

Stupeň dokumentace: Návrh změny č.2 územního plánu Bušanovice
Pořizovatel: Městský úřad Prachatic, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje
Zpracovatel: ing. arch. Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Odůvodnění návrhu změny č. 2 územního plánu Bušanovice

Textová část

*ing. arch. Ladislav Komrška
projektant*

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Změna č. 2 územního plánu BUŠANOVICE	
správní orgán, který změnu č. 2 ÚP vydal:	pořizovatel:
Zastupitelstvo obce BUŠANOVICE Datum nabytí účinnosti: 11. 6. 2014	Městský úřad Prachatic Odbor stavebně správní a regionálního rozvoje Oprávněná osoba pořizovatele: Mgr. Vlastimil Lukášek referent odboru stavebně správního a regionálního rozvoje Razítko:

Odůvodnění návrhu změny č. 2 ÚP Bušanovice - obsah:

Textová část:

1.	Postup při pořízení změny územního plánu	3
2.	Výsledek přezkoumání územního plánu	
2.a)	Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
2.b)	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	8
2.c)	Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	10
2.d)	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení	12
3.	Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 b) až 5 f) stavebního zákona	
3.a)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí..	13
3.b)	Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona	13
3.c)	Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	13
3.d)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	13
3.d.1	Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot	
3.d.2	Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
3.e)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	21
4.	Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7, část II odst. 1 a) až 1 d)	
4.a)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území ..	21
4.b)	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	22
4.c)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	24
4.d)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	25
5.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	28
6.	Vyhodnocení připomínek	28

Grafická část:

2a	Koordinační výkres (M 1:2000)
2b	Výkres širších vztahů (M 1:25000)
2c	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (M 1:2000)

1. Postup při pořízení změny územního plánu

Obec má k dispozici územní plán (Územní plán Bušanovice, datum vydání 22.12.2009, datum nabytí účinnosti 6.1.2010), včetně změny č. 1 (datum vydání 9.5.2012, datum nabytí účinnosti 24.5.2012).

V roce 2010 byla vydána změna č. 1 změny územního plánu Bušanovice, řešené území bylo mimo k.ú. Horní Nakvasovice – katastrální území, které je dotčenou touto změnou č. 2 územního plánu Bušanovice (dále změna č. 2 ÚP Bušanovice).

Návrh zadání změny č.2 ÚP Bušanovice vypracoval pořizovatel územního plánu Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje ve spolupráci s Obcí Bušanovice. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na vypracování změny územního plánu v souladu se zákonem č.186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Návrh zadání byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona projednán. Návrh zadání byl opatřením Městského úřadu Prachatice, odboru stavebně správního a regionálního rozvoje, čj. MUPt 37904/2012 ze dne 11.10.2012 zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu a dále byl zveřejněn a vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů na Obecním úřadě Bušanovice a odboru stavebně správním a regionálního rozvoje MěÚ Prachatice. Oznámení o projednávání zadání bylo vyvěšeno na úřední desce Obecního úřadu Bušanovice (vyvěšeno 15.10.2012, sejmuto 16.11.2012, elektronicky vyvěšeno 15.10.2012, sejmuto 16.11.2012) a Městského úřadu Prachatice (vyvěšeno 23.10.2012, sejmuto 24.11.2012, elektronicky vyvěšeno 23.10.2012, sejmuto 23.11.2012). Ve výše uvedeném opatření MěÚ Prachatice a oznámení o projednávání byla uvedena zákonem stanovená lhůta pro uplatňování požadavků, podnětů a připomínek.

Na základě všech obdržených požadavků, podnětů a připomínek pořizovatel vypracoval konečný návrh zadání Změny č.2 Územního plánu Bušanovice.

Zadání změny č. 2 ÚP Bušanovice bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 6.12.2012.

Návrh změny č. 2 ÚP Bušanovice je vyhotoven v souladu s novelou stavebního zákona z r. 2012.

Návrh změny územního plánu byl projednán na společném jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a dotčenou obcí podle § 50 stavebního zákona. Toto jednání bylo svoláno opatřením pořizovatele čj. MUPt 42172/2013 ze dne 7.11.2013 a konalo se dne 28.11.2013 na Obecním úřadu Bušanovice. V uvedeném opatření byla uvedena lhůta pro uplatňování stanovisek a připomínek a místo a lhůta, kde je možné do dokumentace návrhu změny územního plánu nahlížet. Návrh změny územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou, ve které byla uvedena zákonem stanovená lhůta pro uplatňování připomínek. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úřední desce Obecního úřadu Bušanovice (vyvěšeno 6.11.2013 sejmuto 22.12.2013., elektronicky vyvěšeno 6.11.2013, sejmuto 22.12.2013.) a Městského úřadu Prachatice (vyvěšeno 6.11.2013, sejmuto 23.12.2013, elektronicky vyvěšeno 6.11.2013, sejmuto 23.12.2013).

Návrh změny územního plánu byl před řízením o jeho vydání upraven dle stanovisek dotčených orgánů a posouzen krajským úřadem z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby. Stanovisko o posouzení bylo vydáno pod čj. KUJCK 10302/2014/OREG ze dne 17.2.2014 a neobsahovalo žádné upozornění na nedostatky z hlediska koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Řízení o změně územního plánu bylo zahájeno opatřením pořizovatele čj. MUPt 12790/2014/VV ze dne 31.3.2014, kterým bylo svoláno veřejné projednání (na úřední desce Obecního úřadu Bušanovice vyvěšeno dne 1.4.2014, sejmuto dne 18.5.2014, elektronicky vyvěšeno 1.4.2014, sejmuto 18.5.2014, na úřední desce MěÚ Prachatice vyvěšeno dne 31.3.2014, sejmuto dne 15.5.2014, elektronicky vyvěšeno 31.3.2014, sejmuto 15.5.2014). Veřejné projednání se konalo dne 6.5.2014 v zasedací místnosti Obecního úřadu Bušanovice. V uvedeném opatření byla oznámena lhůta pro uplatňování námitek nebo připomínek a dále bylo oznámeno místo a doba, kde je návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí.

2. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle § 53 odst.4 stavebního zákona

2.a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR 2008“), schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.07.2009, vyplývají pro území řešené změnou č. 2 ÚP Bušanovice tyto požadavky:

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 PÚR 2008:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. A dále bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.
- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Komentář:

Tyto priority jsou podstatou odůvodnění změny č. 2 ÚP Bušanovice. Návrh změny č. 2 zpřesňuje požadavky Zadání na vymezení zastavitelných ploch s odkazem na výše uvedené priority PÚR 2008. Zastavitelné plochy jsou v tomto smyslu vymezeny tak, aby umožnily umístění staveb v přirozeném prostoru Horních Nakvasovic a nezakládaly další rozvoj obce do okolního nezastavěného území.

Navržené zastavitelné plochy tak uzavírají vnitřní prostor obce a neovlivňují charakter krajiny.

- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

Komentář:

Tato priorita je uplatněna v případě zastavitelné plochy Z2/1: Součástí řešení je vymezení veřejného prostranství, zajišťujícího propustnost této části území do navazující krajiny.

Další priority PÚR 2008, uvedené v kapitole 2.2 nesou s ohledem na předmět a rozsah změny č. 2 ÚP Bušanovice relevantní.

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.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

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

Ad a): Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(1) Základní prioritou řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje, to znamená umožnit trvale udržitelný rozvoj území, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje ekologickou stabilitu a rozmanitost přírody a krajiny, chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů, dále pak umožní rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel kraje při zachování jeho specifických hodnot

Komentář:

Změna č. 2 ÚP Bušanovice přibližuje konkrétním vlastníkům záměr na bydlení na konkrétním pozemku. Změna je přípustná z důvodu přezkoumání souladu tohoto záměru při zachování stability a rozmanitosti přírody a krajiny a zachování specifických hodnot řešeného území – viz dále v komplexním vyhodnocení změny č. 2 ÚP Bušanovice.

