

Návrh zadání Změny č. 3 územního plánu Chotoviny

Zadání po projednání s dotčenými orgány, ostatními účastníky a veřejností bylo schváleno

Zastupitelstvem obce Chotoviny

Dne :

Usnesením č.:

Razítko a podpis starosty :

Vypracoval :

Pořizovatel Změny č. 3 ÚP Chotoviny
Obecní úřad Chotoviny, Hlinická čp. 250, 391 37 Chotoviny

na základě uzavřené smlouvy s právnickou osobou
Projektový ateliér AD s.r.o.
Husova 4, 370 01 České Budějovice

Červenec 2017

I ÚVOD	3
II ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP CHOTOVINY	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
1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	4
2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury možností jejich změn.....	5
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 sloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona5	
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 uloženo prověření změn jejich využití územní studií, regulačním plánem nebo uzavřením dohody o parcelaci	5
e. Případný požadavek na zpracování variant	5
f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	6

I ÚVOD

Obec Chotoviny má zpracovaný a vydaný územní plán Chotoviny, jehož účinnost nastala dne 18. 12. 2007, byl řádně projednán a schválen obecním zastupitelstvem. Změna č. 1 ÚP nabyla účinnosti dne 6. 11. 2013, Změna č. 2 ÚP nabyla účinnosti dne 9. 1. 2017. O pořízení Změny č. 3 ÚP Chotoviny jednalo Zastupitelstvo obce Chotoviny na svém zasedání dne 15. 6. 2017

a rozhodlo o pořízení Změny č. 3 ÚP Chotoviny (dále jen „změna“). Pověřenou osobou k jednání o územním plánu určilo místostarosta obce pana Jana Jordáka.

Pořízení změny zajišťuje v plném rozsahu, podle ust. § 6 odst. 1 písm. a) a § 24 odst.1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, obec Chotoviny, která má uzavřenou smlouvu s právnickou osobou, jejíž pracovník splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Zadání změny je zpracováno ve spolupráci Obecního úřadu Chotoviny, jako pořizovatele změny a zpracovatele změny – Projektový ateliér AD s.r.o.

II ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP CHOTOVINY

- 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 je:

Lokalita č. 1 – prověření možnosti změny funkčního využití části pozemku parc. č. 145/1 v k.ú. Liderovice. Jedná se částečně o změnu funkčního využití z plochy smíšené výroby a komerční vybavenosti (SVK) na plochu výroby a skladování, a z části se jedná o návrh plochy výroby a skladování.

UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „APÚR“) schválené usnesením vlády ČR ze dne 15.04.2015, vyplývají dle kap. 2 **obecné republikové priority** pro zajištění udržitelného rozvoje a to v kapitole 2. Kromě požadavků obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje nevyplývají žádné záměry v oblasti technické a dopravní infrastruktury, správní území obce **leží v rozvojové ose OS 6**, které APÚR vymezuje. Změna č. 3 ÚP Chotoviny bude respektovat výše uvedené priority vyplývající z APÚR.

UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Území obce Chotoviny je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 1. aktualizace účinné od 6.1.2015 (dále jen AZÚR). Od 6.1.2016 jsou v účinnosti 2. a 3. aktualizace ZÚR, od 5.3.2017 je v účinnosti 5. aktualizace ZÚR. Změny provedené v rámci těchto aktualizací se nedotýkají území řešeného v ÚP Chotoviny.

Změna č. 3 ÚP Chotoviny bude vycházet z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. a) výrokové části AZÚR. Obec Chotoviny leží dle AZÚR v rozvojové oblasti nadmístního významu Tábořsko – N-OB2. Změna č. 3 ÚP Chotoviny bude respektovat výše uvedené priority vyplývající z AZÚR.

ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚPD A DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP CHOTOVINY

Na základě požadavku právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, návrh změny ÚP v k.ú. Chotoviny, odsouhlasilo zastupitelstvo obce pořízení změny č. 3, ve které bude tento požadavek projednán a vyhodnocen. Změna č. 3 ÚP Chotoviny se stane podkladem pro kvalifikované rozhodování orgánů obce při koordinaci investic ve svém správním území.

VÝZNAM A FUNKCE OBCE VE STRUKTUŘE OSÍDLENÍ, POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Význam a funkce obce ve struktuře osídlení a požadavky vyplývající z širších vztahů v území zůstávají v platnosti dle vydané ÚPD. Lokalita řešená změnou č. 3 se nachází uvnitř správního území obce Chotoviny, je malého rozsahu a z tohoto důvodu se nedotýká návazností na sousední území správních obcí ani nemá vliv na požadavky z hlediska širších vztahů v území.

VÝČET KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ TVOŘÍCÍCH ÚZEMÍ OBCE A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Celé správní území obce Chotoviny je tvořeno deseti katastrálními územími. Řešené území Změny č. 3 ÚP Chotoviny je vymezeno v k.ú. Liderovice o velikosti 1 lokality, která obsahuje limity území stanovené zákonnými předpisy, právními úkony a limity schválené v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Sousedními obcemi jsou Tábor, Košín, Radimovice u Tábora, Radkov, Borotín, Sodoměřice u Tábora, Nemyšl, Jedlany, Ratibořské Hory.

UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ZEJMÉNA Z PROBLÉMU URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A PŘÍPADNĚ Z DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

Zpracování návrhu zadání změny se vychází ze zpracovaných územně analytických podkladů (ÚAP). V návrhu změny budou zohledněny limity využití území dle ÚAP, budou řešeny střety záměrů s limity využití území, popř. střety záměrů navzájem – viz tabulka v kap. i.

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

Návrh Změny č. 3 ÚP Chotoviny:

číslo lokality	umístění plochy (p. č.)	navrhovaný způsob využití / stávající způsob využití	obsluha území	limity využití území
1	V severovýchodní části katastru Liderovice, u silnice III. třídy (p. č. 145/1 k. ú. Liderovice)	- prověření možnosti změny funkčního využití části pozemku parc. č. 145/1 v k.ú. Liderovice. Jedná se částečně o změnu funkčního využití z plochy smíšené výroby a komerční vybavenosti (SVK) na plochu výroby a skladování, a z části se jedná o návrh plochy výroby a skladování	- dopravní napojení bude ze silnice III. třídy - technická infrastruktura bude napojena na stávající síť	- hlavní vodovodní řad

Tyto požadavky budou posouzeny i z hlediska souladu s urbanistickou koncepcí a s koncepcí uspořádání krajiny dle schválené ÚPD a budou stanoveny podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití.

Současně musí být v souvislosti s novými návrhy řešeno napojení lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu, tak, aby splňovalo veškeré požadavky vyplývající z příslušných právních norem.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury možností jejích změn

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ KONCEPCE DOPRAVY

V návrhu Změny č. 3 ÚP Chotoviny bude zachována koncepce technické infrastruktury dle schválené ÚPD. Plochy změny budou napojené na stávající silniční síť

OBČANSKÁ VYBAVENOST

Změna nevymezuje žádnou novou plochu občanského vybavení.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

Změna navrhuje novou plochu výroby a skladování pro zrealizování logistického centra se skladovacími objekty.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Koncepce odpadového hospodářství zůstává v platnosti dle vydané ÚPD.

ROZVODNÁ SÍŤ ELEKTRICKÉ ENERGIE

Koncepce zásobování elektrickou energií zůstává v platnosti dle vydané ÚPD.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Koncepce zásobování teplem a plynem zůstává v platnosti dle vydané ÚPD.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Koncepce odpadového hospodářství zůstává v platnosti dle vydané ÚPD

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 sloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Navrhovaný rozvoj na nových plochách bude řešen přiměřeně potřebám rozvoje obce a s ohledem na životní prostředí a ochranu hodnot území. Základní koncepce uspořádání krajiny nebude měněna.

Při návrhu bude respektován princip účelného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby nedocházelo ke kolizím mezi jednotlivými urbanistickými funkcemi. Změna neřeší umístění rozvojových ploch ve volné krajině, neboť řešené plochy mají přímou návaznost na zastavěné území sídla.

Základním kritériem je ochrana kvalitní půdy, tj. půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF..

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

Nejsou stanoveny.

d. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, regulačním plánem nebo uzavřením dohody o parcelaci

Plochy a koridory, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, regulačním plánem nebo uzavřením dohody o parcelaci nebudou vymezovány.

e. Případný požadavek na zpracování variant

Variantní řešení není požadováno.

f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh Změny č. 3 ÚP Chotoviny bude zpracován v souladu se zákonem číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, včetně textové části a odůvodnění dle rozsahu a členění v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Mapové podklady - pro zpracování změny bude využito nového mapového podkladu sestaveného z aktuálních katastrálních map.

METODIKA ZPRACOVÁNÍ A OBSAH DOKUMENTACE

Textová část obsahující výrokovou část i odůvodnění v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výroková část – návrh změny:

- | | | |
|----|---------------------------------|------------|
| 1. | Výkres základního členění území | M 1 : 2000 |
| 2. | Hlavní výkres | M 1 : 2000 |

Odůvodnění:

- | | | |
|----|---|--------------|
| 3. | Koordinační výkres | M 1 : 2000 |
| 4. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | M 1 : 2000 |
| 5. | Výkres širších vztahů | M 1 : 50 000 |

DALŠÍ POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ A OBSAH DOKUMENTACE

Pro grafickou část zpracování předmětu plnění bude použit software AutoCAD, výstupní digitální soubory ve formátu *dwg budou svoji strukturou respektovat vstupní podkladní soubory téhož formátu, a to včetně struktury všech pracovních hladin či vrstev. Grafická část bude zpracována v digitální formě a bude odevzdána na CD nosičích a v tiskové podobě.

Pro textovou část zpracování předmětu plnění budou použity programy Microsoft Office (MS Word, MS Excel). Textová část bude odevzdána jako jeden soubor ve formátu.doc Microsoft Word.

g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na základě souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje, které bude vydáno k tomuto návrhu změny, bude do zadání doplněno, zda se v řešeném území změny nachází či nenachází zvláště chráněné území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a zda uvedená změna nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí (soustava Natura 2000).

