

Zadání územního plánu Lomec

Návrh

Objednatel : Obec Lomec, Lomec čp. 24, 339 01 Klatovy

**Pořizovatel : Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování,
nám. Míru 62, 339 20 Klatovy**

Datum : 6/2017

Obsah zadání územního plánu (Příloha č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

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

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jeho 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:

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

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

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,

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

c) požadavky na prověření vymezení ploch 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

Shora uvedené body zahrnují:

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje;

2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem;

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

4. 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

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jeho 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:

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje;
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem;
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů;
4. 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

Důvody pro pořízení územního plánu a stanovení hlavních cílů rozvoje

Zastupitelstvo obce Lomec, se podle § 44, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, rozhodlo dne 30.3.2017, usnesením č. 6/17, o pořízení nového územního plánu obce, za účelem získání legislativně závazného nástroje k účinné a účelné regulaci a koordinaci činností v území obce, s přihlédnutím k velikosti správního území a jeho významu ve struktuře osídlení.

Lomec plní funkci příměstského sídla ve vazbě na okresní město Klatovy. Hlavní funkční potenciál sídla tvoří bydlení, rekreace a zemědělská výroba – ostatní funkce jsou zastoupeny doplňkově např. občanská vybavenost, sport. Sídlu Lomec včetně jeho částí a katastrálního území leží jihozápadně od Klatov. Jádrové město Klatovy plní svoji funkci v aglomeraci ve sféře služeb, správy, kultury, školství a nadmístní občanské vybavenosti.

Územně plánovací dokument bude sloužit obci Lomec a dotčeným orgánům jako koncepční podklad pro řízení rozvoje a rozhodování v řešeném území.

Územní plán stanoví základní podmínky pro novou výstavbu v obci a zajistí základní předpoklady pro udržitelný rozvoj řešeného území, spočívající ve vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území.

Územní plán bude komplexně řešit účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji správního území obce.

Koncepce rozvoje území bude zpracována do územního plánu s ohledem na hodnoty řešeného území, zejména hodnoty přírodní, kulturní a civilizační.

Podkladem pro zadání územního plánu Lomec byly ÚAP ORP Klatovy a nedokončený návrh ÚPN obce Lomec z roku 2006.

Rozsah řešeného území - výčet katastrálních území tvořících území obce

Územní plán Lomec bude řešit celé správní území obce – rozloha 360 ha, které tvoří 2 katastrální území:

<u>katastrální území</u>	<u>kód k.ú.</u>	<u>místní část</u>	<u>kód m.č. (ZSJ)</u>
Lomec u Klatov	629499	Lomec	02949 1
Novákovice	629502	Novákovice	02950 5

Urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny

Urbanistická koncepce územního plánu včetně koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z postavení a funkce jednotlivých částí obce Lomec, jejich významu v řešeném území a z jejich

konkrétních potřeb. Obec Lomec plní a v budoucnu bude nadále plnit především funkci obytnou na stávajících a navržených zastavitelných plochách smíšených obytných a plochách bydlení, doplněnou funkcí výrobní (ve smyslu zemědělské výroby živočišného charakteru) a drobné výroby a skladování na stávajících a navržených zastavitelných plochách.

Tyto základní funkce řešeného území budou nadále doplňovány drobnějšími podnikatelskými aktivitami výrobního a obslužného charakteru místního významu na plochách smíšených obytných v zastavěném území obce a funkcí rekreační - pobytového charakteru (individuálního rodinného typu) - využívající trvale neobydlená venkovská stavení v jednotlivých částech obce k víkendovému (druhému) bydlení. Podporována bude rekreace pohybová po stávajících cyklotrasách a turistických stezkách.

Plochy stávající zástavby budou dle potřeby doplněny návrhem zeleně veřejné, plnicí v území určitou funkcí (např. odstupovou - clonnou, ochrannou - izolační, pobytovou - relaxační apod.).

Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladina zástavby.

Celé řešené území bude v územním plánu pokryto plochami s rozdílným způsobem využití rozdělenými na :

- a) plochy stabilizované (bez změn)
- b) plochy změn (navržena budoucí změna funkčního využití)
- c) plochy územních rezerv

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití bude odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití budou přiřazeny „podmínky pro využívání ploch“ (regulativy funkčního využití území), včetně podmínek prostorového uspořádání území.

V rámci územního plánu Lomec bude vymezeno zastavěné území (§ 58, zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon) pro všechny části správního území obce dle skutečného využití území.

Nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídel a po obvodě sídel tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území; nové lokality ležící ve volné přírodě a tzv. samoty nebudou navrhovány.

Z hlediska prostorové regulace bude navržena cílová míra využití jednotlivých území se stanovením maximálně přípustné zastavěnosti, maximálním podílem podlažních ploch a minimálním podílem zeleně.

Dle vyhodnocení stávajícího stavu dopravní infrastruktury obce bude zajištěn návrh úpravy vybraných dopravních závad; bude prověřeno a navrženo dopravní napojení nových zastavitelných ploch a nové technické infrastruktury na stávající dopravní systém obce.

V rozsahu celého správního území obce Lomec bude navržena obnova (založení) chybějících či nefunkčních skladebných částí ÚSES.

Územním plánem budou zohledněny rozvojové záměry, na které již bylo vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení.

V rámci návrhu územního plánu budou prověřeny požadavky občanů na zařazení do zastavitelného území, které byly shromážděny při přípravě zadání územního plánu.

Politika územního rozvoje

Ve schválené Politice územního rozvoje ČR z roku 2008, ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015 není území obce Lomec součástí rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti. Řešená území se nachází ve správním obvodu ORP Klatovy.

Požadavky vyplývající z PÚR ČR pro řešená území se týkají obecně platných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Zásady územního rozvoje

Pro území Plzeňského kraje jsou zpracovány a vydány Zásady územního rozvoje z roku 2008, ve znění Aktualizace č. 1 ZÚR PK účinné od 1.4.2014.

Zájmové území se nachází v rozvojové oblasti RO2 Klatovy. Ze schválené dokumentace dále vyplývají požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obce zejména v oblasti zajištění ÚSES. Při tvorbě územního plánu budou požadavky z ní plynoucí pro řešené území do územního plánu Lomec zapracovány. Územní plán bude koordinován rovněž s existující, případně rozpracovanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Územně analytické podklady

Pro obec Lomec byly zpracovány územně analytické podklady v roce 2008 + aktualizace. Z jejich obsahu byly vyvozeny následující závěry pro zpracování územního plánu:

1. Urbanistické, dopravní a hygienické závady

- nevyhovující čištění odpadních vod
- nedostatečné zásobování pitnou vodou

2. Ohrožení území, např. povodněmi aj. rizikovými přírodními jevy

- velmi nízký KES 0,3
- vysoký podíl orných půd (69,5 %) a ZPF (83 %)

3. Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety záměrů na provedení změn v území

- střety hygienicky závadných provozů a trvalého bydlení

4. Konkrétní známé uvažované rozvojové záměry, potřeby přestavby

- rozvojové úkoly z **Politiky územního rozvoje ČR:**
- rozvojové úkoly ze **Zásad územního rozvoje PK:**
 - lokalizace v rozvojové oblasti RO2 Klatovy
 - dopravní infrastruktura D 333 silnice II/191 prostorová úprava trasy Janovice nad Úhlavou - Lomecká hospoda, VPS 191/01
 - zajištění ÚSES
- rozvojové návrhy z **ÚPD a ostatní:**
 - vytvoření prorůstových podmínek
 - smíšené venkovské plochy
 - bydlení čisté
 - drobná výroba
 - kanalizace na ČOV
 - připojení na skupinový vodovod
 - krajinářské úpravy

5. Celkové rozvojové předpoklady

Rozvojová oblast RO2 Klatovy, mírně problémový rozvoj.

Vlivy na eliminaci nebo snížení hrozeb řešeného území

Při nerealizování rozvojové koncepce ÚP jsou následující hrozby:

- omezení koncepčního rozvoje území
- necitlivá výstavba
- nedostatečná údržba krajiny.

Vlivy na omezení slabých stránek řešeného území

Realizace ÚP obce umožní:

- doplnit byty a občanskou vybavenost, jež je podmínkou pro harmonický urbanistický vývoj
- regulaci rozvoje výrobních aktivit
- regulaci rozvoje rekreace a CR.

Vlivy na využití silných stránek a příležitostí řešeného území

Uskutečnění navrhovaných aktivit ve využití území umožňuje:

- zajistit stabilizovaný ekonomický vývoj
- využití přírodního potenciálu pro rekreaci a cestovní ruch

Vlivy na stav a vývoj hodnot řešeného území (využití příležitostí)

Realizace ÚP obce umožňuje uskutečnění pozitivních kvalitativních změn:

- zabezpečení rozvojových podmínek
- stimulaci přílivu investic
- zajištění vyváženého environmentálního, ekonomického, sociálního vývoje zdejšího území.