(3) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění příznivého životního prostředí:

- a) z hlediska ochrany přírodních hodnot v území kraje respektovat podmínky využití zvláště chráněných území přírody a ptáčích oblastí a evropsky významných lokalit soustavy NATURA 2000 a zajistit jejich organické doplnění a posílení ekologické stability krajiny prostřednictvím vymezených prvků územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“), pro které je potřeba formou navržených veřejně prospěšných opatření vytvořit podmínky pro jejich založení a fungování,

Komentář:

Území obce Bušanovice vykazuje vysoký stupeň ekologické stability, prvky ÚSES (i další prvky ochrany přírody z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) nejsou změnou č. 2 ÚP Bušanovice dotčeny.

Ad

b), c) d) – podmínky nejsou relevantní vůči změně č. 2 ÚP Bušanovice

- d) z hlediska ochrany zemědělské a lesní půdy je potřeba zajistit ochranu před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a před neodůvodněnými zábory kvalitní půdy, s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření a podporovat zejména ekologické a ekonomické přínosy těchto hospodářských činností,

Komentář:

Rozvoj území je orientován na plochy s nízkým stupněm ochrany půdního fondu, přitom je zachována celistvost zemědělské a lesní půdy, schopnost jejího využití bez rizika vzniku erozí či svahových deformací.

- e) z hlediska ochrany, zachování, udržení a v rámci specifických oblastí případně i obnovy jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy je potřeba minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, zamezit urbánní fragmentaci volné krajiny (zejména dopravními stavbami) a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území,

Komentář:

Přiměřenými prostředky územního plánování je vytvořen předpoklad pro rozvoj území změnou č. 2 ÚP Bušanovice při zachování celistvosti obce.

- h) při územně plánovací činnosti respektovat principy a podmínky stanovené ve vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje na životní prostředí včetně podmínek vyplývajících z hlavních environmentálních limitů vycházejících ze stávající legislativy,
- i) vytvářet podmínky k ochraně stávajících a vytváření nových, zatím nefunkčních prvků ÚSES, zvyšovat podíl zatravněných a lesních ploch, mokřadů a dalších ekosystémů zvyšujících biodiverzitu, ekologickou stabilitu a snižujících vodní i větrnou erozi půdy.

Komentář:

Návrh změny č. 2 ÚP Bušanovice zohledňuje požadavek dotčených orgánů z hlediska zákonných norem ochrany přírody a krajiny, převedený do Zadání změny č. 2. Veškeré zásady ochrany životního prostředí jsou splněny resp. respektovány.

- (4) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje:

Komentář:

Změna č. 2 ÚP Bušanovice řeší zastavitelné plochy pro bydlení pro celkem 2 RD, priority hospodářského pilíře ZÚR nemají k řešené problematice vztah.

- (5) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují tyto priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

Ad

a),b) c) – podmínky nejsou relevantní vůči změně č. 2 ÚP Bušanovice

- d) při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, zastavitelné plochy situovat pokud možno v návaznosti na zastavěné území, respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně ochrany jednotlivých kulturních památek, při přednostním využití nevyužitých a opuštěných areálů a proluk v zastavěném území a se zajištěním dobré dopravní obsluhy a dostupnosti pro pracovní síly i z okolních obcí,
- e) u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví venkova a jeho oblastní zvyky, tradice a charakteristiky.

Komentář:

Místní část Horní Nakvasovice je umístěna mimo silniční síť, charakteristickým rysem je spontánní rozvoj odpovídající pouze konstantnímu potenciálu zemědělské krajiny a lesnímu hospodářství. Argument zachování spontánního výrazu je argumentem prostorového řešení rozvoje, v parametrech územního plánování = vymezení zastavitelných ploch.

Ad b): Upřesnění republikových a vymezení nadmístních rozvojových oblastí a os

Ad c): Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Ad d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv

Komentář:

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,

Ad e) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Stanovené úkoly pro území plánování, relevantní pro změnu č. 2 ÚP Bušanovice:

Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:

- při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa, nové rozvojové plochy budou situovány přednostně mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu a mimo lesní pozemky,
- zároveň ale také nové zastavitelné plochy budou přednostně vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu.

Komentář:

Změna je navržena v rozsahu stanovených podmínek, ochrana půdního a lesního fondu je zohledněna při rozsahu záborů půdy a posici zastavitelné plochy Z2/1 ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa, zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území.

Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot:

- při urbanizaci území respektovat charakter krajiny ve vymezených krajinných památkových zónách a v dalších územích s obdobným charakterem, podporovat údržbu, obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouštět zástavbu vymykající se měřítku krajiny a výrazně narušující krajinný a architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické pohledy.

Komentář:

Navržená zástavba nemění specifické znaky krajinného rázu, rozsah změny (2 x RD) odpovídá požadavkům na zachování měřítka zástavby, zástavba se neprojevuje v panoramatických pohledech.

Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot:

Komentář:

Rozsah změny neodpovídá koncepčním požadavkům kapitoly

Ad f) Vymezení cílových charakteristik krajiny

ZÚR vymezuje pro řešené území tyto cílové charakteristiky krajiny:

ZÚR vymezuje pro řešené území tyto cílové charakteristiky krajiny:

Oblast krajinného rázu:

Volyňsko – Prachaticko.

Základní typ krajiny podle způsobu využívání a jeho základní charakteristika:

LSP – krajina lesoplní (krajina intermediární mezi krajinou lesní a polní):

- krajinný ráz: reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30-70% plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny vhodné pro letní a zimní rekreaci,
- přírodní hodnoty: potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky,
- kulturní hodnoty: drobné sakrální stavby, hrady, zámky, zachovaná historická krajinná a sídelní struktura (kromě pohraničí),
- estetické hodnoty: harmonie mezi prostorovým a funkčním uspořádáním krajinných prvků, sídel a zemědělských ploch, atraktivní výhledy, zelené horizonty.

Komentář:

Návrh územního plánu respektuje definované přírodní hodnoty, tyto nejsou zastavitelnými plochami dle návrhu změny č. 2 ÚP Bušanovice dotčeny. Zachovaná sídelní struktura je základní hodnotou Horních Nakvasovic, navržená zástavba nebude příčinou jejího porušení. Záměr pak musí být sledován v navazujících řízeních – podle platné metodiky územního plánování jsou možnosti územního plánování omezené na lokalizaci zastavitelné plochy, % zastavění a počet podlaží.

Ad g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ad h) Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

Na řešené území se nevztahují požadavky těchto kapitol.

Ad h, i,j,k,l)

Tyto kapitoly nemají vztah k problematice změny č. 2 ÚP Bušanovice

2.b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Vyhodnocení k § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Cíle územního plánování:

Změna č. 2 ÚP Bušanovice akceptuje zastavěné území a vymezuje 2 zastavitelné plochy pro 1+1 rodinný dům. Umístění zastavitelných ploch a jeho odůvodnění prokazují soulad s ochranou architektonických a urbanistických hodnot.

Nezastavěné území je porušeno vymezením zastavitelných ploch s rozsahu blízkém charakteru obce bez zásahu do přírodních útvarů a není v rozporu s veřejným zájmem na ochranu přírodních a historických hodnot území místní části Horní Nakvasovice.

Zájmy dotčených orgánů, vyplývající z právního prostředí územního plánování včetně konkrétních požadavků, uplatněných při projednání Zadání změny č. 2 ÚP Bušanovice, jsou respektovány.

Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování

Územní plán řeší organizaci území z hlediska zachování a rozvoje definovaných silných stránek a příležitostí a učiněna jsou opatření pro eliminaci slabých stránek a hrozeb. Respektovány jsou možnosti rozvoje sídelní struktury, zjištění ekonomického rozvoje obce a zachování a podpora unikátního přírodního prostoru, tj. základních pilířů vyváženého rozvoje území.

Ad § 18 SZ, odst. 1:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 2 ÚP Bušanovice vytváří předpoklady pro výstavbu této místní části a pro udržitelný rozvoj. Základem vyváženého vztahu je důsledná ochrana přírodního prostředí a respektování vývoje a uspořádání sídla. Zachovány jsou přírodní zdroje - maximální schopnost využití zemědělského půdního fondu a lesa, zachování cest a kapacit odvodnění území. Navržené změny využití území jsou

minimalizovány v rozsahu urbanistického prostoru obce a nezakládají rizika znehodnocení území pro budoucí generace.

