

Návrh zadání

Změny č. 7

ÚPO Planá

pořizovatel: Obecní úřad Planá zastoupený starostou Ing. Tomášem
Pintérem, ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou – Jiří
Košan

Květen 2017

OBSAH ZADÁNÍ:**I. Textová část:****Obsah**

- a. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavky na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
 1. Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
 2. Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury o možnosti jejich změn.
 3. Koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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.
- 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 změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.
- h. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.
- i. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.
- j. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.
- .
- .

II. Grafická část:

Výkres: Řešené území

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavky na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Změna č. 7 územního plánu obce Planá (dále též jen „Změna“) prověří následující plochu:

Plocha pro průmysl a podnikání v západní části správního území obce Planá, přímo navazující na plochu pro průmysl a podnikání, řešenou v dokončené změně č. 6 územního plánu obce Planá.

Plochy s rozdílným způsobem využití budou členěny v návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci obce. Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, je nutné je řádně zdůvodnit v odůvodnění změny územního plánu

Zdůvodnění vymezení plochy pro průmysl a podnikání

Správní území obce Planá se nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB 10 (Rozvojová oblast České Budějovice). Politika územního rozvoje 2008 ve znění 1. Aktualizace definuje tuto oblast jako území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha ve vazbě na připravovanou dálnici D3 s návazností na rychlostní silnici R3 do Rakouska a na IV. tranzitní železniční koridor. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění pak jako urbanistické důvody pro vymezení této rozvojové oblasti, která je přirozeným a dlouhodobě rozvíjeným těžištěm kraje, mimo jiné uvádí významné existující mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Prahu a Rakousko, regionální letiště České Budějovice s uvažovaným mezinárodním provozem, stávající hospodářské aktivity v prostoru aglomerace Českých Budějovic a plánovaný rozvoj obytných funkcí.

Z výše uvedeného tak vyplývá, že v sídlech zahrnutých do této oblasti lze předpokládat zvýšený rozvoj ekonomických a obytných funkcí. Vymezením nových zastavitelných ploch tak dochází k naplnění účelu definování rozvojové oblasti OB10.

Územní plán obce Planá v současnosti územně stabilizuje plochy výroby a skladování v zastavěném území v západní části správního území jižně od silnice II/143. Jedná se o velký průmyslový komplex o rozloze cca 14 ha, který je beze zbytku využit stavbami pro výrobu a skladování, obchod a logistiku. Severně od silnice II/143 je v územním plánu obce vymezena zastavitelná plocha pro podnikání řešená v dokončené změně č. 6 ÚPO. Západně od řešeného území se nachází plocha řešená změnou č. 5 ÚPO. Při pořizování změny č. 7 ÚPO bude nutné koordinovat práce s pořizovanou studií dopravního řešení pro letiště České Budějovice.

V návrhu změny č. 7 ÚPO budou vyhodnoceny vlivy předpokládaného řešení na zemědělský půdní fond.

Širší vztahy:

Z hlediska širších vztahů, území řešené změnou č. 7 ÚPO navazuje na správní území města České Budějovice a správní území obce Homole. Konkrétně budou plochy

výroby a skladování koordinovány se záměrem veřejné dopravní infrastruktury pro zařízení, činnosti a děje související s provozem letiště České Budějovice.

2. Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury o možnosti jejich změn.

Bude řešena převážně z navazujících zastavitelných ploch.

Dopravní infrastruktura území

Řešení dopravní obslužnosti je jedním z úkolů Změny. Návrh změny č.7 převezme navržené dopravní řešení ÚS Letiště České Budějovice

Kanalizace

V návrhu Změny bude navržen způsob likvidace splaškových i povrchových vod. Bude prověřena možnost napojení splaškové kanalizace na stáv. kanalizaci. Dešťové vody budou přednostně řešeny na pozemcích budoucího investora.

Zásobování vodou

V návrhu Změny bude navržen způsob zásobování lokality pitnou vodou, t.j. bude prověřeno napojení na stávající vodovodní řad v blízkosti řešené plochy.

Zásobování elektrickou energií

V návrhu Změny bude navržen způsob zásobování lokality el. energií, tj. bude prověřeno napojení na stávající vedení VN v blízkosti řešené plochy

Zásobování zemním plynem

Bude prověřena možnost zásobování řešené plochy plynem ze STL plynovodu.

