

# **ZMĚNA Č.2**

## **ÚZEMNÍHO PLÁNU**

# **BUŠANOVICE**

## **Z A D Á N Í**

**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

Říjen 2012

## 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

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

### **• Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Z politiky územního rozvoje (PÚR) schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 vyplývají pro území řešené Změnou č. 2 Územního plánu Bušanovice tyto požadavky:

- zohlednit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 PÚR 2008,
- řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy národního významu, žádné specifické oblasti národního významu, není dotčeno žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu.

### **• Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Ze Zásad územního rozvoje (ZÚR) Jihočeského kraje vydaných Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13.9.2011 vyplývají pro území řešené Změnou č. 2 Územního plánu Bušanovice tyto požadavky:

- zohlednit priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. a) výrokové části návrhu ZÚR JČ kraje,
- řešené území není součástí žádné rozvojové osy nadmístního významu, neleží v žádné specifické oblasti nadmístního významu, neleží v žádné rozvojové ploše nadmístního významu pro bydlení, komerční a průmyslové využití, sport a rekreaci, neleží v žádném koridoru nadmístního významu pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, neleží v plochách a koridorech územního systému ekologické stability,
- zohlednit územní podmínky koncepce a rozvoje zejména kulturních a civilizačních hodnot formulované v kap.e) výrokové části ZÚR JČ kraje.
- zohlednit zásady pro využívání území v oblasti krajinného rázu „Volyňsko–Prachaticko“ a základního typu krajiny polní formulované v kap.f) výrokové části ZÚR JČ kraje.

### **• 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 Prachatice (aktualizace 2010) a dílčí průzkumy a rozbor, které provedl pořizovatel této změny.

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

### **• Zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území**

V rámci Změny č.2 ÚP Bušanovice prověřit následující záměry na změnu využití území:

#### **LOKALITA č.1**

- Vymezení řešeného území a popis lokality:
  - jedná se o pozemek KN č.390 k.ú. Horní Nakvasovice, druh pozemku: trvalý travní porost (vymezení lokality - viz grafická příloha),
  - pozemek se nachází v návaznosti na zastavěné území obce, dle platného územního plánu je vymezen jako nezastavitelná plocha se způsobem využití jako zemědělská plocha plocha – trvalý travní porost.
- Návrh záměru:
  - změna způsobu využití lokality z plochy zemědělské–trvalý travní porost na plochu smíšenou obytnou za účelem výstavby rodinného domu.

## LOKALITA č.2

- Vymezení řešeného území a popis lokality:
  - jedná se o část pozemku KN č.9/7 k.ú. Dolní Nakvasovice, druh pozemku: trvalý travní porost (vymezení lokality - viz grafická příloha),
  - tato část pozemku se nachází v návaznosti na již v platném územním plánu vymezenou zastavitelnou plochu se způsobem využití jako smíšená obytná plocha (SO 17) na zbylé části pozemku.
- Návrh záměru:
  - změna způsobu využití lokality z plochy zemědělské–trvalý travní porost na plochu smíšenou obytnou (rozšíření zastavitelné plochy SO 17) za účelem výstavby doplňkových staveb k rodinnému domu (např. tenisový kurt).

## LOKALITA č.3

- Vymezení řešeného území a popis lokality:
  - jedná se o pozemek KN č.577 k.ú. Horní Nakvasovice, druh pozemku: ostatní plocha (vymezení lokality - viz grafická příloha),
  - pozemek se nachází v návaznosti na zastavěné území obce, dle platného územního plánu je vymezen jako nezastavitelná plocha se způsobem využití jako smíšené nezastavěné území.
- Návrh záměru:
  - změna způsobu využití lokality z plochy smíšeného nezastavěného území na plochu rekreace za účelem výstavby rekreačního objektu.
- Zjištění a vyhodnocení hodnot území
  - Přírodní hodnoty – zemědělská půda,
  - Kulturní a urbanistické hodnoty - urbanisticky hodnotný celek Horní Nakvasovice s návsi a kapličkou,
  - Civilizační hodnoty – nebyly identifikovány.
- Zjištění a vyhodnocení limitů využití území území

Při řešení změny územního plánu respektovat následující limity využití území :

  - zemědělská půda (trvalý travní porost) IV. a V.třídy ochrany
  - VN vedení včetně ochranné pásma
  - ochranné pásmo lesa

### c) Požadavky na rozvoj území obce

Předmětem řešení změny územního plánu je

- prověřit výše uvedené záměry na změny způsobu využití území,
- stanovit územní podmínky pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo kolidující činnosti a pro ochranu veřejných zájmů,
- stanovit územní podmínky pro ochranu hodnot území a životního prostředí.