Ad § 18 SZ, odst. 2:

- | | |
|-----|---|
| (2) | Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. |
|-----|---|

Veřejný zájem je naplněn respektováním historických a přírodních hodnot území, zájmů dotčených orgánů. Užívání nemovitostí a pozemků soukromých osob je zachováno, zásah do soukromých zájmů je minimalizován prosazením tvaru a velikosti zastavitelných ploch v rozsahu chránícím urbanistické a přírodní hodnoty území.

Ad § 18 SZ, odst. 3:

- | | |
|-----|---|
| (3) | Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. |
|-----|---|

V návrhu územního plánu jsou uplatněny veškeré zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů.

Ad § 18 SZ, odst. 4:

- | | |
|-----|---|
| (4) | Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. |
|-----|---|

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví jsou definovány platným územním plánem. Návrhem územního plánu nejsou dotčeny, obec je řešena jako kompaktní útvar venkovské zástavby.

Potenciál rozvoje území z hlediska bydlení vyplývá z polohy sídla v krajině a je definován platným územním plánem. Rozvoj bydlení v rámci změny č. 2 řeší individuální požadavky vlastníků pozemků pro umístění 1 + 1 RD.

Ad § 18 SZ, odst. 5:

- | | |
|-----|--|
| (5) | V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. |
|-----|--|

Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Umístění nových staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území není předmětem změny č. 2 ÚP Bušanovice.

Ad § 18 SZ, odst. 6:

- | | |
|-----|--|
| (6) | Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání. |
|-----|--|

Dtto.

2.c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami.

Vyhodnocení z hlediska požadavků stavebního zákona:

Vyhodnocení k § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu – Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování jsou do návrhu změny č. 2 ÚP Bušanovice přeneseny schváleným Zadáním územního plánu i strukturou a požadovaným obsahem Návrhu změny č. 2.

Úkoly ad § 19, odst. 1a), 1b)

- | | |
|----|---|
| a) | zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty |
| b) | stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území |

jsou vyjádřeny základní urbanistickou koncepcí obce, tedy mimo rozsah změny č. 2 ÚP Bušanovice.

Úkol ad 1c)

- | | |
|----|--|
| c) | prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání: |
|----|--|

V průběhu Zadání ani zpracování Návrhu územního plánu nebyla zjištěna zásadní rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území a nejsou tedy změnou č. 2 ÚP Bušanovice řešena.

Úkol ad 1d)

- | | |
|----|---|
| d) | stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb |
|----|---|

Ize splnit v rozsahu příslušném metodice územního plánování. Na úrovni územního plánu je stabilizovány posice sídle v krajině, hierarchie a uspořádání vnitřního prostoru zastavěného území z hlediska druhu zástavby, vymezeného veřejného prostoru. Uspořádání a řešení staveb je metodikou územního plánování omezeno na stanovení koeficientu míry využití území a výškovou hladinu zástavby, jak je uvedeno ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využitím území.

Úkol ad 1e)

- | | |
|----|---|
| e) | stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území |
|----|---|

je řešen naplněním příslušné stati textové části změny č. 2 ÚP Bušanovice a jejího grafického znázornění. Konkrétní rozsah a posice zastavitelných ploch a jejich určení respektuje zjištěné hodnoty v území – především jeho celistvost a urbanistické hodnoty jednotlivých typů zástavby.

Úkol ad 1f)

- | | |
|----|--|
| f) | stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci) |
|----|--|

není požadováno.

Úkoly ad 1g a 1h)

- | | |
|----|--|
| g) | vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečných ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to v přírodě blízkým způsobem |
| h) | vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn |

není požadováno.

Úkol ad 1i)

- | | |
|----|---|
| i) | stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitu bydlení |
|----|---|

Podmínky jsou stanoveny v rozsahu metodiky územního plánování.

Úkol ad 1j)

- | | |
|----|--|
| j) | prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území |
|----|--|

Úkol neodpovídá předmětu změny č. 2 ÚP Bušanovice.

Úkol ad 1k)

- | | |
|----|---|
| k) | vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany |
|----|---|

Úkol neodpovídá předmětu změny č. 2 ÚP Bušanovice.

Úkoly ad 1l) – 1n)

- | | |
|----|--|
| l) | určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území |
| m) | vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak, |
| n) | regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů |

Úkol neodpovídá předmětu změny č. 2 ÚP Bušanovice.

Úkol ad 1o)

- | | |
|----|---|
| o) | uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče |
|----|---|

je naplněn rozvojem urbanistické struktury území, odůvodněním a definicí ochrany takto definovaných urbanistických hodnot.

Pochopení vnitřního prostoru sídla je profesní povinností zpracovatele. Naplnění potenciálu obnovy krajiny je dosaženo podporou jednotlivých společenství – lesního masivu, údolnice vodního toku podpora krajinného rázu – zemědělské krajiny.

Úkoly ad odst. 2 § 19 SZ:

- | | |
|----|---|
| 2) | Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu. |
|----|---|

jsou splněny v rozsahu požadavků a stanovisek dotčených orgánů k návrhu Zadání při převzetí resp. zapracování opatření vyplývajících z PČR 2008, a ZÚR Jihočeského kraje.

Vyhodnocení z hlediska požadavků vyhlášky 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Změna č. 2 ÚP Bušanovice byla upravena ve smyslu novely vyhlášky č. 500/2006 Sb. Obsah textové části změny územního plánu ve výrokové části i v odůvodnění byl vytvořen složením původních požadavků a přílohy č. 7 novelizované vyhlášky.

Vyhodnocení z hlediska požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je převzato z platného územního plánu, obsah podmínek pro řešené plochy s rozdílným způsobem využití je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území.

2.d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 2 územního plánu Bušanovice je vyhotovena v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu změny územního plánu. K návrhu územního plánu byly v rámci společného jednání uplatněny následující stanoviska a připomínky:

1. **Státní pozemkový úřad, pobočka Prachatice** – bez připomínek, v k.ú.Dolní a Horní Nakvasovice již byly komplexní pozemkové úpravy realizovány.
2. **ČR-Státní energetická inspekce, České Budějovice** - bez připomínek,
3. **Ministerstvo obrany -Vojenská ubytovací a stavební správa Praha** - bez připomínek, vydáno souhlasné stanovisko,
4. **MěÚ Prachatice, odbor životního prostředí**
 - z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, bez připomínek,
 - z hlediska zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se souhlasí bez připomínek,
 - z hlediska zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů - bez připomínek, samotné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m o okraje lesa musí být v podrobnější dokumentaci projednány se státní správou lesů,
 - z hlediska zákona č.185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, bez připomínek,
5. **Krajský úřad-Jihočeský kraj, odbor ŽP, zem. a les.**
 - z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, vydán souhlas s předloženým návrhem změny územního plánu,
 - z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, uvedená změna územního plánu nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí (§45i zákona), z hlediska dalších zájmů v rámci své místní a věcné kompetence – bez připomínek,
6. **Hasičský záchranný sbor JČ kraje, ÚO Prachatice** - vydáno souhlasné stanovisko
7. **Krajská hygienická stanice České Budějovice** - s návrhem řešení se souhlasí.

3. Náležitosti, vyplývající z § 53 odst. 5 b) až 5 f) stavebního zákona

3.a) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

Jihočeský kraj - Krajský úřad, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví – jako dotčený z hlediska zákona č.100/2001 Sb. v platném znění (SEA) ve svém stanovisku čj. KUJCK/27482/OZZL/2 ze dne 7.11.2012 k návrhu Zadání změny č. 2 ÚP Bušanovice nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí.

3.b) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, nebylo vydáno.

3.c) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko krajského úřadu podle § 10g zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, nebylo vydáno.

3.d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

3.d.1) Podmínky, vyplývající z kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Urbanistický útvar Horních Nakvasovic je výslednicí spontánního vývoje, tedy kombinací morfologie terénu, přístupu k povrchové vodě, vlastnictví k půdě a významu místních a účelových komunikací.