Nakládání s odpady

Bude řešeno v souladu s legislativou a obecní vyhláškou obce Planá.

3. Koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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.

Ochrana přírodních hodnot

Změna musí být řešena tak, aby byly zachovány krajinné hodnoty území. Plochy k záboru zemědělského půdního budou v návrhu Změny podrobně zdůvodněny. Nepředpokládá se zásah do vymezeného územního systému ekologické stability.

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

Návrh Změny nepředpokládá vymezení ploch nebo koridorů územních rezerv.

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

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací je nutno zvážit při zpracovávání návrhu Změny.

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.

Teprve v etapě zpracování návrhu Změny bude rozhodnuto, zda bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, či zpracováním územní studie.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Při tvorbě návrhu Změny se nepředpokládá variantní řešení.

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

Změna bude strukturována následujícím způsobem:

Textová část změny územního plánu obsahuje

Obsah:

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v § 18 odst. 3 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, a uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona,
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

Grafická část změny územního plánu obsahuje*Příloha č.1*

Výkres základního členění území

Příloha č.2

Hlavní výkres

Příloha č.3

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (pokud budou tyto stavby ve Změně navrhovány)

Odůvodnění změny územního plánu**a) Obsah dle § 53 odst.4 a 5 stavebního zákona**

1. Přezkoumání souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
2. Přezkoumání souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování
3. Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
4. Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů
5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona
7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, zejména k rozboru udržitelného rozvoje území
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

b) Obsah dle přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
2. Vyhodnocení splnění požadavků zadání
3. Výčet záležitostí místního významu, které nejsou řešeny v ZÚR s odůvodněním potřeby jejich vymezení
4. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

c) Údaje vyžadované správním řádem pro odůvodnění opatření obecné povahy

1. Postup pořízení územního plánu
2. Rozhodnutí o námitkách
3. Vypořádání připomínek

Grafická část odůvodnění změny územního plánu:*Příloha č.1*

Koordináční výkres

Příloha č.2

Výkres širších vztahů

Příloha č.3

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Měřítko 1 : 5 000

Počet paré: 4

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

Dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů teprve ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní či neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyloučí či nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Vzhledem k níže uvedeným skutečnostem, pořizovatel nepředpokládá, že by řešení změny mělo negativní dopad na ochranu přírody a krajiny. Předmětná lokalita je převážně umístěna v zastavěném, resp. zastavitelném území.

- řešeným územím neprochází nadregionální ani regionální územní systém ekologické stability,
- nejsou požadavky na varianty řešení,
- v řešeném území se nenachází zvláště chráněné území, evropsky významná lokalita či ptačí oblast.

h) Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.

Změna č. 7 územního plánu obce Planá bude respektovat PÚR 2008 ve znění 1. Aktualizace. Správní území obce se nachází v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice.

i) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále též „ZÚR“)

13. září 2011 vydalo Zastupitelstvo Jihočeského kraje ZÚR. Tyto ZÚR nabyly účinnosti dne 7. 11. 2011. Dne 18. 12. 2014 byla vydána 1. Aktualizace, která nabyla účinnosti dne 6. 1. 2015 a 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. Aktualizace těchto ZÚR.

Návrh změny musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále jen „AZÚR“). Zejména **respektovat priority územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v odst. (3), (4) a (5) AZÚR.

Změna musí být v souladu s **rozvojovou oblastí OB10 České Budějovice** vymezenou v AZÚR.

Změna musí respektovat **plochu veřejné dopravní infrastruktury D20** pro zařízení, činnosti a děje související s provozem letiště České Budějovice.

Další plochy a koridory veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury, ani prvky územního systému ekologické stability vymezené v ZÚR, se řešeného území změny nedotýkají.

Změna musí respektovat podmínky plynoucí z cílové charakteristiky krajiny ze ZÚR – **silně urbanizovaná krajina** – která zasahuje na řešené území.

Změna musí v souladu s cíli a úkoly územního plánování respektovat požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

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

Předmětem změny č. 7 ÚPO Planá je pouze dílčí změnou v 1 lokalitě. V rozsahu této změny tak není možné řešit určené problémy vyplývající z rozboru udržitelného území zpracovaného v rámci ÚAP ORP České Budějovice.