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

- žádné požadavky nejsou známy

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

Územní plán vymezí veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně v členění na:

- dopravní stavby a plochy
- liniové stavby a plochy technické infrastruktury, včetně protipovodňových opatření
- plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Dále vymezí veřejně prospěšná opatření nestavební povahy určená ke snižování ohrožení území, k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (včetně územního systému ekologické stability).

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

Případné požadavky na prověření ploch a koridorů územní studií, regulačním plánem vyplyne z řešení územního plánu. V případě takového požadavku bude návrh územního plánu obsahovat stanovení lhůty pro pořízení územní studie, v případě regulačního plánu bude návrh územního plánu obsahovat zadání regulačního plánu

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

- požadavky na zpracování variant řešení nejsou známy

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

Územní plán Lomec bude zpracován dle platných právních předpisů (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů).

Územní plán bude zpracován nad klasickou mapou katastrů nemovitostí obce a vypracován digitálním způsobem do účelové katastrální mapy, poskytnuté KÚ PK (vektorová podoba dat – PDF, DWG).

Územní plán Lomec, kraj Plzeňský, okres Klatovy, bude obsahovat:

I. ÚZEMNÍ PLÁN

a) Textová část (dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

b) Grafická část :

- 1) Základní členění území1 : 10 000
- 2) Hlavní výkres (urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura).....1 : 5 000
- 3) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace 1 : 5 000

Grafická část může být doplněna schémata.

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Textová část (dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

b) Grafická část :

- 1) Koordinační výkres 1 : 5 000
- 2) Širší vztahy 1 : 50 000
- 3) Předpokládané zábory půdního fondu 1 : 5 000

- pro účely společného jednání bude návrh ÚP Lomec zhotovitelem zpracován a objednateli odevzdán ve 3 vyhotoveních, z nichž každé bude obsahovat CD s digitálním záznamem návrhu ÚP a odůvodnění ;

- pro účely veřejného projednání bude návrh ÚP Lomec upravený dle výsledků společného jednání zhotovitelem zpracován a objednateli odevzdán ve 2 vyhotoveních, z nichž každé bude obsahovat CD s digitálním záznamem návrhu ÚP a odůvodnění ;

- územní plán Lomec (čistopis) bude zhotovitelem zpracován a objednateli odevzdán ve 3 vyhotoveních, z nichž každé bude obsahovat CD s digitálním záznamem ÚP a odůvodnění;

Poznámka :

- výkresy budou obsahovat jevy graficky zobrazitelné v daném měřítku (1 : 5 000) ;
- v textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP ;

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

Vzhledem k charakteru a rozsahu řešeného území se tento požadavek nepředpokládá. Nicméně k uplatnění požadavku na vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí (potažmo udržitelný rozvoj území) je kompetentní příslušný dotčený orgán (KÚPK, odbor životního prostředí), a to ve fázi projednávání návrhu zadání.

Územní plán bude vytvářet nástroje pro účinnou ochranu historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky, a to především:

- v urbanistickém návrhu územního plánu respektovat všechny limity využití území vycházející ze zvláštních předpisů
- zastavitelné plochy neumisťovat na kvalitní zemědělskou půdu tř. ochrany I. a II.
- vyvarovat se zásahů do skladebných částí místních či revidovaných regionálních ÚSES

Těchto cílů lze dosáhnout zejména hledáním rovnováhy mezi potřebami dopravní a technické infrastruktury na jedné straně a ochranou životního prostředí na straně druhé. Aktivně chránit kulturní hodnoty, vytvářet nové atraktivní prostředí pro život obyvatel, zachovat a chránit původní historickou urbanistickou strukturu v místech, kde se dochovala a novou zástavbou ji podpořit a navázat na ni.

Ve volné krajině nebudou zakládány rozvojové lokality. Krajinné území, obklopující zastavěné území obce a navržené zastavitelné plochy, bude v územním plánu vyznačeno jako území nezastavěné. V tomto nezastavěném území umožní územní plán umisťovat pouze stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely cestovního ruchu (např. cyklostezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Součástí územního plánu bude aktualizovaný návrh Generelu místního ÚSES a návrh Generelu revidovaného regionálního ÚSES (r. 2005) a bude zajištěna koordinace těchto dvou úrovní ÚSES.