Horní Nakvasovice mají jednoznačně čitelný centrální prostor (náves) s kapličkou, z hlediska stavebně – technického se jedná o historickou zástavbu s časově odlišnými nástavbami a dostavbami. Původní zástavba má nepochybně smíšenou funkci bydlení a hospodaření se zemědělským půdním fondem.

Horní Nakvasovice leží mimo dopravní osy, nemá potenciál plošného rozvoje a každý obyvatel musí hledat veřejnou vybavenost v okolních větších či výhodněji umístěných sídlech. Hospodaření s půdou není a nebude základním zdrojem obživy zde žijících obyvatel – část stavení tedy bude využívána pro potřeby rodinné rekreace, trvale žijící obyvatelé pak musí za prací dojíždět.

Z těchto hledisek tedy není jediný důvod tuto místní část plošně rozvíjet a platný územní plán vymezil zastavitelné plochy výhradně jako reakci na požadavek vlastníka pozemku realizovat na svém majetku bydlení.

Tímto přístupem je rovněž odůvodněna změna č. 2. Obec má 2 žadatele, kteří chtějí na svém pozemku (změny Z2/1 a Z2/3) realizovat rodinné bydlení. Obec dala k této možnosti schváleným zadáním možnost a změnou územního plánu se – při respektování stanovisek DO k Zadání – v souladu s obecnými zásadami, PÚR ČR 2008, ZÚR Jihočeského kraje a znalostí daného území přistupuje.

Návrh změny č. 2 ÚP Bušanovice tak vymezuje 3 zastavitelné plochy, z toho 2 pro umístění nového objektu bydlení, 1 plochu pak pro potřeby požadovaného využití pozemku již rozestavěného

rodinného domu. 3 zastavitelné plochy pro bydlení doplňuje účelově vymezená plocha veřejných prostranství Z2/4, její vymezení zajišťuje obci zachování propustnosti obce do krajiny.

Návrh změny č. 2 územního plánu Bušanovice s odkazem na § 19, odst. d) stavebního zákona vymezuje pro zastavitelné plochy dle změny č. 2 ÚP Bušanovice podrobnější podmínky prostorového uspořádání: s cílem zachování charakteru venkovské zástavby naplňuje možnost stanovení dalších urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území v potřebné podrobnosti a to:

Sklon střešních ploch:

- zastavěné území: rozpětí 35° až 45° - platí na nové hlavní stavby a změny stávajících staveb, kterými jsou nástavby, přístavby, stavební úpravy hlavních staveb. Nevztahuje se na garáže a stavby doplňkové;

a současně definuje, co jsou stavby doplňkové:

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25m² a do 5m výšky, nepodsklepené, neobsahující pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, neslouží k ustájení zvířat, nejde o sklady hořlavých kapalin,
- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží a zastavěné ploše do 16m² a do 5m výšky,
- zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40m² zastavěné plochy a do 4m výšky,
- přístřešky o jednom nadzemním podlaží.

Návrh změny č. 2 nahrazuje obecnou podmínku ploch smíšených obytných - povinnost přizpůsobit stavební čáru starší zástavbě při zachování způsobu situování na parcelách - zobecněním požadavků na změny v zastavěném smíšeném obytném území s přepisem podmínek dle § 19, odst. e) stavebního zákona a umožňuje v tomto smyslu nevhodná stavebně technická řešení v následných územních a stavebních řízeních odmítnout.

3.d.2) Zdůvodnění řešení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Přehled zastavitelných ploch podle změny č. 2 ÚP Bušanovice:

označení lokality změny	navržené využití	výměra (ha)	orientační kapacita		podmínka zpracování	
			RD	obyvatelé	RP	ÚS
Z2/1	plochy smíšené obytné	0,1351	1	3	ne	ne
Z2/2	plochy smíšené obytné	0,1260	0	0	ne	ne
Z2/3	plochy smíšené obytné	0,1096	1	3	ne	ne
Z2/4	plochy veřejných prostranství	0,0098	0	0	ne	ne

Všechny zastavitelné plochy se nacházejí mimo zastavěné území. Zastavitelné plochy Z2/1 a Z2/3 jsou určeny pro umístění 1 rodinného domu, zastavitelná plocha Z2/2 zvětšuje zastavitelnou plochu SO 17 platného územního plánu, zastavitelná plocha Z2/4 vymezuje veřejné prostranství jako podmínku pro umístění zastavitelné plochy Z2/1.

Zastavitelná plocha Z2/1, Z2/4

Charakteristika území:

Poloha parcely na „horním“ konci Horních Nakvasovic v kontaktu se stávající zástavbou. Pozemek je zatravněný, má proměnlivý severní sklon, gradující se vzdáleností od obce, na jeho konci je les. Pozemek je vhodný pro umístění požadované funkce smíšené obytné – 1 rodinný dům.

Vyhodnocení vstupních podmínek:

- zabor zemědělské půdy je možný (IV. stupeň ochrany)
- část pozemku se nachází ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa – požadavek DO na min. vzdálenost odpovídající průměrnému vzrůstu produkčních dřevin lesa
- pozemek je přístupný z veřejného prostoru

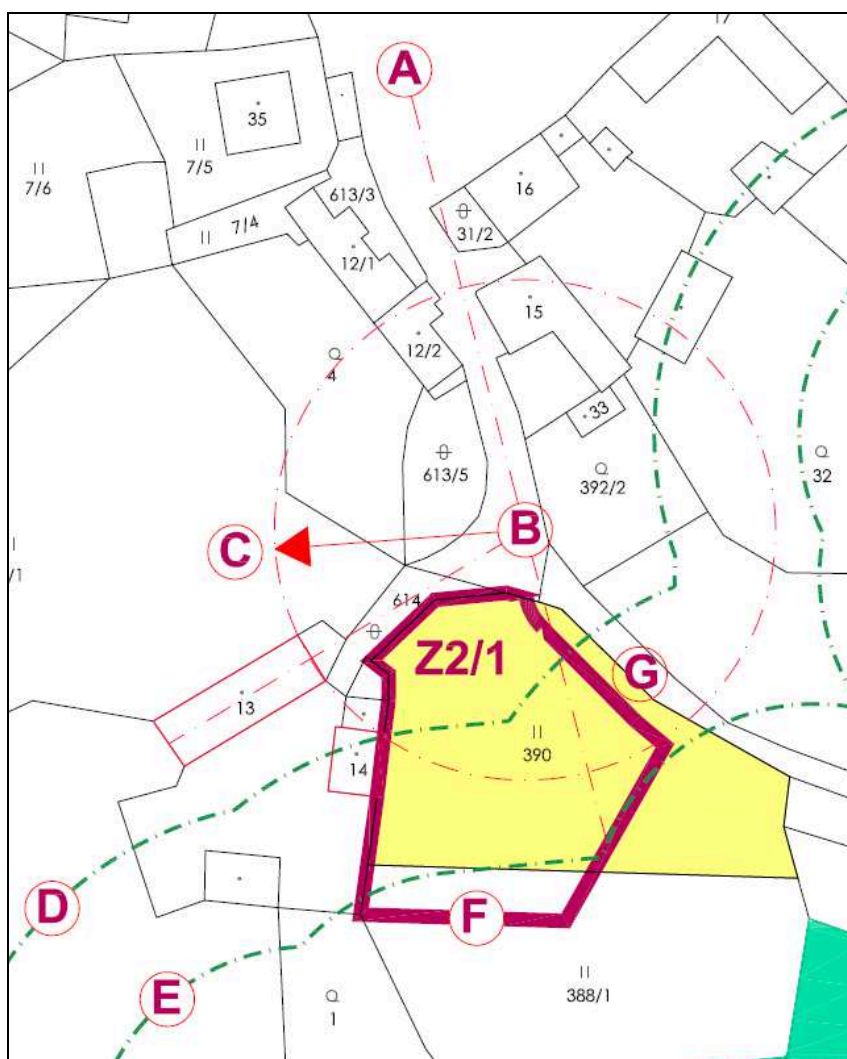
Vymezení zastavitelné plochy

Pro vymezení zastavitelné plochy dle následujícího schématu byly zohledněny tyto urbanistické vazby:

