

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁBLATÍ

Z A D Á N Í návrh k veřejnému projednání

Pozn.: Konečný návrh zadání bude upraven na základě uplatněných vyjádření, stanovisek a připomínek.

Vypracoval: Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje

Listopad 2017

Obsah:

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
- 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

Územní plán Záblatí byl vydán zastupitelstvem obce Záblatí dne 18.3.2013 a nabyl účinnosti dne 4.4.2013. O pořízení Změny č.1 Územního plánu Záblatí rozhodlo zastupitelstvo obce Záblatí svým usnesením č.9/29/17 ze dne 28.7.2017.

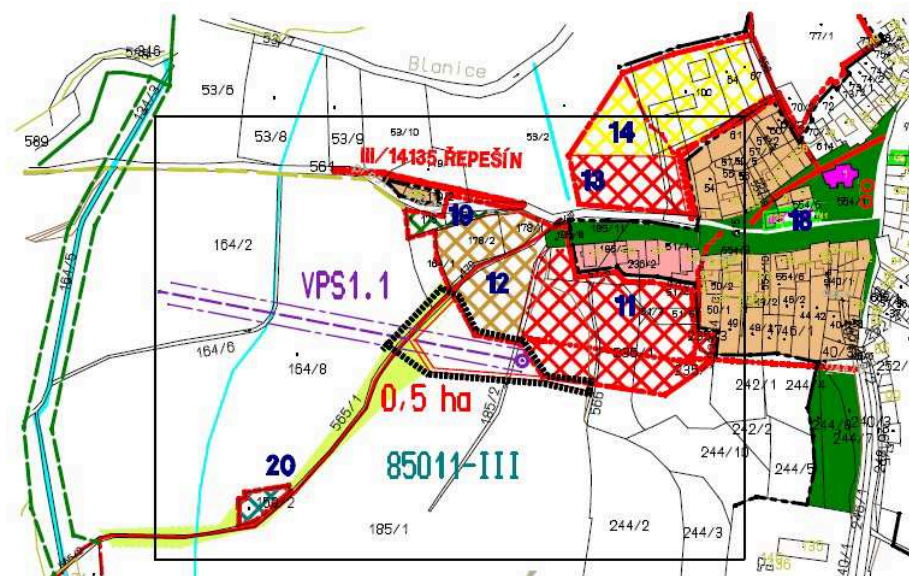
Cílem změny územního plánu je prověřit níže specifikované záměry na provedení změn v území, posoudit jejich potřebu, rizika a přínosy a stanovit urbanistické a další podmínky pro jejich realizaci.

Pro zpracování Změny č.1 Územního plánu Záblatí se stanovují následující požadavky:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- Požadavky na rozvoj území
Dosavadní charakter obce a její úloha v sídlení struktuře se změnou územního plánu nebudou zásadně měnit a zůstanou zachovány.
- Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - V rámci změny územního plánu prověřit následující záměry

Záměr č.1- záměr změny využití části nezastavěného území – plochy zemědělské a plochy přírodní – krajinná zeleň na plochu rekreace za účelem zřízení zahrádkářské kolonie



Záměr č.2- záměr změny využití části zastavěného území v sídle Křišťanovice – plochy rekreace a navazujících ploch zahrad a sadů a veřejné zeleně na plochu přestavby smíšenou obytnou za účelem umožnění provedení změn účelu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci (rekreačních domků) na stavby pro bydlení (rodinné domy)



- územního plánu stanovit urbanistickou koncepci záměry dotčených území, přitom vycházet z urbanistické koncepce stanovené platným územním plánem, záměry vyhodnotit v širších urbanistických souvislostech, tj. ve vazbě na zastavěné území a v územním plánu již vymezené zastavitelné území, ochranu hodnot území, dostupnost veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.,
- plochy s rozdílným způsobem využití změnou územního plánu vymežit v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů; podmínky jejich využití budou z důvodu zachování homogenity vycházet z podmínek stanovených již v platném územním plánu (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití včetně podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu), v případě potřeby je však možné navrhnout odlišné podmínky využití nebo i vymezení dalších typů ploch neuvedených v této vyhlášce, jejich použití bude zdůvodněno v odůvodnění změny územního plánu,
- v souvislosti s posuzováním záměru č.2 aktualizovat hranici zastavěného území v souladu s § 58 odst.2 stavebního zákona,
- v návrhu urbanistické koncepce zohlednit cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tj. vzhledem k povaze změny územního plánu zejména
 - zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území obce s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území,
 - zajistit podmínky pro ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- při řešení změny územního plánu zohlednit a respektovat limity využití území evidované v Územně analytických podkladech ORP Prachatice (aktualizace 2016).
- Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č.1 (PÚR)
 - při posuzování uvedených záměrů zohlednit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 PÚR,
 - zohlednit kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území stanovené pro Specifickou oblast SOB1 Šumava v kap. 4 PÚR,
 - jiné požadavky z PÚR nevyplývající.

- Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací (ZÚR)
 - při posuzování uvedených návrhů zohlednit priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. a) výrokové části ZÚR JČ kraje,
 - zohlednit úkoly územního plánování a zásady pro rozhodování o změnách stanovené pro upřesněnou Specifickou oblast republikového významu SOB1 Šumava formulované v kap. c) výrokové části ZÚR,
 - ve změně územního plánu zohlednit zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v rámci koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území stanovené v kap.e) výrokové části ZÚR,
 - v návrhu změny územního plánu zohlednit cílové charakteristiky krajiny lesní a lesoplní jako základní typy krajiny řešeného území stanovené v kap. f) výrokové části ZÚR, řešení změny územního plánu bude navrženo v souladu se zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tyto základní typy krajiny,
 - zohlednit požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí stanovené v kap.h) výrokové části ZÚR,
 - jiné požadavky ze ZÚR nevyplyvající.
- Požadavky vyplývající z širších územních vztahů
Nejsou stanoveny.
- Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
 - u záměru č.1 posoudit a stanovit způsob jejich dopravního napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupné pozemní komunikace, dopravní napojení přednostně uvažovat ze stávajících sjezdů z místních a účelových komunikací, dopravu v klidu řešit v rámci zastavitelné plochy (na vlastních pozemcích),
 - u záměru č.1 posoudit potřebu a příp. stanovit způsob zásobování energiemi, pitnou vodou a likvidace splaškových a srážkových vod, přitom vycházet z koncepce technické infrastruktury stanovené platným územním plánem,
 - u záměru č.1 respektovat, popř. posoudit potřebu vymezení veřejně prospěšné stavby 1.1 – odbočka vedení VN a trafostanice Záblatí–západ.
- 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
 - při posuzování jednotlivých záměrů a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání zohlednit prostorové vazby v území, např. koridory důležitých průhledů a vizuálních vazeb, pohledově dominantní prvky a jejich vzájemné prostorové vazby, drobnou architekturu v krajině, místa dalekých výhledů důležitá pro vnímání rázu krajiny apod.
- Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
 - návrh řešení změny územního plánu přizpůsobit ochraně hodnot území stanovených v platném územním plánu (viz kap. 2. textové výrokové části územního plánu),
 - návrh řešení záměru č.1 přizpůsobit charakteru a struktuře stávající venkovské zástavby, zapojení do krajiny (krajinnému rázu), místům významných rozhledů, významným krajiným prvkům atd.
- Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
 - Ochrana zemědělského půdního fondu
 - zdůvodnit potřeby vymezení nové zastavitelné plochy (záměr č.1) v souladu s § 55 odst.4 stavebního zákona, další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na

základě prokázání nemožnosti využít již v územním plánu vymezené zastavitelné plochy, toto zdůvodnění bude obsahovat údaje prokazující nezbytnost požadavků na další odnětí zemědělské půdy (např. údaje o demografickém vývoji apod.),

- navrhnout a řádně zdůvodnit řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních obecných zájmů nejvýhodnější, vyhodnotit kvalitu zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany, provést plošné vyhodnocení navrženého záboru zemědělské půdy dle tříd ochrany zemědělské půdy a ve vztahu k umístění v zastavěném území obce, při vyhodnocení vycházet z metodického pokynu MŽP ze dne 12. 6.1996 Č.j.: OOLP/1067/96,
- vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF dle BPEJ a tříd ochrany ve smyslu přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, přitom se řídit Společným metodickým doporučením odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ (červenec 2011),
- při návrhu řešení zohlednit obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu, tj.
 - pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitá pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků mimo tato území, stavební proluky apod., musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí ZPF je nutné zejména
 - odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní (půdy v I.a II. třídě ochrany lze odjímat pouze v případě, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu),
 - co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry území a sítě zemědělských účelových komunikací,
 - preferovat umístění zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území,
 - navrhnout k odnětí jen nejnutnější plochu.
- Ochrana přírody a krajiny
 - návrh řešení záměru č.1 přizpůsobit krajinnému rázu (charakter nových staveb přizpůsobit původnímu venkovskému charakteru zástavby v obci).
- Ochrana lesa
 - nejsou stanoveny.
- Ochrana vod
 - nenavrhnout zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.
- Památková péče
 - nejsou stanoveny.
- Požadavky na ochranu veřejného zdraví
 - v řešeném území nepřipustit činnosti, které vedou nebo by mohly vést ke zhoršení kvality ovzduší,
 - nenavrhnout takové činnosti, které zatěžují okolí (zejména obytné zóny) nad přípustné hygienické limity hluku stanovené právními předpisy.
- Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy
 - nejsou stanoveny.

