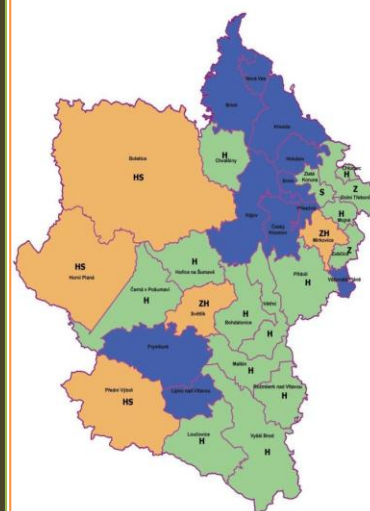


Zadání změny č. 3 ÚP PŘEDNÍ VÝTOŇ

Návrh

Zpracoval: Ing. arch. Radek Boček



2. 4. 2014



Obsah:

- a. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury 3
- a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch 3
- a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn 3
- a.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona 3
- b. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
3
- c. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo 4
- d. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci 4
- e. případný požadavek na zpracování variant řešení 4
- f. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 4
- f.1 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 3 ÚP Přední Výtoň vč. stanovení měřítek výkresů 4
- f.2 Počet vyhotovení 5
- f.3 Další technické požadavky na návrh 5

Toto zadání změny č. 3 ÚP Přední Výtoň bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Přední Výtoň dne pod č. usnesení

Regina Houšková, starostka obce, určený zastupitel

Ing. arch. Radek Boček, oprávněná osoba pořizovatele, osoba splňující kvalifikační požadavky dle § 24 stavebního zákona

(1) Důvodem pro pořízení změny č. 3 územního plánu Přední Výtoň (dále též jen „ÚP“) je usn. zastupitelstva obce ze dne 13. 11. 2013, kterým bylo o pořízení této změny rozhodnuto na základě podnětů p. Ing. Jiřího Wiesnera, Ing. Jana Štěpána, p. Karla Karase a vlastního podnětu obce Přední Výtoň, kdy tímto usnesením byla naplněna dílčí § 44 stavebního zákona.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

(2) V rámci požadavků na urbanistickou koncepci bylo uplatněno následující:

2.1. Po nabytí účinnosti 1. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje bude v návrhu (pro společné jednání podle ust. § 50 nebo pro veřejné řízení o návrhu dle ust. § 52) upraveno vymezení ÚSES nadregionální a regionální úrovně.

2.2. Obec Přední Výtoň ve svém podnětu požaduje změnit vymezení ploch par. č. 102/73, dnes ostatní plocha a 484/4, dnes trvale travní porost (dále jen „TTP“) na plochy BYDLENÍ dle ust. § 4 vyhl. 501/2006 Sb.,

2.3. Ing. Jiří Wiesner ve svém podnětu požaduje změnit pozemky parc. č. 484/8 a 1359 (jde zřejmě o číslo přímo sousedící silnice III/1359), dnes ostatní plocha a dle jeho podnětu neplodná půda, na plochy BYDLENÍ dle ust. § 4 vyhl. 501/2006 Sb.,

2.4. Ing. Jan Štěpán ve svém podnětu požaduje změnit využití pozemku parc. č. 102/24 na plochy BYDLENÍ dle ust. § 4 vyhl. 501/2006 Sb.,

2.5. p. Karel Karas požadujeme změnu funkčního využití ploch parc. č. 177/1 na plochy BYDLENÍ dle ust. § 4 vyhl. 501/2006 Sb.

(3) V jižní části měněné lokality (obec Přední Výtoň a Ing. Jiří Wiesner) bude navrženo umístění max. 3 objektů pro trvalé bydlení s tím, že prostřední část bude ponechána nezastavitelná s umožněním přístupu k vodní hladině.

(4) Severní části lokality (Ing. Jan Štěpán) bude podmíněna řešením územní studie v rozsahu dle přílohy tohoto zadání (označeno fialovou tečkovanou čarou). Bude stanovena závazná podmínka umístění max. 6 objektů v rámci podrobného řešení této studie. Konkrétní umístění těchto 6 objektů bude předmětem řešení této studie.