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

- změnou územního plánu bude stanovena urbanistická koncepce uvedených lokalit, která bude vycházet z urbanistické koncepce stanovené platným územním plánem,
- pro plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě č.1 a 2 budou stanoveny stejné podmínky pro jejich využití jako v platném územním plánu (tj. hlavní využití, přípustné

využití nepřijatelné využití, podmíněně přípustné využití včetně podmínek prostorového uspořádání),

- pro lokalitu č.3 navrhnout podmínky plošného a prostorového uspořádání s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, krajinný ráz apod., současně zvážit způsob využití lokality (vymezit jako plochu smíšenou obytnou nebo jako plochu rekreace dle § 7 nebo 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).

#### **e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Dopravní infrastruktura :

- dopravní napojení lokalit uvažovat ze stávajících sjezdů z místních komunikací,
- doprava v klidu bude řešena na vlastních pozemcích.

Technická infrastruktura :

- změnou územního plánu bude stanovena koncepce technické infrastruktury uvedených lokalit, která bude vycházet z koncepce technické infrastruktury stanovené platným územním plánem,
- navrhnout způsob zásobování lokalit energiemi, vodou a likvidace splaškových a srážkových vod,
- navrhnout způsob zásobování lokalit požární vodou.

Občanské vybavení :

- nejsou stanoveny žádné požadavky

Veřejná prostranství :

- nejsou stanoveny žádné požadavky.

#### **f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

- v návrhu řešení lokality č.2 respektovat zjištěné hodnoty území (viz kap.b) tohoto zadání) a navrhnout opatření k jejich ochraně.

#### **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

- řešené území se nedotýká zvláště chráněných území, území soustavy Natura 2000, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, územního systému ekologické stability,
- stanovit základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Ochrana lesa

- změna územního plánu se nedotýká pozemků určených k plnění funkce lesa,
- respektovat ochranné pásmo lesa v lokalitě č.1, z hlediska lesního zákona je nežádoucí realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku upravená

s ohledem na charakter konkrétní lokality, dále je nutné zajistit dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na mechanizaci v současné době v lesích využívanou.

#### Ochrana zemědělského půdního fondu

- navrhnout a řádně zdůvodnit řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních obecných zájmů nejvýhodnější, vyhodnotit kvalitu zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany, provést plošné vyhodnocení navrženého záboru zemědělské půdy dle tříd ochrany zemědělské půdy a ve vztahu k umístění v zastavěném území obce
- vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF dle BPEJ a tříd ochrany ve smyslu přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, přitom se řídit Společným metodickým doporučením odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ (červenec 2011)
- zdůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch,
- v návrhu řešení co nejméně narušit organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry území.

#### Ochrana vod

- Nejsou stanoveny žádné požadavky.

#### Požadavky na ochranu veřejného zdraví

- V řešeném území nepřipustit činnosti, které vedou nebo by mohly vést ke zhoršení kvality ovzduší.
- nenavrhouvat takové činnosti, které by mohly zatěžovat okolí (zejména obytné zóny) hlukem nad přípustné limity 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**

- Vyřešit střet vymezení nového zastavitelného území se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu.

#### **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 prověří vymezení následujících ploch s rozdílným způsobem využití :
  - plochy smíšené obytné (SO) v lokalitách č.1 a 2,
  - plochu smíšenou obytnou (SO) nebo plochu rekreace v lokalitě č.3.

#### **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 nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**
- Bude doplněno dle stanoviska příslušného orgánu, tj. Krajského úřadu-Jihočeský kraj, odboru ŽP, zemědělství a lesnictví
- 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. ZC výkres základního členění území
  2. HV hlavní výkres
  - 3.VPS výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (budou-li navrženy VPS, VPO a asanace)
 jako součást odůvodnění :
  4. KOO koordinační výkres
  5. VS výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států 1:50 000
  6. PF 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).

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.

Po vydání změny územního plánu bude vyhotovena kompletní dokumentace Územního plánu Bušanovice zahrnující právní stav po vydání této změny (§ 55 odst.4 stavebního zákona), a to ve formátu .pdf Acrobat Reader, v tištěné podobě bude vyhotovena pouze textová část a koordinační výkres.

Příloha : Problémový výkres