

# NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE RAPŠACH



srpen 2017

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	ZASTUPITELSTVO OBCE RAPŠACH
URČENÝ ZASTUPITEL	JUDr. Lenka Cvrčková
DATUM SCHVÁLENÍ	
ČÍSLO USNESENÍ	
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	
POŘIZOVATEL	MěÚ Třeboň, Odbor územního plánování a stavebního řádu Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň
Oprávněná úřední osoba	Ing. Miroslav Roubal vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	

## Obsah zadání

Úvod.....	3
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
a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	5
a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	5
a 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 .....	5
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	5
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	5
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 .....	5
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	6
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	6
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	6

## Úvod

O pořízení změny č. 3 územního plánu obce Rapšach (dále též jen „změna“) rozhodlo zastupitelstvo obce Rapšach svým usnesením č. 80/17 ze dne 27.03.2017. Důvodem pro pořízení změny byla žádost obce o prověření funkčního využití lokality bývalé drůbežárny na Velkém Londonu a případná transformace dané lokality pro funkční využití bydlení a vymezení nové zastavitelné plochy v lokalitě Bosna.

Zastupitelstvo obce Rapšach stanovuje pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu obce Rapšach (dále jen „změna“) následující požadavky:

### **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**

Požadavkem na Změnu č. 3 Územního plánu obce Rapšach je přestavba již nevyužívaného území a komplexu budov bývalé drůbežárny v lokalitě Velký London na plochy bydlení. Konkrétně se jedná o pozemky p.č. 858, 857, 848/8, 848/6, 856, 855, 848/9, 854/2, 854/1, 848/5, 848/10, 852, 854/11, 848/15, 848/14, 849, 850, 848/12, 851/1, 851/2, 848/7, 848/13, 863/1, 863/2, 864/1, 864/2, 998, 868, 862/1, 869, 870, 1215/6, 888, 887, 886, 885, 884, 883, 882/2, 882/1, 881, 880, 879, 878, 877, 876, 875, 873, 872, 871, 847, 844/1, 844/5, 847, 846, 844/2, 844/4, 844/3, 842, 843 a část pozemků p.č. 848/15, 861/4, 1215/1, 1187, u kterých bude prověřena změna funkčního využití na plochy bydlení.

Dalším požadavkem je vymezení nové zastavitelné plochy s funkčním využitím bydlení v lokalitě Bosna na pozemcích p.č. 579, 560 a částečně také p.č. 761.

Změnou nebude měněna základní koncepce rozvoje území obce. Koncepce rozvoje území obce Rapšach stanovená v rámci platného ÚPO Rapšach zůstane v plném rozsahu zachována. Ze Změny nevyplývají žádné požadavky na změny ve struktuře osídlení.

Správní území obce Rapšach se **nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose či specifické oblasti** vymezené v Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 276, dne 15.04.2015 (dále jen „PÚR“).

Ve správním území obce Rapšach se dle PÚR **nenachází žádný rozvojový koridor či plocha pro dopravní či technickou infrastrukturu** nebo jiné související rozvojové záměry.

Změna musí **respektovat republikové priority** územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR.

### **POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM**

Změna musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich 5. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 09.03.2017 (dále jen „ZÚR“).

Ve správním území obce **není** dle ZÚR **vymezena žádná rozvojová oblast či osa republikového významu nebo nadmístního významu**. Najdeme zde **specifickou oblast nadmístního významu N-SOB2 - Třeboňsko - Novohradsko**, z které mimo jiné vyplývá:

- podporovat řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinující ochranu přírodních hodnot se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit, využívání přírodních zdrojů a na rozvoji turistiky, cestovního ruchu, lázeňství a rekreačního využívání této specifické oblasti, nepřipustit nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace;
- podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, a to i v oblasti turistického a cestovního ruchu;
- při návrhu rozvoje území zohlednit podmínky využití území stanovené v rámci CHKO Třeboňsko a CHOPAV Třeboňsko.

Na správní území obce **nezasahuje žádná rozvojová plocha mezinárodního a republikového významu, plocha nadmístního významu**.

Přes katastrální území Rapšach je dle ZÚR vymezen hlavní vodovodní řad nadmístního významu **V23 Vodovod Neplachov – Nová Ves nad Lužnicí**, který se však nedotýká řešeného území změny.

Další **plochy či koridory pro veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nezasahují** správní území obce Rapšach.

