ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VAL

Dle § 55 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 by 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, včetně požadavků na zpracování podmínek pro posuzování variant řešení, případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
f) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje
III. Závěr

Pořizovatel: **Městský úřad Soběslav**

Oprávněná osoba pořizovatele: **Ing. arch. Dagmar Buzu**
Pověřeným zastupitel: **Ing. Hana Balatková, starostka obce**

Listopad 2017

Schválena ZO dne:

I. Úvod

Obec Val je tvořena dvěma katastrálními územími – k.ú. Val a Hamr o celkové výměře 1 636 ha s počtem obyvatel 250.
Územní plán obce Val (dále jen "ÚP") nabyl účinnosti dne 20. 6. 2012. Obci byly vzneseny nové požadavky na změnu způsobu využití ploch územního plánu. Dne 5. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje a byla provedena aktualizace záplavového území. Je tedy nezbytné dát do souladu územní plán s nadřazenou ÚPD, zaktualizovat záplavové území a upřesnit polohu čističky odpadních vod ČOV.

II. Vyhodnocení

Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj

V souladu s platným územním plánem probíhá stavební řízení na rodinný dům v zastavěném území v navrhované ploše pro bydlení Z10. Plocha Z8 je využívaná jako jízdárna a pastviny. V ploše Z9 se zakládá okrasná zahrada. Plochy pro výrobu a skladování jsou užívány, je zájem o podnikání. V k. ú. Hamr se nachází hřbitov se zvonící a farou s dostatečnou rozlohou. Je třeba upřesnit hodnoty a provést revizi regulativů, aby nedocházelo ke snížení hodnoty území z případné nevhodné výstavby. Není realizována ČOV.

5. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje. V těchto zásadách jsou přes správní území obce Val nově vedeny regionální biokoridory (RBK477, RBK484, RBK488, RBK489) a regionální biocentra (RBC679, RBC680, RBC683). V platném územním plánu jsou označeny jinak. V platném územním plánu je zobrazen záměr ze ZUR D15 – koridor pro elektrizaci stávající železniční tratě Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice.

Platný územní plán vymezil 3 plochy pro bydlení, ve kterých je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Územní studie prozatím nebyly pořízeny. Zvážit potřebu podmínění rozhodování v území územní studií u ploch (Z2, Z3 a Z8). Obec požaduje prověřit:
- zvážit možnost umístění jednotné ČOV pro obec Val a Hamr
- zvážit rozšíření ploch bydlení
- vyjmout z veřejně prospěšných opatření založení prvků ÚSES

V souladu s § 5 odst. 6 došlo ke změně podmínek, (5. aktualizace ZÚR. Novela vyhlášky č. 501/ 2006 Sb.) na základě kterých byla ÚPD vydána a obec je povinna pořídit změnu ÚPD.

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny.

Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje se nepodává.

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

Navrženým řešením budou respektovány územní podmínky dané platným územním plánem pro využití silných stránek a příležitostí k řešení slabých stránek a hrozeb:

Silné stránky:

Dobré horninové prostředí a geologie, dostatek vodních ploch, dobré životní prostředí, přírodně stabilní krajina, kvalitní zemědělský půdní fond a dostatek lesů;

Dostatečná občanská vybavenost (viz jev 3).

Slabé stránky:

Nízká daňová výtěžnost, v obci se nevyskytují ekonomicky větší subjekty,;

Nepříznivé sociodemografické podmínky, menší zájem o bydlení poslední 2 roky.

Příležitosti:

Revitalizace vodních toků, zlepšení obytné atraktivity obce, podpora orientace zemědělství na tvorbu a ochranu krajiny – trávopolní hospodaření, rozvoj podnikání a vytvoření pracovních míst včetně navržení ploch pro výrobu, zachování venkovského charakteru zástavby, výstavba ČOV, rozvoj agroturistiky a cykloturistiky.

Hrozby:

úbytek obyvatel, ztráta atraktivity bydlení z hlediska absence pracovních příležitostí.