(5) Další změny v urbanistické koncepci sídla nejsou touto změnou navrhovány. Rozsah měněného území změny č. 3 je patrný z přílohy č. 2 tohoto zadání, kdy rozsah oproti podnětům vztahený na jednotlivé parcely byl přiměřeně zvětšen tak, aby v rámci změny mohly být vyřešeny i návaznosti uvedených pozemků na své bezprostřední okolí a prvky dopravní a technické infrastruktury a prvky ÚSES. Upřesnění ÚSES platí obecně pro celé správní území Přední Výtoně, požadavek 2.1 platí (viz poslední věta bodu 2.1) a je vymezen samostatně nad rámec přílohy č. 2.

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

(6) Ke všem navrženým novým ploch pro bydlení bude též navrženo normám odpovídající dopravní napojení a bude též řešen systém napojení na energie, pitnou vodu a likvidace odpadních vod.

a.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

(7) V rámci stanovení koncepce uspořádání krajiny bude max. vycházeno z koncepce stanovené stávajícím ÚP a jeho změnami.

(8) Do vymezení prvků ÚSES v rámci měněného území změny č. 3 se již promítne navržená aktualizace těchto prvků dle návrhu 1. aktualizace ZÚR Jihočeského kraje.

(9) Funkční plochy v nezastavěném území budou pojednány souladně s dosavadní legendou funkčních typů ploch dle stávajícího územního plánu.

(10) Řešení změny musí respektovat požadavky na koordinaci území z hlediska širších vztahů, zejména návaznosti ÚSES a vedení záměrů dopravní a technické infrastruktury.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH

VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

- (11) Změna č. 3 nebude vymezovat plochy územních rezerv.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- (12) Změna č. 3 ÚP Přední Výtoň bude vymezovat jako plochy a koridory VPS pouze nezbytně nutné navržené záměry technické a dopravní infrastruktury a to s možností vyvlastnění, bez návrhu na uplatnění předkupního práva.
- (13) Změna nebude vymezovat záměry veřejně prospěšné občanské vybavenosti s možností uplatnění předkupního práva.
- (14) Pouze nezbytně nutné a nefunkční prvky USES budou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření, existující a funkční prvky ÚSES nikoliv. Jiná VPO vymezována změnou č. 3 nebudou.
- (15) Výše uvedené se nepoužije u doposud nekonsumovaných VPS a VPO vymezených v původním územním plánu a účinných změnách. Tyto doposud nerealizované záměry VPS a VPO budou opětovně vymezeny ve stejném rozsahu i v rámci změny č. 3, pokud budou svým vymezením zasahovat do měněného území změny.

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

- (16) V rámci změny č. 3 nebudou vymezovány plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování v území podmíněno předchozím zpracováním a pořízením regulačního plánu, pokud ovšem nebude ze strany obce, dotčených orgánů nebo majitelů dotčených ploch vznesen požadavek na povinné pořízení RP z podnětu. Totéž platí pro návrh na povinné prověření měněných ploch územní studií a/nebo dohodou o parcelaci.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- (17) Vzhledem k určitosti a podrobnosti řešení tohoto zadání stanovující invariantní požadavky na řešení návrhu se zpracování konceptu nepředpokládá. I v případě, že by dotčenými orgány bylo vyžadováno vyhodnocení vlivů na

udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb. (včetně hodnocení SEA, Natura), zůstal by návrh invariantní a posuzovala by se pouze navržená a tzv. „nulová“ varianta.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

f.1 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 3 ÚP Přední Výtoň vč. stanovení měřítek výkresů

- (18) Textová část návrhu změny č. 3 ÚP Přední Výtoň bude zpracována přesně a v rozsahu dle stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.
- (19) Pořizovatel zpracuje tyto dále uvedené kapitoly odůvodnění:
- vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách dle požadavků ust. § 172 odst. 5 správního řádu,
 - postup pořízení změny ve vazbě na splnění požadavků správního řádu na náležitosti rozhodnutí,
 - náležitosti odůvodnění vyplývající u ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona s výjimkou vyhodnocení souladu řešení změny s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, komplexního zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch – to provede projektant.
- (20) Grafická část změny č. 3 ÚP Přední Výtoň bude zpracována přesně dle stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb., kdy se jedná zejména o tyto výkresy:
- Výkres základního členění území 1 : 5 000,
 - Hlavní výkres 1 : 5 000,
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000, a to i tehdy, kdy množina staveb a opatření bude nulová,
 - Koordinační výkres 1 : 5 000,
 - Výkres širších vztahů 1 : 25 000,
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

f.2 Počet vyhotovení

- (21) Tištěná (papírová) podoba bude odevzdána v počtu pare (viz níže) vždy po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti:
- návrh pro společné jednání o návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona – 2 pare,
 - návrh upraveného a posouzeného návrhu ÚP pro veřejné projednání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona – 2 pare,
 - výsledný návrh – 4 pare.

