÚP pro veřejné projednání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona - 2 pare,
- výsledný návrh - 4 paré.

o.3 Další technické požadavky na návrh

(54) Každá etapa návrhu ÚP Dolní Pěna bude odevzdána ke kontrole v jednom pracovním výtisku a v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOCX (na vyžádání DOC) pro texty. Po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti pořizovatelem bude, kromě tištěné podoby, grafická část dané etapy též znovu předána ve vektorové podobě ve struktuře PDF a textová část ve formátu DOCX (na vyžádání DOC) programu Microsoft Word.

(55) Územní plán bude odevzdán:

1. textové části dokumentace ve formátu textového editoru Microsoft Word (.doc; .docx; .rtf)
2. grafická část v nativním formátu zpracovaném v systému CAD:
 - a) všechny výsledné vrstvy včetně podkladních budou v nativním formátu .dwg (AutoCAD);
 - b) v souborech budou prostřednictvím hladin řádně odlišena témata – jednotlivé jevy budou uloženy v samostatných hladinách;
 - c) jednotlivé hladiny budou náležitě popsány a specifikovány formou tabulky;
3. grafická i textová část budou vyexportovány ve formátu .pdf (Acrobat Reader);
4. grafická data budou topologicky čistá;
5. v případě předání dat pro územní plán z ÚAP v datové struktuře Datového modelu pro digitální zpracování jednotlivých jevů ÚAP v GIS, bude datová struktura dodržena.