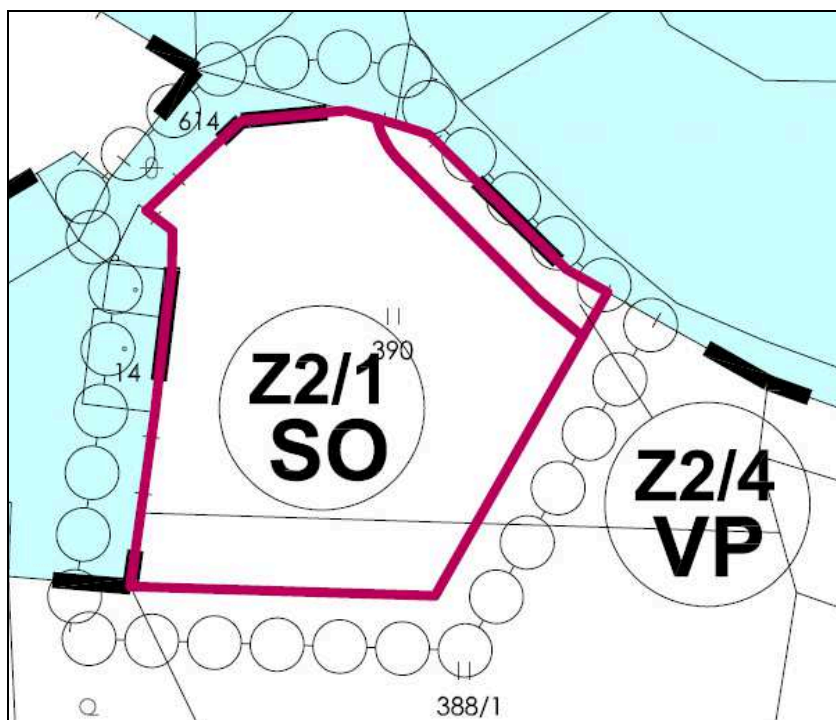
- A urbánní osa mezi pozemkem č. 360 a návší
- B těžiště prostoru na komunikační síti
- C vymezení prostoru vůči stávající zástavbě
- D vzdálenost 50 m od okraje lesa
- E vzdálenost 30 m od okraje lesa
- F návaznost na zakončení stávající zástavby

Na podkladě výše uvedené analýzy je pak vymezena zastavitelná plocha Z2/1. Rozhodující část je umístěna na požadovaném pozemku č. 390, částečně je využit i navazující pozemek č. 388/1.

Optimální umístění rodinného domu na takto vymezené ploše SO – Z2/1 je v intervalu 30 a 50m vzdálenosti od okraje lesa, tj. mezi ozn. „D“ a „E“.



SV okraj zastavitelné plochy ustupuje od sousedního pozemku č. 625/1, což je účelová komunikace. Odstup je vymezen tak, aby mezi oplocením zastavitelné plochy Z2/1 a stávající zahradou na pozemku č. 32 vzniknul veřejný prostor min. šířky 8 m, potřebný pro zachování optimální propustnosti zástavby do navazující krajiny. Prostor je označený v předchozím schématu jako „G“ a na pozemku č. 390 vymezuje zastavitelnou plochu veřejných prostranství Z2/4:



Výše uvedený výřez výkresu základního členění území pak zobrazuje výsledné řešení.

Severní svah je podmíněně vhodný pro bydlení. Následující ortho snímek pak zobrazuje významné celoroční zastínění pozemku, tj. důvod, proč by měl být rodinný dům umístěn ve výše uvedeném intervalu.



Zastínění pozemku lesem dle přechozího textu.

Nad rámec metodiky územního plánování je vymezení tvaru domu a jeho další charakteristika. Dle požadavku § 43, odst. 3 stavebního zákona nesmí územní plán vymezovat podrobnosti, náležící svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí.

Požadavek na umístění stavby, která bude mít charakteristické znaky venkovské zástavby, tj. obdélníkový půdorys, sedlovou střechu včetně použití tradičních stavebně technických konstrukcí pak může obec v územním (stavebním) řízení uplatnit s odkazem na § 19, odst. e stavebního zákona, který vyžaduje stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Zastavitelná plocha Z2/2

Zastavitelná plocha Z2/2 zvětšuje zastavitelnou plochu platného územního plánu SO 17 na celou velikost parcely č. 6/3, 9/7 a 9/9.

Charakteristika území:

Zastavitelná plocha SO 17 je vymezena platným územním plánem – logicky navazuje na silnici spojující Dolní a Horní Nakvasovice, ze které je rovněž přístupná. Sousední pozemek 9/6, který je ve vlastnictví obce pak územní plán v souběhu s parcelou 9/7 vymezuje jako plochy smíšené nezastavěného území. Tímto přístupem je zajištěno užívání zástavby na ploše ZO 17 ve shodě s potenciálem území.

Stavebník v rámci realizace stavby požaduje rozšíření zastavitelné plochy na celou parcelu č. 9/7 (dle katastrální mapy platné v čase schválení Zadání změny č. 2 ÚP Bušanovice), resp. pozemky 6/3, 9/7 a 9/9 dle aktuální mapy katastru nemovitostí, což je předmětem změny územního plánu.



Vyhodnocení vstupních podmínek:

- zábor zemědělské půdy je možný (V. stupeň ochrany)
- část pozemku se nenachází v ochranných pásmech či jiném zákonném omezení
- jedná se o ucelený prostor

Vymezení zastavitelné plochy

Pro vymezení zastavitelné plochy dle následujícího schématu byly zohledněny tyto urbanistické vazby:

Zastavitelná plocha je učena pro rozšíření pozemku jediného rodinného domu. Tento je v rozestavěnosti umístěn na části pozemku č. 9/7 odpovídající zastavitelné ploše SO 17 vymezené platným územním plánem. Součtem zastavitelné plochy SO 17 a Z2/2 vznikne ucelená zastavitelná plocha na celé ploše pozemků 6/3, 9/7 a 9/9, plocha je přitom nadále určena pro rozestavěný rodinný dům a přístup je možný pouze v kontaktním prostoru pozemku 9/3 se stávající veřejnou komunikací.

Zastavitelnost pozemku 9/7 je vymezena územním plánem na hodnotu 40%, návrhem změny č. 2 ÚP Bušanovice se tato hodnota, aplikovaná na zvětšené území zastavitelnou plochou Z2/2 nemění.

Vymezení zastavitelné plochy Z2/2 nenahrazuje souhlas s umístěním rozestavěného tenisového kurtu. Jeho stavebně technické řešení a další vazby náleží do územního či stavebního řízení.



Změnou č. 2 Ú Bušanovice se nezakládá souhlas se stavebně technickým řešením rozestavěné stavby, zejména zásah do sousedního pozemku 9/6 – viz výše uvedené foto.

Zastavitelná plocha Z2/3

Charakteristika území:

Posice parcely na vstupu do území od Dolních Nakvasovic je v kontaktu se stávající zástavbou. Řešená parcela č. 576/2 a 577 vytváří spojitě území, které je vymezeno místní komunikací (Severní hrana), stávající zástavbou (západní hrana), údolnicí místní vodoteče (jižní hrana) a protierozní mezí (východní hrana).

Vyhodnocení vstupních podmínek:

- zábor zemědělské půdy je možný (V. stupeň ochrany),

- jižní část pozemku zasahuje do údolní nivy, severní část pozemku 576/2 na pozemek 574, který slouží k lokálnímu odvodnění území, východní hranice pozemku navazuje na protierozní mez. Tyto navazující útvary vykazují znaky významného krajinného prvku ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- pozemek 577 dle Zadání změny č. 2 ÚP Bušanovice nenavazuje na veřejný prostor) veřejnou komunikaci),
- pozemek 577 je plochou ostatní se zjevným poškozením vegetačního krytu a hrozbou další eroze,
- pozemek doplňuje po obvodu vysoká zeleň
- přes sousední pozemek 576/2 vede vrchní vedení VN elektro, je zde tedy uplatněno ochranné pásmo 7,5 m od krajního vodiče.