f.3 Další technické požadavky na návrh

- (22) Každá etapa návrhu změny č. 3 ÚP Přední Výtoň bude odevzdána ke kontrole v jednom pracovním výtisku a v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOCX pro texty. Po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti pořizovatelem bude, kromě tištěné podoby, grafická část dané etapy též znovu předána ve vektorové podobě ve struktuře PDF a textová část ve formátu DOCX programu Microsoft Word.
- (23) Výsledný návrh bude odevzdán též v elektronické verzi ve formátu PDF, jak je uvedeno výše a dále v nativním formátu ArcGIS (přednostně SHP, též možno MDB) nebo AutoCAD (přednostně DWG, možno též DXF výměnný formát) použitého pro zpracování grafické části. Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení linií v místě dotyku atd.), bude zakresleno v souřadnicovém systému S-JTSK.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- (24) Na základě stanoviska KÚ OZZL č. j. KUJCK 4265/2014/OZZL/2 ze dne 16. 1. 2014 bude součástí dokumentace návrhu změny č. 3 též vyhodnocení vlivů této změny na životní prostředí dle přílohy stavebního zákona (tzv. SEA).
- (25) Na základě téhož stanoviska nebude zpracováno hodnocení vlivů na EVL a PO soustavy NATURA 2000.

H. POŽADAVKY NA NÁVRH ZMĚNY VYPLÝVAJÍCÍ Z POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ,

SOUSEDNÍCH OBCÍ A OBČANŮ

- (26) HZS uplatnil kladné koordinované stanoviska s podmínkou, že pro návrh změny č. 3 územního plánu platí požadavky CO uvedené v územním plánu obce.
- (27) Správa CHKO Šumava konstatuje, že změny se týká vymezení NR-R ÚSES, které je součástí 1. aktualizace ZÚR JČK, a Správa uvedené změny ÚSES nerozporovala.
- (28) KHS souhlasí s tím, že požaduje v souvislosti s umístěním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma (OP venkovního elektrického vedení VN 22 kV, OP komunikace III. třídy, OP jednotlivých trafostanic apod.).
- (29) Změna bude obsahovat vyhodnocení předpokládaných důsledků územního plánu na ZPF ve smyslu přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Při vyhodnocování záborů ZPF je nutné se řídit společným metodickým doporučením MMR a MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“, které bylo vydáno v červenci 2011.
- (30) MěÚ ČK, odbor ŽP a zemědělství ve svém vyjádření konstatuje, že:
- Lokality pro bydlení na p. č. 102/73, 484/4, 484/8 a 102/24 v k. ú. Přední Výtoň se nacházejí v těsné blízkosti CHKO Šumava a Přírodnímu parku Vyšebrodsko, mimo současně zastavěné území a mají vysoké estetické a přírodní hodnoty a z tohoto důvodu se navržené plochy především dotýkají ochrany krajinného rázu (§ 12 zákona) a ochrany dřevin rostoucích mimo les (§ 7 zákona). Vzhledem k poloze lokalit, jejich výrazné exponovanosti a výskytu vzrostlé zeleně nedoporučujeme zařadit předmětné plochy pro bydlení. Zastavění navržených ploch by mimo jiné znamenalo odstranění vzrostlé zeleně v dané lokalitě. Nadměrným nárůstem zastavitelných ploch na pravém břehu Lipna by došlo k narušení přírodní a estetické hodnoty předmětného území a tím k negativnímu zásahu do krajiny. Správní orgán je toho názoru, že rozšiřování zástavby do „volné krajiny“ je v těchto lokalitách nevhodné, neboť by byla výrazně narušena charakteristika zástavby a dochovaná sídelní struktura obce Přední Výtoň – pořizovatel se s tímto názorem neztotožňuje, míra narušení či nenarušení ŽP bude nicméně posouzena dokumentací SEA.
 - Dále je nutné vzít v úvahu množství rozvojových ploch pro bydlení, přičemž je zřejmé, že dle současně platného ÚP a jeho změn je v obci dostatek rozvojových ploch pro

bydlení a jejich kapacita není naplněna. Z uvedených důvodů se navrhované rozvojové plochy jeví jako rozporné se zájmy chráněnými zákonem, především ochranou krajinného rázu. Z tohoto důvodu se změnou funkčního využití nesouhlasíme – také zde pořizovatel nemůže s názorem správního orgánu souhlasit, změna navrhuje 8 nových parcel pro RD, a to správní orgán považuje za nepřijatelné, zatímco návrhu desítek stavebních pozemků v přechozím ÚP akceptoval. Míru zásahu do ŽP je nutno posoudit v rámci hodnocení SEA.

