

NÁVRH ZADÁNÍ

ZMĚNY Č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU

PŘEŠŤOVICE

TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel

MěÚ Strakonice – odbor rozvoje úřad územního plánování
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Mgr. Robert Flachs

Srpen 2017

NÁVRH ZADÁNÍ - ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PŘEŠŤOVICE

Obsah:

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména

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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

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

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

a.3) 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,

a.4) požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace atd.

I) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

II) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

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

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

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,

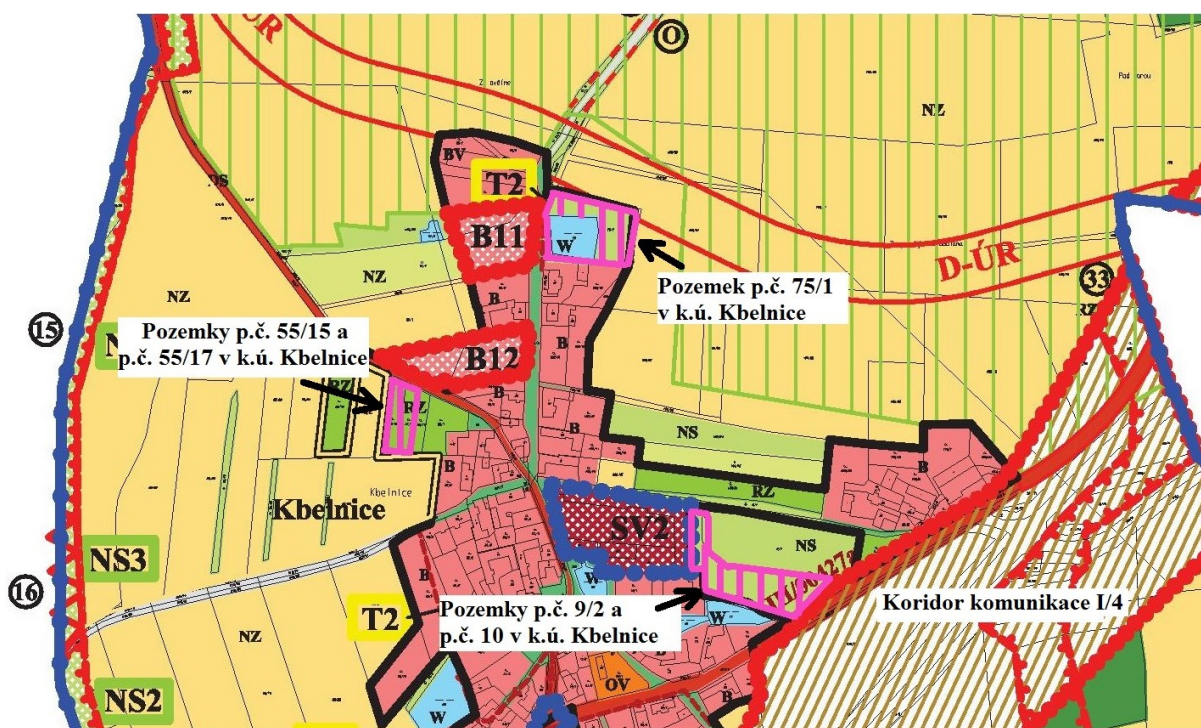
d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

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

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Zastupitelstvo obce Přešťovice dne 7. 3. 2016 usnesením č. 14/2016 na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) rozhodlo o pořízení změny č. 1 Územního plánu obce Přešťovice. Změna č. 1 Územního plánu obce Přešťovice bude pořízena a zpracována postupem podle stavebního zákona a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů, zejména zákona č. 350/2012 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek. Městským úřadem Strakonice, odborem rozvoje, úřadem územního plánování (dále jen „pořizovatel“), ve spolupráci s určeným zastupitelem byl zpracován tento návrh zadání změny č. 1 Územního plánu obce Přešťovice. Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu obce Přešťovice stanovuje hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 1 Územního plánu obce Přešťovice. Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu obce Přešťovice je zpracován v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky. Zastupitelstvo obce Přešťovice schválilo vypracování změny č. 1 Územního plánu obce Přešťovice v rozsahu pozemků p.č. 55/15, p.č. 55/17, p.č. 10, p.č. 9/2, 75/1 v k.ú. Kbelnice – obec Přešťovice.



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;

Předmětem změny územního plánu je změna funkčního využití ploch:

1) Pozemek p.č. 75/1 v k.ú. Kbelnice

Změna z funkčního využití „Plochy smíšené nezastavěného území – pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů“ na funkční využití „Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru“.

Jedná se o nevyužívaný oplocený zemědělský areál s rybníkem. Pozemek sousedí ze severní strany s plochou územní rezervy pro „Plochy dopravní – silniční doprava II. a III. silnice“. Pozemek je součástí zastavěného území.

2) Pozemky p.č. 10 a p.č. 9/2 v k.ú. Kbelnice

Změna z funkčního využití „Plochy smíšené nezastavěného území – pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů“

Pozemky jsou součástí zastavěného území.

