

ZMĚNA Č.1

ÚZEMNÍHO PLÁNU

LENORA

ZADÁNÍ

návrh

Pozn. : Konečný návrh zadání bude upraven na základě uplatněných požadavků a podnětů v rámci veřejného projednání

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

Březen 2010

Obsah:

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) požadavky na rozvoj území obce,
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose,
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast,
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Příloha : Problémový výkres 1 : 2000

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

• Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Území řešené Změnou č.1 ÚP Lenora není součástí žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené Politikou územního rozvoje (PÚR) schválenou usnesením vlády ČR č.929 ze dne 20.7.2009. Řešené území je součástí Specifické oblasti SOB1 Šumava – řešení změny územního plánu bude navrženo v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené pro tuto specifickou oblast.

Změna územního plánu bude dále vycházet z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap.2 PÚR 2008.

• Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Pro řešené území nebyly doposud vydány Zásady územního rozvoje (ZÚR) Jihočeského kraje. Při řešení Změny č.1 ÚP Lenora je potřeba vycházet z rozpracovaného a projednaného návrhu Zásad územního rozvoje (únor 2010). Dle této dokumentace řešené území

- neleží v žádné rozvojové oblasti nadmístního významu,
- je součástí rozvojové osy nadmístního významu N-OS1 Severojižní - Pasovská, která je vázána na dopravní koridory republikového významu R4 a S4, tvořené navrhovanou rychlostní silnicí R4 (Příbram – Nová Hospoda), v pokračování jako silnice I/4 (Nová Hospoda – Strakonice – Vimperk – Strážný – hranice ČR, dále Pasov) – řešení změny územního plánu bude navrženo v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené pro tuto rozvojovou osu (http://up.kraj-jihocesky.cz/files/Text_vyrok_16022010.pdf),
- leží v upřesněné Specifické oblasti republikového významu SOB1 Šumava - řešení změny územního plánu bude navrženo v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené pro tuto specifickou oblast (http://up.kraj-jihocesky.cz/files/Text_vyrok_16022010.pdf),
- neleží v rozvojové ploše nadmístního významu pro smíšenou obytnou funkci, komerční a průmyslovou funkci nebo sportovní a rekreační funkci,
- leží v koridoru dopravní infrastruktury nadmístního významu D13 – silnice I/39, úsek 6 (průtah Lenora, v prostřední části navržen tunel orientační délky 800 m, šíře koridoru 200m) - řešení změny územního plánu bude navrženo v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené pro tento koridor veřejné dopravní infrastruktury (http://up.kraj-jihocesky.cz/files/Text_vyrok_16022010.pdf),
- neleží v koridoru technické infrastruktury nadmístního významu,
- neleží v plochách a koridorech územního systému ekologické stability nadregionálního a regionálního významu.
- změna územního plánu dále bude vycházet z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap.a) výrokové části návrhu ZÚR JČ kraje (http://up.kraj-jihocesky.cz/files/Text_vyrok_16022010.pdf).

• Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů

Nejsou stanoveny. Řešení změny územního plánu nemá žádný podstatný vliv na širší souvislosti v území.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Podklady pro zpracování návrhu zadání tvořily Územně analytické podklady ORP Prachatic (2008, dílčí aktualizace 2009) a dílčí průzkumy a rozborů, které provedl pořizovatel této změny.

Z těchto podkladů vyplývají pro řešené území následující informace o území :

- Zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území

Řešeným územím změny územního plánu jsou pozemky KN č. 355/32 a 355/38 k.ú. Houžná (vymezení lokality - viz grafická příloha). Dle Územního plánu Lenora, který byl vydán opatřením obecné povahy zastupitelstva obce dne 11.6.2009, je tento pozemek v nezastavitelném území a je vymezen jako zemědělská plocha – plocha trvalých travních porostů.

Jedná se o pozemek tvořící stavební proluku mezi stávající zástavbou staveb pro bydlení podél silnice I/39 v Houžné. Lokalita je v současné době zemědělsky obhospodařována jako trvale travní porost (3.tř.ochrany).