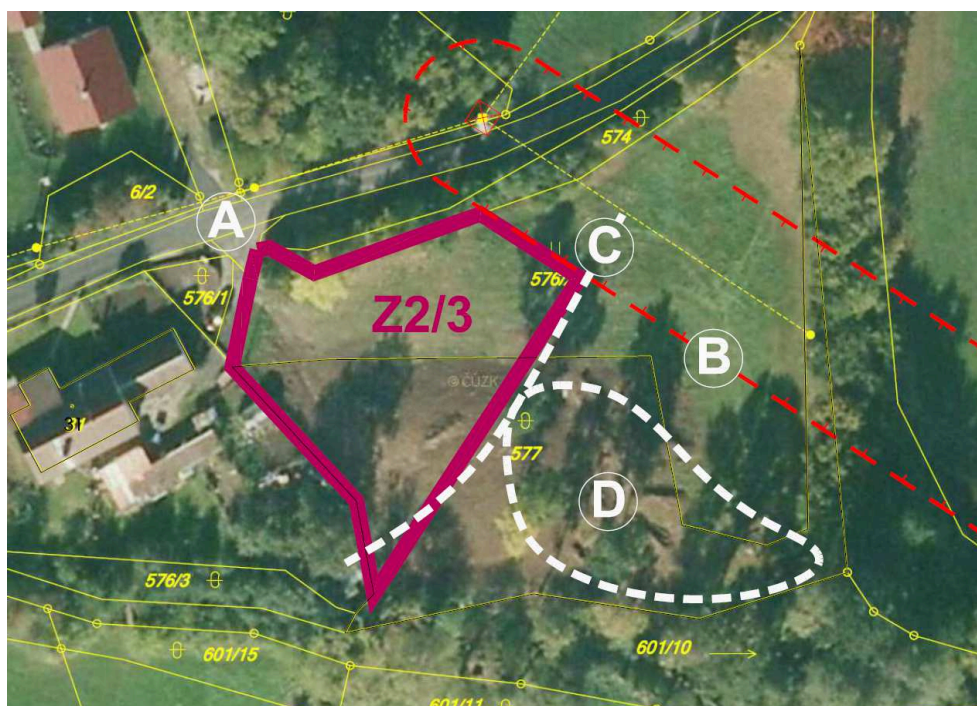
Vymezení zastavitelné plochy:

Zastavitelná plocha Z2/3 je plochou smíšeného bydlení, určená pro umístění 1 rodinného nebo rekreační chalupy. Původní požadavek na rekreační využití pozemku umožňují regulativy plochy smíšené obytné.

Zastavitelná plocha Z2/3 je umístěna na pozemky č. 576/2 a 577.

Pro vymezení zastavitelné plochy byly zohledněny tyto skutečnosti:

- A zajištění vjezdu na zastavitelnou plochu z veřejného prostoru,
- B ukončení zastavitelné plochy na ochranném pásmu VN elektro,
- C umístění stavby rodinného domu do vnitřního prostoru obce, tj. do svahu přilehlého k obci, hrana „C“ představuje v tomto smyslu pohledový horizont,
- D ochrana vysoké zeleně.

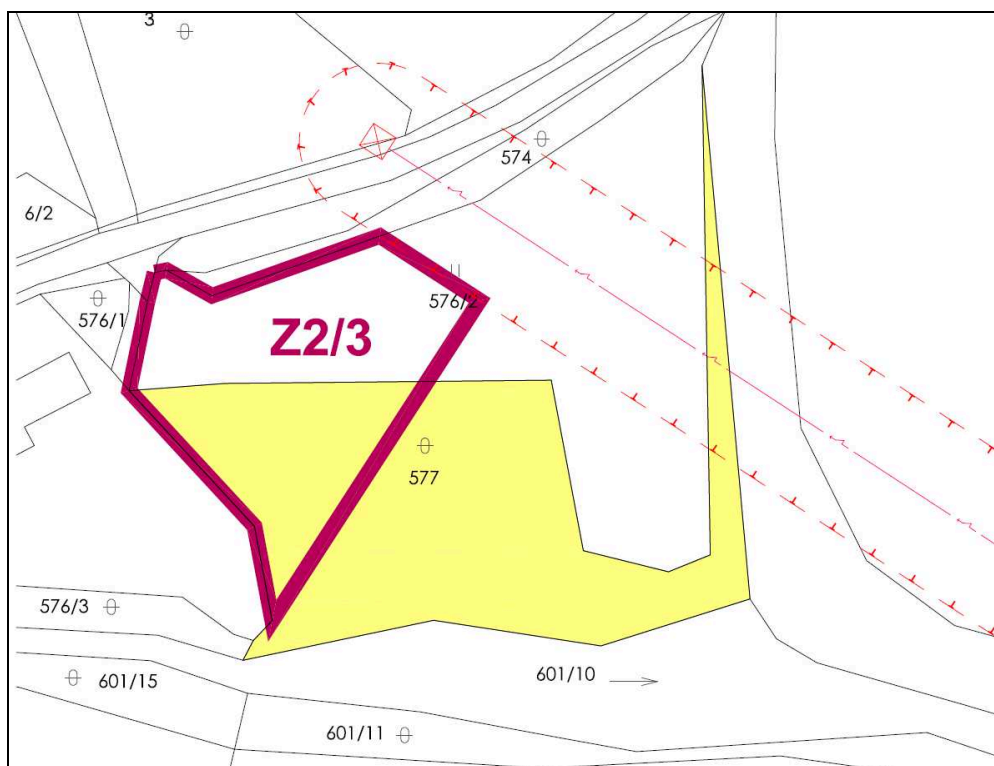


Grafický zákes výše uvedených vstupních podmínek



Foto zobrazuje posici horizontu vnitřního prostoru obce „C“ a posici vysoké zeleně „D“

Výsledná posice zastavitelné plochy je tedy umístěna na pozemky 576/2 a 577. Optimálním prostorem pro umístění stavby rodinného domu je část zastavitelné plochy Z2/3 na pozemku č. 577.



Pro výsledný výraz stavby rodinného domu je požadována volba tvaru střechy a stavebně technických prvků, které nebudou v kontrastu se stávající zástavbou na pozemku č. 573 (stavební pozemek č. 31).

Tento požadavek může obec uplatnit v územním či stavebním řízení s odkazem na § 19 stavebního zákona – viz zastavitelná plocha Z2/1.

Koncepce dopravní infrastruktury

Dopravní obsluha zastavitelných ploch změny č.2 ÚP Bušanovice bude zajištěna ze současných místních komunikací a veřejných prostranství.

Koncepce vodohospodářského řešení

Změnou č. 2 ÚP Bušanovice není dotčen současný systém povrchového odvedení dešťových a balastních vod.

Zástavba zastavitelných ploch Z2/1 a Z2/3 bude zajištěna individuálním zdrojem pitné vody (studny) a individuálním čištěním odpadních vod či jejich jímáním v nepropustné žumpě.

Koncepce zásobování elektrickou energií

Zastavitelné plochy dle změny č. 2 ÚP Bušanovice budou připojeny na stávající distribuční soustavu nn elektro.

3.e) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Potřeba zastavitelných ploch z hlediska zájmů obce, kraje, státu či dotčených orgánů není vymezena.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně na podnět majitelů pozemků. Z hlediska § 55 stavebního zákona nebyl naplněn požadavek odst. 4. Ochrana společenských zájmů z hlediska § 55 přesto není dotčena – obec akceptuje právo majitele umístit stavbu na vlastním majetku – urbanistická koncepce rozvoje místní části Horní Nakvasovice byla založena na přijetí podmětů vlastníků pozemků a tento přístup byl jediným kvantitativním parametrem při vymezení zastavitelných ploch Horních Nakvasovic.

4. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7, část II odst. 1 a) až 1 d)

4.a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z hlediska rozsahu zastavitelných ploch není vyhodnocení území z hlediska širších vztahů v území účelné.

Rozsah změny nezasahuje do přírodních útvarů, neprojevuje se v krajinných horizont a nemění užívání území z hlediska komunikačních vazeb, hospodaření na zemědělském půdním fondu a na pozemcích lesa.