Správní území obce zasahuje vymezený **územní systém ekologické stability**:

- nadregionální biocentrum RBC č. 167 - Stará řeka - hranice ČR;
- vložené regionální biocentrum RBC č. 564 - Dračice;
- vložené regionální biocentrum RBC č. 4085 - Na Floriánce.

které se však nedotýkají řešeného území změny.

Ve správním území obce není vymezena **žádná územní rezerva**.

Změna **musí respektovat** upřesňující podmínky koncepce **ochrany a rozvoje** přírodních, kulturních a civilizačních **hodnot** území kraje.

Změna dále musí **respektovat** zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území a cílovou charakteristiku **jednotlivých typů krajiny**, které zasahují na správní územní obce:

- krajina lesoplní.

Ve změně je také **nutné zohlednit priority územního plánování** kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a požadavky na **koordinaci územně plánovací činnosti obcí** a na **řešení v územně plánovací dokumentaci obcí**.

#### **POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ:**

Změna nevyvolává potřebu koordinace rozvojových záměrů se správním územím sousedních obcí.

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

Změna nebude mít zásadní vliv na urbanistickou koncepci. Urbanistická koncepce bude vycházet z platného územního plánu obce Rapšach. Změna prověří možnost přestavby vymezeného území, které se částečně nachází v zastavěném území a částečně mimo zastavěné území obce Rapšach.

---

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

Koncepce veřejné infrastruktury stanovená v platném ÚPO Rapšach zůstane zachována a Změnou nebude dotčena. Změna bude respektovat stávající limity využití území stanovené v právních předpisech a správních rozhodnutích.

---

**a 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**

Koncepce uspořádání krajiny je dána platnou územně plánovací dokumentací a nebude Změnou dotčena. Změnou nevznikne požadavek na prověření a úpravu vymezení územního systému ekologické stability. Řešené území se nachází mimo plochy lokálního ÚSES vymezené ve stávajícím ÚP i mimo plochy regionálního a nadregionálního ÚSES vymezené v rámci platných ZÚR Jihočeského kraje.

---

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

V návrhu změny nebudou vymežovány plochy ani koridory územních rezerv.

---

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

V návrhu změny nebudou vymežovány veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které je 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**

Změna prověří nutnost potřeby vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování podmíněno pořízením územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci.

---

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

Pokud dotčený orgán nebo zastupitelstvo v odůvodněných případech nevznese požadavek na zpracování variantního řešení Změny, zpracování variantního řešení nebude požadováno.

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

Dokumentace návrhu změny územního plánu bude zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

**POŽADAVKY NA MĚŘÍTKA VÝKRESŮ:**

Výkres základního členění území	1: 5 000 (popř. 1 : 10 000)
Hlavní výkres	1: 5 000
Koordinační výkres	1: 5 000

**FORMA A POČET VYHOTOVENÍ**

Dokumentace návrhu pro společné a veřejné projednání, případně upravená dokumentace po společném projednání, nebo veřejném projednání bude vypracována a objednateli předána ve 2 shodných tištěných výtiscích a na 2 datových médiích, které budou obsahovat textovou část ve formátech .doc a .pdf a grafickou část ve formátech .pdf.

Dokumentace upraveného návrhu po veřejném projednání bude vypracována a objednateli předána ve 4 shodných tištěných výtiscích a na 4 datových médiích, které budou obsahovat textovou část ve formátech .docx a .pdf a grafickou část ve formátech pdf. a ve formátu georeferencovaného rastru.

Po nabytí účinnosti Změny č. 3 Územního plánu obce Rapšach bude vyhotoven územní plán obce zahrnující právní stav po vydání jeho změny. Právní stav bude opatřen záznamem o účinnosti.

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

Pokud bude dotčený orgán ochrany životního prostředí požadovat zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí a pokud dotčený orgán ochrany přírody a krajiny nevyloučí vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude součástí návrhu ÚP zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.



Vzhledem k podmínkám v území a charakteru řešených záležitostí, se však zpracování vlivů Změny na udržitelný rozvoj území nepředpokládá, neboť dochází zejména k:

- prověření nevyužívaného území komplexu budov bývalé drůbežárny a pozemků k němu náležejících;
- prověření návrhu nové zastavitelné plochy s funkčním využitím bydlení v lokalitě Bosna na pozemcích p.č. 579, 560 a částečně také p.č. 761.

Výřez z ortofotomapy



Výřez z ÚPO Rapšach – Hlavní výkres