V souběhu se silnicí I/39 je podél pozemku územním plánem navržena trasa STL plynovodu, vodovodu a kanalizace.

- Zjištění a vyhodnocení hodnot území

- Přírodní hodnoty – zemědělská půda,
- Kulturní a urbanistické hodnoty – nebyly identifikovány,
- Civilizační hodnoty – nebyly identifikovány.

- Zjištění a vyhodnocení limitů využití území území

V řešeném území byly identifikovány tyto limity využití území :

- ochranné pásmo lesa
- Chráněná krajinná oblast Šumava – II.a IV.zóna
- Biosférická rezervace Šumava
- NATURA 2000 – EVL Šumava
- zemědělská půda III. třídy (BPEJ 9.36.24) - trvalý travní porost,
- CHOPAV Šumava
- telekomunikační kabel Telefonica O2
- ochranné pásmo silnice I.třídy
- hranice biochory
- celé k.ú. Houžná – zranitelná oblast podle nařízení vlády č.103/2003 Sb.

- Zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území

Záměrem je tento pozemek vymežit jako plochu smíšenou obytnou – bydlení a občanské vybavení za účelem umístění rodinného domu.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Předmětem řešení změny územního plánu je

- změna funkčního využití lokality na plochu smíšenou obytnou – bydlení a občanské vybavení,

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Změnou územního plánu bude stanovena urbanistická koncepce výše uvedených lokalit, která bude vycházet z urbanistické koncepce dané platným územním plánem, hlavní důraz přitom klást na :

- lokalita bude z hlediska funkčního využití vymezena jako plocha smíšená obytná – bydlení a občanské vybavení (Sbo),
- podmínky pro využití této plochy, tj. určení převažujícího účelu využití (hlavní využití) a dále přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití bude navrženo shodně jako pro plochy smíšené obytné již vymezené v územním plánu :

a. hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení, včetně služeb občanského vybavení nesnižujícího kvalitu prostředí

b. přípustné využití:

- služby občanského vybavení nesnižujícího kvalitu prostředí – bez bydlení,

- stavby pro bydlení – bez služeb občanského vybavení,
- veřejná prostranství a související dopravní a technická infrastruktura - dopravní služby nerušící bydlení,
- kulturní a kulturní stavby,
- zařízení, která svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- nerušící služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustné normy

c. podmíněně přípustné využití:

- hřiště, pokud nebude zásadně narušovat okolí hlukem

d. nepřípustné využití:

- velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na dopravu, hluk apod....
- lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení,
- prodejní plochy se sortimentem potravin nad 500m² prodejní plochy,
- prodejní plochy nepotravinářského sortimentu nad 1000m²,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami,

- návrh bytové zástavby bude podmíněn splněním hlukových hygienických limitů ze silnice I/39
- plošné a prostorové uspořádání řešeného území bude vycházet z podmínek prostorového uspořádání území stanovených územním plánem, tj. nová zástavba bude přizpůsobena měřítku, charakteru a hladině stávající okolní zástavby,
- v návrhu změny územního plánu budou respektovány všechny stávající limity využití území (viz kap.b) tohoto zadání), které budou vyznačeny v grafické části změny územního plánu.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura :

- změnou územního plánu se nemění koncepce dopravní infrastruktury daná platným územním plánem,
- dopravní napojení řešeného území preferovat stávajícími vjezdy ze silnice I/39.

Občanské vybavení :

- nejsou stanoveny žádné požadavky na občanské vybavení.

Technická infrastruktura :

- změnou územního plánu se nemění koncepce technické infrastruktury daná platným územním plánem,
- v návrhu změny územního plánu respektovat stávající a v platném územním plánu již navržený systém technické infrastruktury, tj. předpokládat napojení lokality na navržený vodovod, kanalizaci a STL plynovod, navrhnout způsob zásobování elektrickou energií, respektovat stávající telekomunikační kabel

Veřejná prostranství :

- Nejsou stanoveny žádné požadavky.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Nejsou stanoveny žádné požadavky.

g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Podle potřeby budou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s rozlišením, zda bude možné využít institut vyvlastnění nebo

předkupního práva. Zejména se bude jednat o stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.

h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochrana přírody a krajiny

- Návrh řešení přizpůsobit požadavkům ochrany CHKO Šumava.