Změna nemění vodohospodářské poměry v území.

Změnou č. 2 ÚP Bušanovice není dotčen územní systém ekologické stability, hodnoty, jevy a omezení využívání území z hlediska jevů územně analytických podkladů ORP Prachatice.

4.b) Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

a) požadavky vyplývající z PÚR, ÚPD vydané krajem popřípadě z dalších širších územních vztahů

Navrhované změny nejsou v rozporu s žádnou z uvedených dokumentací.
Soulad s obecně vymezenými prioritami a krajinným celkem jsou v Odůvodnění územního plánu prokázány.

b) požadavky na řešení vyplývající z ÚAP

Změna č. 2 územního plánu Bušanovice vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu Zadání včetně zpracování a zohlednění omezení území vyplývající z ÚAP ORP Prachatice.

Z hlediska Zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území je požadavek prověřit záměry na změnu využití území vyhodnocen a zpracován takto:

Ad:

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.

Požadavek na lokalitu č. 1 je řešen jako změna Z2/1.

Změna č. 1 vymezuje možnost využití pozemku KN č. 390 k.ú. Horní Nakvasovice jako plochu smíšenou obytnou s možností výstavby rodinného domu.

Součástí řešení je i sousední pozemek KN č. 388/1, který je vnímán jako veřejné prostranství s umístěním stávající účelové komunikace. Z důvodu vymezení této lokality jako zastavitelné plochy je touto změnou uplatněn parametr šířky veřejného prostranství na pozemku KN č. 388/1 v hodnotě 8 m. Této šířky je dosaženo tím, že je vzájemná hranice pozemků KN č.390 a KN č. 388/1 posunuta na úkor velikosti pozemku KN č. 390.

Část pozemku KN č. 290 je tedy vymezena jako změna č. Z2/4 a to jako plocha veřejných prostranství.

Ad:

LOKALITA č.2

Požadavek na lokalitu č. 2 je řešen jako změna č. 2 v požadovaném rozsahu. Výčet dotčených parcel odpovídá aktuální mapě katastru nemovitostí, hranice zastavěného území pak původní parcelaci dle původního (platného) územního plánu.

Ad:

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.

Vymezenou lokalitu řeší návrh změny územního plánu Bušanovice jako změnu Z2/3.

Oproti Zadání se řešení lokality Z2/3 liší takto:

- pro zapracování tohoto požadavku je kromě požadovaného pozemku KN č. 577 k.ú. Horní Nakvasovice zapojen i sousední pozemek KN č. 576/2. Důvodem je ochrana dotčeného prostoru a umístění stavby tak, aby stavbou nebyla znehodnocena hodnotná skupina dřevin, umístěná na pozemku KN č. 577. Zevrubná analýza je uvedena v části 3.e.2,
- požadované využití lokality z plochy smíšeného nezastavěného území na plochu rekreace je nahrazena plochou se změnou **SO plochy bydlení – smíšené obytné**. Důvodem je ochrana charakteru sídelní struktury Horních Nakvasovic jako venkovského sídla. V případě vymezení lokality jako plochy pro rekreaci hrozí realizace objektu, který se svými proporcemi a vzhledem odchýlí od výrazu stávající zástavby. Zařazením této lokality jako plochy bydlení není vyloučeno užívání stavby k rodinné rekreaci.

c) požadavky na rozvoj území obce

Rozvoj území dle požadavku kapitoly b) Zadání byl prověřen ve smyslu požadavků této kapitoly.

Výsledné řešení respektuje Zadání a v odůvodnění změny č. 2 ÚP Bušanovice deklaruje ochranu společenských zájmů a výsledné řešení.

d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urban. koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Požadavky kapitoly jsou splněny, pro jednotlivé zastavitelné plochy byly zohledněny požadavky vyplývající ze Zadání a v Odůvodnění změny č. 2 pak řádně zdůvodněny.

Pro zastavitelnou plochu Z2/2 byly současné podmínky pro plochy smíšené – obytné SO shledány za dostačující. Přípustné zřízení „drobného“ hřiště vyhoví pro rodinné užívání tenisového kurtu, současně zůstává v platnosti nepřípustné využití pozemku:

- **činnosti, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu obytného prostředí.**

Využití tenisového hřiště pro hromadnou rekreaci se tímto vylučuje.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Původní koncepce dopravní obslužnosti a technické infrastruktury obce zůstává nezměněna. Požadavky na vybavení nových zastavitelných ploch jsou vymezeny a odůvodněny.

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Ochrana hodnot území je uplatněna a odůvodněna – viz kapitoly „b“ a „c“ Zadání.

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

VPS, VPO a asanace nejsou změnou č. 2 ÚP Bušanovice vymezeny.

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

Uplatněna je ochrana zemědělského půdního fondu, velikost zastavitelných ploch je omezena, zastavitelné plochy jsou umístěny na zemědělskou půdu se IV. a V. stupněm ochrany.

Ochrana lesa a přírodních prvků ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je uplatněna v plném rozsahu. Dílčí zásad do vzdálenosti 50 m od okraje lesa u zastavitelné plochy Z2/1 je odůvodněn.

OP VN elektro je akceptováno.

Navržená zástavba není zdrojem hluku. Využití tenisového kurtu v zastavitelné ploše Z2/2 je limitováno pouze jako součást bydlení.

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

Rozsah záborů půdního fondu je omezen a odůvodněn.

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 č. 2 ÚP Bušanovice vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu dle Zadání se zpřesněním, odpovídajícím vyhodnocení území dle ostatních požadavků Zadání.

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

Požadavky nebyly stanoveny.

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

Požadavky nebyly 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 ptací oblast

Požadavky nebyly DO stanoveny.

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

Požadavky nebyly stanoveny.

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 č. 2 ÚP Bušanovice je vyhotoven v souladu s požadavky Zadání. Dokumentace byla upravena podle požadavků novely stavebního zákona z r. 2012.

4.c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Změna č. 2 ÚP Bušanovice neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

4.d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

4.d.1) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně:

označení lokality změny	navržené využití	výměra (ha)	BPEJ	dílčí výměra (ha)	druh	poloha vzhledem k zastav. území
Z2/1	plochy smíšené obytné	0,1351	8 50 51	0,1351	TTP	vně
Z2/2	plochy smíšené obytné	0,1260	8 34 54	0,1260	TTP	vně
Z2/3	plochy smíšené obytné	0,1096	8 34 54	0,1096	TTP	vně
Z2/4	plochy veřejných prostranství	0,0098	8 50 51	0,0098	TTP	vně

součet

0,3805

Členění záborů podle ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy s rozdílným způsobem využití	výměra v ha	I.	II.	III.	IV.	V.
plochy smíšené obytné	0,3707				0,1351	0,2356
plochy veřejných prostranství	0,0098				0,0098	
součet	0,3805				0,1449	0,2356

4.d.2) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení:

V řešeném území se funkční meliorace a další stavby a opatření realizovaná za účelem zlepšení půdní úrodnosti nevyskytují.

Zastavitelné plochy jsou umístěny mimo směry povrchového odvedení dešťových a balastních vod. Realizací zástavby nevznikne riziko svahových deformací a erozí.

4.d.3) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení:

Areály zemědělské prvovýroby nejsou v řešeném území změny č. 2 ÚP Bušanovice a nejsou v důsledku realizace zástavby dle změny č. 2 dotčeny.

4.d.4) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení:

Z celkové výměry území obce Bušanovice – 976 ha, tvoří zemědělská půda 634 ha, tj. 65,2 % celkové výměry.