Rozdíly mezi platnou ÚPD obce a nadřazenou ÚPD

- **Vedení koridorů ÚSES - v platném územním plánu jsou značeny jinak. Z**áměr ze ZUR D15 – koridor pro elektrizaci stávající železniční tratě Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice je v platném územním plánu zahrnut.

Nedostatky platné územní dokumentace

- Nedostatečně formulované regulativy pro plochy bydlení, plochy smíšené a plochy veřejných prostranství
- Rozdílné pojmenování části obce Vyšné (sjednotit název místní části Vyšné v celé textové části)

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

Dle platné **Politiky územního rozvoje České republiky** platný územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a kulturní hodnoty. Přírodní hodnoty jsou stanoveny dostatečně. Kulturní hodnoty je vhodné více specifikovat.

Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR) v platném znění se obec nachází ve specifické oblasti N-SOB2 Třeboňsko – Novohradsko. Správním územím obce Val prochází koridor D15 pro elektrifikaci železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice. Záměr je v platné ÚPD zapracován. Přes správní území obce Val v 5. AZÚR prochází regionální biocentrum NKOD 679 Pávek, NKOD 680 Hamr, NKOD 683 Rod. Dále přes správní území prochází regionální biokoridor NKOD 477 RK 460 - Rod, NKOD 484 Pávek - Píska, NKOD 488 RK 460 Hamr, NKOD 489 Hamr - Pávek.

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

Platným územním plánem jsou navrženy k zastavění plochy pro bydlení o celkové výměře 3,66 ha. Na plochu Z10 probíhá stavební řízení, plocha Z8 je využívána jako jízdárna a pastviny a plocha Z9 bude využita jako okrasná zahrada. K zastavění zbývá 2,38 ha. Je vhodné stanovit nové plochy pro bydlení, o které je zájem a umožnit tak rozvoj obce.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu

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

1. **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**

Koncepce rozvoje území se nemění. Není požadavek na změnu charakteru obce a změnu veřejné infrastruktury. Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

- Navrženým řešením budou v řešeném území změny ÚP respektovány existující hodnoty a limity
- Do souladu bude uveden územní plán s nadřazenou územně plánovací dokumentací ze zásad územního rozvoje a bude navazovat na sousední katastrální území
- Bude prověřena možnost umístění jednotné ČOV pro obec Val a Hamr
- Bude provedena aktualizace mapových podkladů
- Upravit územní plán dle platné legislativy
- Určit hodnoty území pro jednotlivé místní části
- Budou zaktualizovány veřejně prospěšné stavby a záplavové území, založení prvků ÚSES nebude vedeno jako veřejně prospěšné opatření
- Budou přezkoumány všechny hodnoty a limity v území
- Provést revizi regulativů pro jednotlivé plochy
- Bude prověřena možnost rozšíření ploch bydlení
- Zvážit trvání požadavku prověření územní studií zejména ploch Z2, Z3 a Z8

- Bude prověřena vhodnost změny způsobu využití lokality Z9 (záměr vybudování okrasné zahrady)
- Budou vyhodnoceny a upřesněny regulativy pro jednotlivé plochy, zejména plochy bydlení
- Prověřit možnost rozšíření plochy bydlení Z11 podél silnice III. třídy o pozemky parc. č. 74/81, 74/80, 74/79, 74/78, 74/77, 74/76, 74/75, 74/74, 74/73 a 74/72 k. ú. Val
- Prověřit možnost nové plochy bydlení napojením na lokalitu Z9 podél místní a účelové komunikace směr Vlkov o pozemky parc. č. 140/279, 140/278, 140/227, 141/16 a 141/15 k. ú. Val
- Prověřit možnost zahrnutí pozemků parc. č. 314/52, 314/51, 314/50, 314/49, 314/48 a 314/47 v k. ú. Val do zastavitelných ploch pro bydlení podél místních a účelových komunikací
- Prověřit možnost zahrnutí části pozemků parc. č. 440/42, 440/25 a 441/4 v k. ú. Val navazující na stávající zástavbu do zastavitelných ploch pro bydlení
- Prověřit možnost zahrnutí pozemků parc. č. 32/39, 32/40, 20/11 a 20/12 v k. ú. Hamr do zastavitelných ploch pro bydlení podél silnice III. třídy

2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Tyto požadavky nejsou stanoveny

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

Požadavky na nové veřejně prospěšné stavby nejsou stanoveny. Prvky USES nebudou vedeny jako veřejně prospěšné opatření .