Ochrana lesa

- V návrhu řešení zohlednit ochranné pásmo lesa, řešení změny územního plánu se přímo nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Ochrana zemědělského půdního fondu

- Navrhnout a řádně zdůvodnit návrh řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních obecných zájmů nejvýhodnější, vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF dle BPEJ a tříd ochrany (Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 12.6.1996 čj. OOLP/1067/96),
- zdůvodnit potřebu vymezení nové zastavitelné plochy,
- v návrhu řešení co nejméně narušit hydrologické a odtokové poměry území.

Ochrana vod

- Nenavrhopvat zdroje znečištění povrchových a podzemních vod zejména z důvodu ochrany vodních zdrojů pro zásobování pitnou vodou,
- mít na zřeteli, že celé katastrální území k.ú. Houžná je vymezeno podle nařízení vlády č.103/2003 Sb. jako zranitelná oblast.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

- v řešeném území nepřipustit činnosti, které vedou nebo by mohly vést ke zhoršení kvality ovzduší,
- respektovat požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a z krajského programu snižování emisí tak, aby byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší,
- nenavrhopvat takové činnosti, které zatěžují okolí (zejména obytné zóny) nad přípustné limity hluku stanovené právními předpisy.

Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu

- Nejsou stanoveny žádné požadavky.

Ochrana ložisek nerostných surovin

- Nejsou stanoveny žádné požadavky.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- Nejsou stanoveny žádné požadavky

i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

- nová plocha pro bydlení x zábor zemědělské půdy,
- nová plocha pro bydlení x ochrana přírody a krajiny,
- řešit napojení zastavitelné plochy na veřejnou infrastrukturu.

j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové

ose

- Změna územního plánu vymezení následující plochy s rozdílným způsobem využití :
 - plochu smíšenou obytnou – bydlení a občanské vybavení,
 - podle potřeby plochy dopravní a technické infrastruktury (místní komunikace, inženýrské sítě) a plochy zemědělské, popř. plochy přírodní.

k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

- Nejsou stanoveny.

l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,

- Nejsou stanoveny.

m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

- Bude doplněno na základě stanoviska příslušného správního orgánu.

n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

- Není požadováno variantní řešení. Není požadováno zpracování konceptu změny územního plánu.

o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a 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 územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem číslo 183/2006 Sb., v platném znění, 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 této vyhlášky.

1. Textová část v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění

2. Grafická část:

jako návrhová část :

- 1.výkres základního členění území
- 2.hlavní výkres
- 3.výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (budou-li navrženy VPS, VPO a asanace)

jako součást odůvodnění :

- 4.koordinační výkres
- 5.výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států 1:50 000
- 6.výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Dokumentace bude zpracována a vydána nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku 1:5 000.

Návrh a upravený návrh změny územního plánu bude pro účely společného jednání a veřejného projednání odevzdán vždy ve dvou tiskových vyhotoveních, výsledný návrh (čistopis) pak ve 4 tiskových vyhotoveních (v případě, že bude vyžadována na základě veřejného projednání úprava, v opačném případě budou dotištěna zbývající 2 vyhotovení).

Po vydání změny územního plánu bude vyhotovena kompletní dokumentace Územního plánu Lenora zahrnující právní stav po vydání této změny (§ 55 odst.4 stavebního zákona).

Pro grafickou část zpracování předmětu plnění bude použit software AutoCAD. Výstupní digitální soubory budou ve formátu .dwg a .pdf, 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.

Textová část bude zpracována v programu Microsoft Office (MS Word, MS Excel, MS Access), bude odevzdána jako jeden soubor ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Reader. Styly nadpisů a textu budou strukturované.

Příloha : Problémový výkres 1: 2 000