

# ROZŠÍŘENÉ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP HAJANY

## PŮVODNĚ VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HAJANY

(SCHVÁLENÍ V ZASTUPITELSTVU)



říjen 2017

**Vypracoval:**

Mgr. Vlastimil Peterka, tel. 383 416 155, email: [peterka@mesto-blatna.cz](mailto:peterka@mesto-blatna.cz)

**Oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Mgr. Vlastimil Peterka, tel.: 383 416 155, email: [peterka@mesto-blatna.cz](mailto:peterka@mesto-blatna.cz)

**Pořizovatel:**

Městský úřad Blatná, odbor výstavby územního plánování, tř. T. G. Masaryka 322, Blatná 388 11

## Obsah

1) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....	3
2) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	4
3) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit .....	4
4) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	5
5) 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...	5
6) požadavky na zpracování variant řešení.....	5
7) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	5
8) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán pro část území města .....	6
9) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	6

S ohledem na rozsah plánované změny územního plánu byl zvolen minimální požadavek na obsah zadání změny územního plánu

## **1) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

Změna územního plánu Hajany nepředpokládá změnu žádné z koncepcí (urbanistické, veřejné infrastruktury, uspořádání krajiny) stanovené Územním plánem Hajany (2012).

### **– upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

S ohledem na APÚR ČR projektant prověří naplnění nových republikových priorit:

*„(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“*  
prověřit zejména problematických krajinných částí „např. zamokřené oblasti“, zda správně zapadají do koncepce uspořádání krajiny, zda jsou zohledněny říční nivy.

*„(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.“*

*„(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména pro umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem a zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.“*

*„(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.“*

### **– upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

S ohledem na AZÚR JČK:

- uvést do souladu vymezení koridoru pro vodovod Bezdědovice – Lnáře (V6),
- uvést textovou část územního plánu do souladu s AZÚR JČK – název vodovodu Bezdědovice – Lnáře (v územním plánu je nazván Blatná – Lnáře)
- prověřit soulad ve vymezení cílových charakteristik krajiny (krajina lesoplní) – krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace
- zohlednit a zpracovat ostatní požadavky a podmínky vyplývající z 1., 2. a 3. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje
- koordinace území z hlediska širších územních vztahů tzn. zajistit návaznost propojení koridoru technické infrastruktury (prověřit návaznosti na územní plány sousedních obcí)

### **- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**

- V roce 2012 byla zpracována studie – Studie ohroženého území zvláštní povodní pod vodním dílem „Kocelovický rybník“; v případě rozlivu bude zasaženo stávající zastavěné území. Jelikož se jedná o plochy v současné době zastavěné, nevyvolává tato skutečnost

potřebu změny územního plánu

**- ostatní**

- v souvislosti s výstavbou nových rodinných domů ve změně územního plánu Hajany prověřit a aktualizovat vymezení zastavěného území
- koordinace území z hlediska širších územních vztahů tzn. prověřit návaznost propojení prvků ÚSES (návaznosti na územní plány sousedních obcí)

**- výsledek projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Hajany s určeným zastupitelem (pan Miroslav Bláha, starosta obce Hajany)**

- prověřit nové vymezení plochy Ti - technické infrastruktury na pozemku parc. č. 1106 k. ú. Hajany u Blatné s možností využití pro ČOV – čistírna odpadních vod, sběrný dvůr, technická vybavenost obce
- z plochy Z10 vypustit značku pro ČOV a ponechat možnosti širšího využití plochy technické infrastruktury
- do přípustného využití funkční plochy OS – plochy občanského vybavení – sport, zahrnout možnost realizace bytových jednotek v rámci víceúčelového sportovního zařízení (parc. č. 1127 k. ú. Hajany u Blatné)
- v souvislosti se změnou trasy koridoru pro vodovod Bezdědovice – Lnáře (V6) prověřit propojení návrhové plochy OS (Z11) a plochy OS (parc. č. 1127 v k. ú. Hajany u Blatné)
- územní studie zastavitelných ploch nejsou požadovány
- v souvislosti se změnou trasy koridoru pro vodovod Bezdědovice – Lnáře (V6) prověřit protažení plochy OS (občanské vybavení – sport) k ploše VS (výroba a skladování) ,tzn. celá parcela č. 1306 v k.ú. Hajany u Blatné, by byla vedena jako plocha OS (občanské vybavení – sport)
- prověřit doplnění cílového charakteru a struktury zástavby zastavitelných ploch
- prověřit funkční využití pozemku parc. č. 209/2 v k. ú. Hajany u Blatné s možností oplocení, realizace sadu, zahrady a možnosti výstavby drobné užitkové stavby např. do 25 m<sup>2</sup> (doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u těchto staveb přípustná)
- prověřit možnost oplocení a výstavby přístřešku či skladu pro potřeby obce na pozemku parc. č. 1034 v k. ú. Hajany u Blatné
- návrh územního plánu bude respektovat základní zásady ochrany ZPF, bude zdůvodněna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy, návrh územního plánu bude obsahovat vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF, vyhodnocení záborů ZPF se bude řídit společným metodickým doporučením MMR a MŽP – srpen 2013