- V této souvislosti správní orgán připomíná, že změna využití pozemků p. č. 102/73 a 484/4 na plochy pro bydlení již byla řešena v předešlé změně ÚP. Orgán ochrany přírody posoudil z důvodu ochrany krajinného rázu změnu využití jako nepřijatelnou a řešené plochy byly vypuštěny. Znalostí lokality je správnímu orgánu známo, že nedošlo ke změně skutečností rozhodných pro vydání souhlasného stanoviska (lokality tak lze i nadále hodnotit jako přírodní stanoviště, které je nutné zachovat bez zástavby).
- Lokalita pro bydlení na p.č. 177/1 v k.ú Přední Výtoň – dle současně platného ÚP je řešený pozemek součástí zastavitelné plochy s funkčním využitím pro bydlení. Správnímu orgánu je známo, že v současné době již zde stojí několik rodinných domů. Z tohoto důvodu správní orgán souhlasí s rozšířením plochy pro bydlení za podmínky, že bude stanoven regulativ z hlediska ochrany krajinného rázu a podmínky budou dohodnuty s orgánem ochrany přírody. Architektonické pojetí objektů musí vycházet z architektury tradičních obytných stavení Lipenska.
- Z důvodu nejasností, za pozemek p.č 1359 v k.ú Přední Výtoň je navržen pro plochu bydlení, požaduje správní orgán upřesnit o jakou lokalitu se jedná a v další fázi projednávání změny ÚP uvedené specifikovat v grafické části – není předmětem řešení změny č. 3, šlo o chybu v podnětu ke změně.
- Z hlediska odpadového hospodářství nemá Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství žádné požadavky.
- Z hlediska ochrany ZPF je příslušným orgánem KÚ, OZZL.
- Státní správa lesů konstatuje, že část řešené plochy se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. U p.č. 102/73, 102/24 požadujeme do podmínek využití funkčních zastavitelných ploch (regulativů) uvést, že stavby trvalého charakteru (např. k bydlení, rekreaci, podnikání, apod.) je možno na těchto plochách umístit v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesního pozemku (§ 14 odst.

2 lesního zákona) – bude v návrhu vloženo do podmínek funkčního využití těchto ploch.

- Vodoprávní úřad považuje navrhované lokality pro bydlení na p.č. 102/73, 484/4, 484/8 a 102/24 za nevhodné. Tyto lokality nemají konkrétně vyřešenou technickou infrastrukturu (zásobování vodou a odvádění, čištění, popřípadě jiné zneškodňování odpadních vod) – nutno vyřešit v návrhu změny. S navrhovanou lokalitou pro bydlení na p.č. 177/1 souhlasíme za podmínky, že objekty pro bydlení budou napojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci v obci Přední Výtoň.
- (31) Ministerstvo obrany ve svém vyjádření konstatuje, že v řešeném území (k.ú. Pasečná) se nachází komunikace a zbytkové pozemky „Stanice RTH Medvědí Vrch“. Plochy řešené změnou č. 3 se zájmy zde hájenými nekolidují. Vzhledem k výše uvedenému neuplatňuje AHNM, Odbor územní správy majetku Pardubice k předmětné územně plánovací dokumentaci žádné požadavky.
 - (32) MPO neuplatňuje ke změně č. 3 žádné připomínky, protože v k.ú. Přední Výtoň se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin.
 - (33) MŽP, odbor výkonu státní správy II, posoudilo dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, předložený návrh zadání změny č. 3 územního plánu Přední Výtoň a neuplatňuje žádný požadavek na jeho obsah z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.
 - (34) Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského uvádí, že jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá z tohoto titulu k uvedenému návrhu zadání žádné námítky.
 - (35) SEI konstatuje, že na základě předložených podkladů Státní energetická inspekce jako dotčený správní orgán příslušný podle § 94 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění a podle § 13 odst. 3 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, nemá žádné požadavky.

Příloha:

- č. 1 – rozsah měněného území změny č. 3