4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

U zastavitelných ploch bude zváženo, zda i nadále bude trvat podmínka, že rozhodování o změnách v území bude podmíněno zpracováním územní studie.

5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Není stanoven.

6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- <u>Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu:</u>
- Změna ÚP bude zpracována v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění, v souladu s ustanovením § 13 a § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění,

o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění.

- Obsah změny ÚP bude vypracován dle přílohy č. 7 (obsah územního plánu) k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění, v tomto rozsahu:

Výrok (text + grafická část)

Odůvodnění (text + grafická část)

- Grafická část změny ÚP bude obsahovat tyto výkresy:
  a) Výkres základního členění území ……..1 : 5000
  b) Hlavní výkres……..1 : 5000
  c) Výkres VPS a opatření

- Obsah grafické části odůvodnění změny ÚPO:
  a) Koordinační výkres …… …1 : 5000
  b) Výkres předpokládaných záborů ZPF
  c) Výkres širších vztahů dle vyhlášky

Návrh změny č. 1 územního plánu bude odevzdán ve 2 vyhotoveních + 1 CD pro účely společného jednání s dotčenými orgány a v 1 vyhotovení po úpravě podle výsledků společného jednání krajským úřadem. Čistopis bude odevzdán ve 4 tištěných paré + 2 CD. Bude zpracován právní stav po změně č. 1 ÚP a odevzdán ve 4 tištěných paré.

Čistopis změny ÚP bude rovněž odevzdán v digitální podobě. Textová část v textovém editoru (word…) Všechny výkresy budou zpracovány ve formátu *.pdf a v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu ve formátu *. dgn nebo *. shp.

Grafické vrstvy budou opatřeny metadaty (formát *.xml) nebo v případě CAD budou odevzdány všechny výsledné vrstvy v nativním formátu a v souborech budou prostřednictvím hladin řádně odlišena témata, jednotlivé použité hladiny je nutno náležitě popsat a blíže specifikovat jejich obsah. (např. formou přiložené tabulky).

Grafická data budou topologicky čistá, tzn. především plošné prvky kreslit jako uzavřené polygony, spojité křivky, vyvarovat se duplicitě dat, jednoznačné popisky prvků (funkce, stav x návrh). Podkladem pro zpracování bude aktuální mapový podklad.

Textová část dokumentace bude ve formátu text. Editoru – Microsoft Word, *.doc.

f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivu návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Správní území obce Val se nachází v II. zóně CHKO Třeboňsko, ptačí oblasti a evropsky významné lokalitě, jedná se o převzetí ploch z platných Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Zamýšlené změny využití území zasahují pouze do ptačí oblasti, tudíž by neměly mít podstatný vliv na současný stav ochrany nebo integritu této zóny. Z uvedených skutečností lze

předpokládat, že Změna č. 1 nebude mít negativní vliv na územní systém ekologické stability CHKO Třeboňsko, evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast respektive ochranu přírody a krajiny.

Předpokládá se, že nebude požadováno:

- Zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Val na životní prostředí.
- Provedení komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA)
- Provedení hodnocení vlivů na soustavu NATURA 2000

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Tyto požadavky nejsou stanoveny

h) Návrh na pořízení nového územního plánu

Není požadováno zpracování nového územního plánu – ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) nevyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Nejsou požadovány. Změna územního plánu nebude mít negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje se nepodává.

Závěr

Tato zpráva byla ve smyslu § 55 a § 47 stavebního zákona konzultována dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. Po dobu konzultací byl návrh zprávy zveřejněn na web stránkách pořizovatele http://www.musobeslav.cz/. Návrh zprávy doplněný a upravený na základě požadavků je v souladu s § 6 stavebního zákona předložen ke schválení zastupitelstvu obce Val.