Jednotlivé druhy zemědělské půdy jsou zastoupeny takto:

Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	65,2
Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	44,9
Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	52,9
Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	10,0
Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	0,9
Podíl lesů z celkové výměry (%)	24,0
Orná půda - rozloha (ha)	284
Chmelnice - rozloha (ha)	0
Vinice - rozloha (ha)	0
Zahrady - rozloha (ha)	14
Ovocné sady - rozloha (ha)	0
Trvalé travní porosty - rozloha (ha)	335
Lesní půda - rozloha (ha)	233
Vodní plochy - rozloha (ha)	9
Zastavěné plochy - rozloha (ha)	8
Ostatní plochy - rozloha (ha)	89
Zemědělská půda - rozloha (ha)	634
Celková výměra (ha)	976

Z hlediska hodnoty zemědělské půdy jsou v řešeném území BPEJ zastoupeny půdy ve stupni ochrany IV: 8 50 51, a V. stupni: 8 34 54. Pro úplnost uvádíme, že v řešeném katastru Horních Nakvasovic se dále nachází půdy ve II. stupni ochrany – BPEJ: 8 50 11. Tyto půdy jsou mimo řešené území.

Souhrnný přehled záborů ZPF podle BPEJ:

označení lokality změny	navržené využití	výměra (ha)	stupeň přednosti ochrany ZPF				
			I.	II.	III.	IV.	V.
Z2/1	plochy smíšené obytné	0,1351				0,1351	
Z2/2	plochy smíšené obytné	0,1260					0,1260
Z2/3	plochy smíšené obytné	0,1096					0,1096
Z2/4	plochy veřejných prostranství	0,0098				0,0098	
součet		0,3805				0,1449	0,2356

Ekologická stabilita není návrhem územního plánu dotčena, zásah do ploch zemědělské půdy nezanechává enklávy nevyužitelných zbytků ZPF, nejsou dotčeny plochy s charakterem VKP ze zákona. Rozvoj území je navržen mimo trasy funkčního systému ekologické stability.

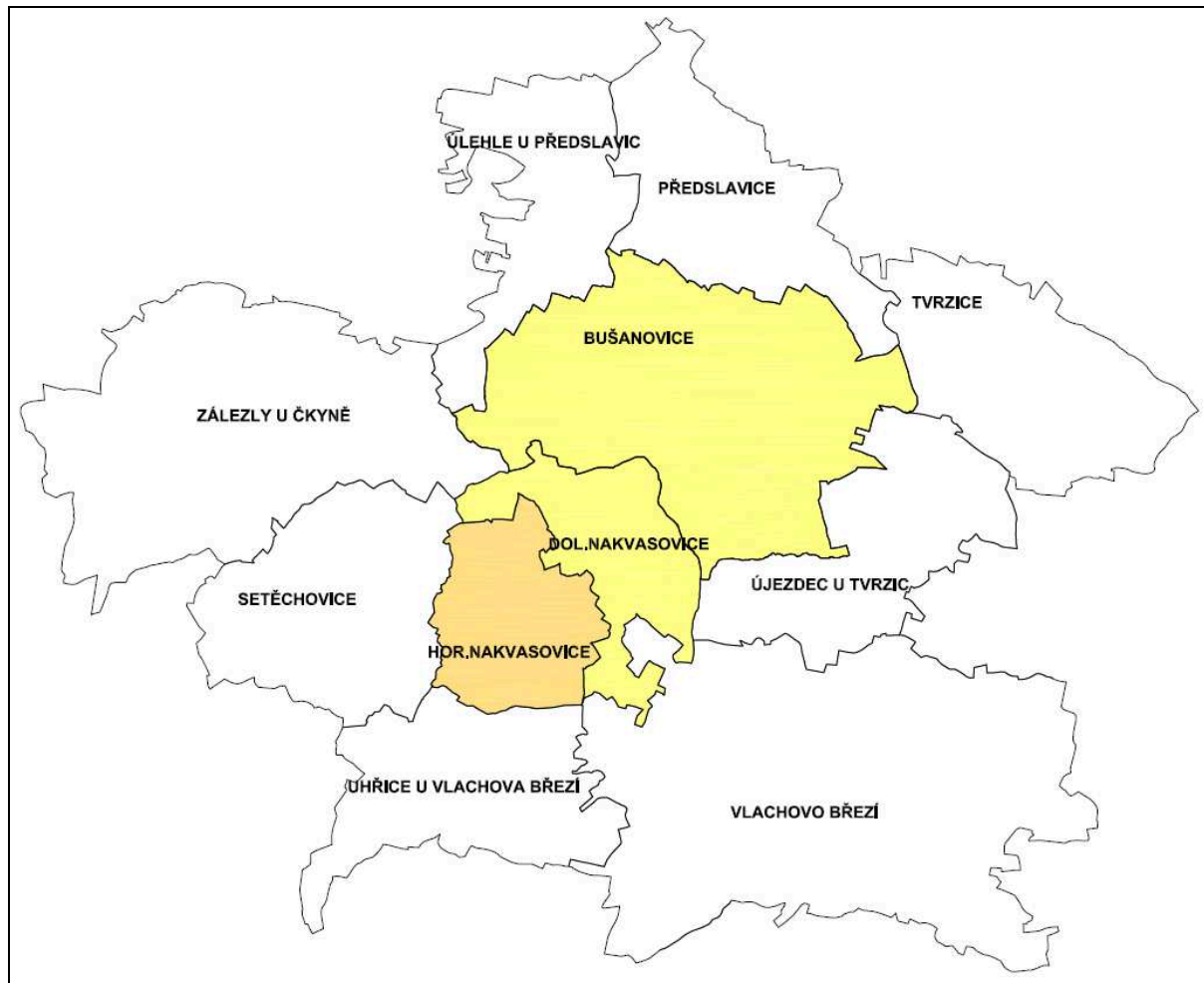
Výčet parcel pro rozvojové plochy:

Z2/1: 388/1, 390 k.ú. Horní Nakvasovice
 Z2/2: 6/3, 9/7, 9/9, k.ú. Dolní Nakvasovice
 Z2/3: 576/2, 577, k.ú. Horní Nakvasovice
 Z2/4: 390, k.ú. Horní Nakvasovice

4.d.5) Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Území obce Bušanovice tvoří tato katastrální území: Bušanovice, Horní Nakvasovice, Dolní Nakvasovice.

Řešené území obce Bušanovice je umístěno v k.ú. Horní Nakvasovice.



Vzájemná police řešeného území a navazujících katastrů (územních jednotek).

4.d.6) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Police zastavitelných ploch dle změny č. 2 ÚP Bušanovice je určena Zadáním této změny a to včetně výčtu pozemků, které jsou určeny k prověření resp. zapracování.

Ve smyslu požadavku DO k Zadání jsou zastavitelné plochy dle změny č. 2 ÚP Bušanovice vymezeny na nezbytné části pozemků, jejich výstupní velikost pro Z2/1 a Z2/3 činí 0,1351 resp. 0,1096 ha, je tedy optimální vůči užívání těchto pozemků vždy jedním rodinným domem.

Zastavitelné plochy jsou umístěny na zemědělskou půdu ve IV. a V. stupni ochrany.

Hranice zastavitelných ploch dle návrhu územního plánu byly vůči Zadání modifikovány, výstupní řešení musí kromě ochrany půdního fondu vyhovět požadavkům na ochranu přírodních

prvků, odvodňovacích tras, urbanistické kompozici obcí a zastavitelné plochy musí být připojeny na veřejný prostor (veřejné komunikace).

Z tohoto důvodu je zastavitelná plocha Z2/3 umístěna kromě požadované parcely č. 577 (plocha ostatní) i zábor části parcely 576/2, která je trvalým travním porostem. Znevýhodnění řešení z hlediska ochrany půdního fondu je vyváženo optimálním umístěním zastavitelné plochy vůči obci, technické veřejné infrastruktuře i ochraně přírodních hodnot.

4.d.7) Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa, nejsou v návrhu územního plánu uvažovány.

Zastavitelná plocha Z2/1 zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, ne však blíže jako 30 m, což odpovídá požadavku dotčeného orgánu k Žadání, který požadoval „respektovat ochranné pásmo lesa, 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.

V tomto smyslu je vymezen mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou veřejný prostor o šířce 8 m.

5. Rozhodnutí o námitkách jejich odůvodnění

V rámci veřejného projednání nebyly k návrhu Změny č.2 Územního plánu Bušanovice uplatněny žádné námitky.

6. Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného projednání nebyly k návrhu Změny č.2 Územního plánu Bušanovice uplatněny žádné připomínky.