## **2) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Základní požadavek na ochranu a rozvoj hodnot území spočívá v zejména v ochraně nezastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona), činnosti a jevy realizované v nezastavěném území musí být v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

## **3) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit**

Z APÚR ČR, z 1., 2., a 3. AZÚR JČK ani ze III. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Blatná nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv, případně prověření stávajících, neboť Územní plán Hajany nevymezuje plochy územních rezerv.

#### 4) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Upravené a upřesněné záměry technické infrastruktury AZÚR JČK budou vymezeny jako koridory pro veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace nebudou změnou územního plánu navrhovány.

#### 5) 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

Z APÚR ČR, z 1., 2., a 3. AZÚR JČK nevyplývají požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

#### 6) požadavky na zpracování variant řešení

Návrh Změny územního plánu bude zpracován jako invariantní. V území nejsou navrhovány žádné záměry, jež by vyžadovaly variantní řešení. Nebyl shledán zvláště odůvodněný případ ani požadavek dotčeného orgánu pro vypracování variantního řešení návrhu změny územního plánu.

#### 7) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

ÚP bude zpracován vektorově nad katastrální mapou (upřednostňován bude formát \*.shp, \*.dwg, \*.dgn).

Návrh změny územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě na CD (nejlépe ve formátu \*.pdf).

Upravený návrh změny územního plánu bude podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a krajským úřadem odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou tištěných vyhotoveních a v elektronické podobě na CD (nejlépe ve formátu \*.pdf).

Výsledná změna územního plánu bude odevzdána ve čtyřech vyhotoveních, spolu s datovým nosičem, který bude obsahovat kompletní grafickou část ÚP ve vektorovém formátu (např. \*.dgn, \*.dwg, \*.shp,...) i v rastrovém formátu (např. \*.jpg, \*.pdf,...) a dále textovou část změny územního plánu ve formátu \*.doc nebo \*.pdf.

Změna územního plánu bude zpracovávána v rozsahu měněných částí včetně srovnávacího textu.

##### ÚP bude obsahovat

✓ Textovou část

✓ Grafickou část

- |  |           |
|--|-----------|
| a) Výkres základního členění území                       | 1 : 5 000 |
| b) Hlavní výkres   | 1 : 5 000 |
| c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

##### Odůvodnění ÚP bude obsahovat

✓ Textovou část

✓ Grafickou část

- |                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| a) Koordinační výkres                | 1 : 5 000  |
| b) Výkres širších vztahů             | 1 : 50 000 |
| c) Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1 : 5 000  |

V případě potřeby může změna územního plánu obsahovat další výkresy či schémata.

#### **Právní stav**

Do 30 dnů od nabytí účinnosti Změny č. 1 územního plánu Hajany bude vyhotoven právní stav ve 4 vyhotoveních, který bude obsahovat:

- ✓ Textovou část výroku – výroková část v rozsahu celého textu
- ✓ Grafickou část výroku – bude vyhotovena v rozsahu měněných výkresů a měřítku 1 : 5 000
- ✓ Textová část odůvodnění – u právního stavu se nezpracovává
- ✓ Grafickou část odůvodnění – pouze koordinační výkres 1 : 5 000 včetně upravených limitů s poznámkou, že „limity využití území byly upraveny v souladu s právními předpisy, rozhodnutími a platnými limity k datu...“

### **8) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán pro část území města**

Netýká se.

### **9) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

V řešeném území se nenachází lokalita NATURA (EVL, ptačí oblast), přírodní památka ani přírodní rezervace.

Předmětem změny Územního plánu Hajany je zajištění souladu s nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací, prověření stávajících záměrů s APÚR ČR a zároveň prověření některých problémů definovaných III. úplnou aktualizací územně analytických podkladů ORP Blatná. Do návrhu budou zapracovány některé nové údaje o území vyplývající z jejich změny či jejich nového vyhlášení (území povodně pod vodním dílem).

Návrhy na prověření jsou drobného charakteru a svou povahou nemohou mít negativní vliv na životní prostředí

Soudržnost obyvatel v území není narušena takovým způsobem, kterým by ohrozila udržitelný rozvoj území.

Závěrem lze konstatovat, že není zapotřebí vyhodnocovat vliv změny Územního plánu Hajany na udržitelný rozvoj území, neboť mezi pilíři nebyla shledána nevyváženost.

.....  
Miroslav Bláha

Starosta obce Hajany

.....  
Zdeňka Jestřábová

místostarostka obce Hajany