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**
Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou vymezena dle potřeby a posouzení projektantem.
- 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**
Nejsou stanoveny.
- e) **případný požadavek na zpracování variant řešení**
Není stanoven.
- f) **požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**
- Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
 - Odůvodnění změny územního plánu bude zpracováno v souladu s metodickým pokynem Krajského úřadu - Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, č.1/2013 ze dne 8.3.2013.
 - Dokumentace změny územního plánu bude zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy a vydána v měřítku stávajícího územního plánu (výkres širších vztahů 1:10 000, ostatní výkresy 1:5 000).
 - Návrh změny územního plánu bude vypracován v souladu s metodickým doporučením MMR a ÚÚR „Změna územního plánu – obsah“ (prosinec 2014),
 - Návrh změny územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a v digitální podobě ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Leader na datovém nosiči.
 - Upravený návrh změny územního plánu bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a v digitální podobě ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Leader na datovém nosiči.
 - Konečný návrh (čistopis) bude odevzdán ve 4 tiskových vyhotoveních a v digitální podobě na datovém nosiči v jednom následujících formátů:
 - Grafická část změny územního plánu bude zpracována v prostředí ArcGIS (výstupní formát *.shp a projekt *.mxd včetně metadat) nebo AutoCAD (výstupní formát *.dwg včetně popisu struktury dat) nebo Microstation (výstupní formát *.dgn včetně popisu struktury dat). Výstupní digitální soubory budou svoji strukturou respektovat datový model DMG 4.0 od společnosti Hydrosoft Veveslavín.
 - Textová část bude zpracována v programu Microsoft Office (MS Word, MS Excel, MS Access).
 - Grafická a textová část bude současně odevzdána i ve formátu .pdf Acrobat Reader.
 - Po vydání změny územního plánu bude vyhotovena kompletní dokumentace Územního plánu Záblatí zahrnující právní stav po vydání této změny (§ 55 odst.4 stavebního zákona), a to v tištěné podobě a formátu .pdf Acrobat Leader.
- g) **požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území**
- Návrh zadání změny územního plánu neobsahuje požadavky na záměry, které by měli mít vliv na uplatnění požadavku vyhodnocení jejich vlivů na udržitelný rozvoj území. Cílem změny územního plánu je posoudit lokální záměry na vymezení nové zahrádkářské kolonie na jihozápadním okraji

obce Záblatí nebo umožnit „rekolaudace“ stávajících staveb pro rodinnou rekreaci v Křišťanovicích na rodinné domy dle zájmů jejich vlastníků.

- Řešené území se nachází na Chráněné krajinné oblasti Šumava a na území EVL Šumava. Jiná zvláště chráněná území přírody nebo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů či prvky ÚSES nejsou dotčeny.
- V návrhu zadání jsou uplatněny požadavky na minimalizaci záborů zemědělské půdy a zdůvodnění potřeby vymezení nové zastavitelné plochy a prokázání nemožnosti využít již v územním plánu vymezené zastavitelné plochy v souladu s § 55 odst.4 stavebního zákona. Současně jsou v návrhu zadání uplatněny požadavky na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Na ochranu krajinného rázu je např. stanoven požadavek, aby návrh plošného a prostorového uspořádání jednotlivých záměrů byl přizpůsoben charakteru a struktuře stávající venkovské zástavby s ohledem na zapojení záměru č.1 do krajiny, k místům významných rozhledů, významným krajiným prvkům atd.
- V návrhu zadání změny územního plánu jsou stanoveny požadavky na zpracování změny územního plánu v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje a cíly a úkoly územního plánování uvedenými v § 18 a19 stavebního zákona.
- Vzhledem k povaze změny územního plánu se nepožaduje zpracování variantního řešení.