3) Pozemky p.č. 55/15 a p.č. 55/17 v k.ú. Kbelnice

Změna z funkčního využití „Plochy rekreace – samostatné zahrady“ na funkční využití „Plochy bydlení – rodinné domy venkovského charakteru“. Pozemky jsou součástí zastavěného území.

a.1) urbanistická koncepce, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

Návrhem jsou vymezovány zastavitelné plochy v rámci stávajícího zastavěného území obce. Návrh nenarušuje relativní celistvost a kompaktnost obce, přičemž se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby.

a.2) koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

Koncepce řešení veřejné infrastruktury ve schváleném územním plánu není řešeným návrhem dotčena ani měněna. Jelikož se jedná se o plochy, které nenavazují na stávající hlavní urbanizované území obce, její připojení na technickou infrastrukturu obce může být problematické. Dopravní napojení musí být řešeno s ohledem na zachování čistých rozhledových polí nově vzniklých křižovatek.

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

Ve změně budou nově vymezeny hranice zastavitelných ploch. Ve změně č. 4 nebudou nově vymezeny žádné plochy přestavby. Všechny řešené plochy jsou dopravně napojitelné na stávající komunikace.

V řešeném území se nenachází památkově chráněné objekty.

V řešeném území se nenachází prvky ÚSES.

Ochrana ZPF – bude zpracována příslušná kapitola a výkres předpokládaných záborů půdního fondu a to dle zákona č. 334/1992 Sb. a jeho souvisejících předpisů.

a.4) požadavky z nadřazené územně plánovací dokumentace atd.

I) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje:

Navrhovaná změna územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR. Řešené území se nenachází v žádné z rozvojových oblastí, rozvojových os, specifických oblastí, koridoru a ploch dopravy a technické infrastruktury.

II) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem:

Navrhovaná změna územního plánu bude zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění aktualizace. Do řešeného území nezasahuje žádná plocha a koridor nadmístního významu. Katastrální území Kbelnice se nachází v rozvojové oblasti Písecko-Strakonicko N-OB1. **Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území N-OB1:**

- podporovat kapacitní dopravní napojení této rozvojové oblasti na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Středočeský kraj, Plzeňský kraj a Německo, na rychlostní silnici R4 a kapacitní silnici I/4 a dále na silnice I. třídy (zejména I/20 směrem na Plzeň a I/22 na Klatovy) a železnici ČD 190 směrem na Plzeň a řešit jejich územní souvislosti,

- podporovat rozvoj hospodářských aktivit zejména ve vazbě na významné dopravní tahy, dále pak v prostoru Severní písecké průmyslové zóny, Protivína, Strakonice a Drhově,

- podporovat rozvoj obytných, sportovně rekreačních funkcí a sociálních funkcí nejen při velkých centrech (Strakonice, Písek), která jsou hlavními centry rozvojové oblasti, a ve vazbě na spolupůsobící vedlejší centra, ale i v ostatních částech rozvojové oblasti, přednostně v návaznosti na stávající sídla,

- v přírodně a krajinářsky cenném území nivy řeky Otavy a Blanice a přírodního parku Písecké hory věnovat zvláštní pozornost navrhovaným řešením s ohledem na ochranu přírodních a krajinných hodnot území.

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

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro řešené území jsou zpracovány, přičemž jejich pořizovatelem a zpracovatelem byl Městský úřad Strakonice. Předmětné území není dotčeno žádným požadavkem, které by bylo potřeba řešit změnou územního plánu.

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci řešené v územně analytických podkladech

- zástavba v druhé řadě kompaktní silnicovky narušuje urbanistickou hodnotu; zrevidovat zastavitelné plochy tak, aby hodnoty zůstaly zachovány
- Absence krajinné zeleně, pěšího spojení na Strakonice
- nebezpečný úsek cyklotrasy: cyklotrasa 1067 po silnicích I/4 a II/139; navrhnout alternativní trasu
- nákladní doprava přes obec, plocha výroby a skladování ve východní části sídla sebou přináší i negativní jev - zvýšená nákladní doprava; prověřit možnost napojení lokality na silnici I/4 bez negativního dopadu na obec
- autovrakoviště Autovrakoviště v centrální části sídla Přešťovice; vytěsnit do ploch výroby a skladování ÚP Ppš-9

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

Budou doplněny dle projednání

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

Plochy a koridory územních rezerv nebudou vymezeny.

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

Ve změně nebudou navrženy veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace.

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,

Prověření změn územní studií, regulačním plánem nebo uzavřením dohody o parcelaci nebude vyžadováno.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Územně plánovací dokumentace nebude zpracována ve variantách.

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

Změna bude zpracována především dle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a to v tomto minimálním rozsahu:

Návrh změny Územního plánu obce Přešťovice bude obsahovat:

Návrh:

Dokumentace změny Územního plánu obce Přešťovice bude zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění území 1 : 5 000

Hlavní výkres.....1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací1 : 5 000 (nebude zpracován)

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....1 : 5 000

Výkres širších vztahů.....1 : 25 000 – 1 : 50 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Grafické části změny a odůvodnění změny budou zhotoveny jako výřezy z upravované části platného územního plánu pro jednotlivé výkresy, které budou změnou měněny a budou s nimi vzhledově a měřítkem korespondovat. Počty jednotlivých kompletních paré dokumentace změny pro jednotlivé fáze se stanovují následovně: dokumentace změny pro společné jednání v počtu 2 paré, dokumentace změny pro veřejné projednání v počtu 2 paré, dokumentace změny pro vydání v zastupitelstvu v počtu 3 paré a na 3 CD, které budou obsahovat textovou část ve formátech doc. a pdf. a grafickou část ve formátech pdf. a ve formátu zpracovatelského programu (např. dgn., dwg., sh.).

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Výše uvedený požadavek bude stanoven v případě, pokud to vyplýne ze stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zadání. S ohledem na velikost lokality úřad územního plánování nepředpokládá potřebu vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.