Tento dotčený orgán na základě zjišťovacího řízení podle § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících předpisů, ve znění pozdějších předpisů, posoudí vliv změny na životní prostředí.

Poznámka: Plocha je dle ÚP - Plocha smíšené výroby a komerční vybavenosti (SVK.)

V řešeném území jsou vymezeny plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně). Tyto plochy jsou v grafické části územního plánu vyznačeny ve výkresu základního členění území ohraničením plnou modrozelenou čarou a označeny /U, za označením plochy (například : CH.1.SO/U). V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy, ve kterých je potřeba jejich další využití prověřit územní studií : Katastrální území Červené Záhoří : ČZ.1.SO/U, ČZ.2.SO/U, ČZ.4.SO/U, ČZ.1.SVK/U, ČZ.2.SVK/U, ČZ.4.VAS, ČZ.MK/U Katastrální území Chotoviny : CH.1.SO/U, CH.2.SO/U, CH.4.SO/U,

CH.5.SO/U, CH.6.SO/U, CH.8.SO/U, CH.1.VAS/U, CH.MK/U Katastrální území Jeničkova Lhota : JL.7.SO/U, JL.8.SO/U Katastrální území Liderovice : L.4.SO/U, L.1.SVK/U Katastrální území Řevnov : R.1.SO 72 Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti budou stanoveny na základě aktuálních podmínek a poptávky v území.

L.1.SVK Plocha pro podnikání, komerční vybavenost a výrobu jsou navrženy na ZPF I. třídy ochrany. Plocha je navržena v k.ú. Liderovice západně od stávající silnice I/3. Jedná se o výborně dostupné plochy, které však leží na současně využívaném ZPF. Z tohoto důvodu je navrženo jejich využití až ve II. etapě, tedy až po vyčerpání všech ploch navržených v I. etapě. Výjimečně lze plochu využít v I. etapě, v případě velmi silného investora, který zainvestuje a využije celou plochu najednou

Plochy smíšené výroby a komerční vybavenosti (SVK.)

Hlavní využití : Výroba, výrobní služby, sklady, logistické areály, velkoobchodní zařízení a občanská vybavenost komerčního charakteru, mnohoúčelové společenské, zábavní zařízení, místního, případně i nadmístního významu. Přípustné jsou děje, zařízení a činnosti obchodů, výrobních a nevýrobních služeb, administrativy, skladovacích zařízení, výrobních provozoven, včetně odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání a místních obslužných komunikací. Zejména v místech funkčního rozhraní s obytnou a sportovně rekreační funkcí nebo při přechodu do volné krajiny je nutno uvažovat s odcloněním formou izolační zeleně vhodně druhové skladby

Přípustné využití : Zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu tohoto území, případně i služební bydlení. Součástí těchto ploch mohou být i čerpací stanice pohonných hmot, zařízení a služby pro motoristy. Plochy M.1.SVK, ČZ.1.SVK, ČZ.2.SVK, ČZ.3.SVK, L.1.SVK leží v území s vymezenou izofonou nadlimitního hluku IV.TŽK a dálnice D3 z toho vyplývá podmíněná vhodnost pro služební bydlení, či případný chráněný venkovní prostor a v chráněný venkovní prostor staveb. Nepřípustné využití : 59 Činnosti děje a zařízení, které nadměrně zatěžují životní prostředí, zejména těžké průmyslové provozy, provozy těžkého chemického průmyslu velkokapacitní zemědělské areály a pěstitelské plochy. Nepřípustná je rovněž obytná funkce, kromě služebního bydlení. Podmínky prostorového uspořádání : Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 3 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 85%

Stanovení pořadí změn v území (etapizace) V řešeném území je stanoveno pořadí změn ve formě etapizace. Etapizace je graficky vyjádřena ve výkresové části územního plánu, v hlavním a koordinačním výkresu. I. etapa je u ploch vyjádřena dvojitou šrafovou (mřížkou), II. etapa je vyjádřena jednoduchou šrafovou, vždy v barvě příslušné funkční plochy (plochy s rozdílným způsobem využití). Koridory dopravní infrastruktury jsou v I. etapě vyznačeny hustší čárkovanou čarou a ve II. etapě řídkší čárkovanou čarou (viz. grafická část – legenda hlavního a koordinačního výkresu). Plochy a koridory vyznačené v I. etapě návrhu jsou prioritně určeny k naplňování rozvoje obce, jsou vesměs dobře dopravně dostupné a dobře napojitelné na síť technické infrastruktury. Plochy a koridory vyznačené ve II. etapě vyžadují vybudování dopravního napojení a vykazují vyšší nároky na zainvestování sítí technické infrastruktury, jsou tudíž uvažovány jako dlouhodobější územní rezerva pro rozvoj města. Obecně platí, že plochy ve II. etapě je možno využívat až po vyčerpání a využití ploch v I. etapě. Dřívější využití ploch ve II. etapě je nutno odůvodnit.

