

Návrh zadání

Změny č. 7

ÚP Hluboká nad Vltavou

Požizovatel: Městský úřad Hluboká nad Vltavou, odbor stavební a stavební úřad

Únor 2018

OBSAH ZADÁNÍ:**I. Textová část:****Obsah**

- a. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavky na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
 1. Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
 2. Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury o možnosti jejich změn.
 3. Koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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.
- b. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- c. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- 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.
- e. Případný požadavek na zpracování variant řešení.
- f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.
- h. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.
- i. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.
- j. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.
- .
- .

II. Grafická část:

Výkresy: Řešené lokality

a. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavky na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Hlavní úkoly zadání změny č. 7 územního plánu Hluboká nad Vltavou jsou:

A. Prověření požadavků na změnu funkční využití stávajících zastavitelných ploch:

- 1) Lokalita Sudárna (příloha F) – změna funkčního využití výroba a skladování (VS) na funkční využití smíšené obytné (SO)
- 2) Lokalita Jaroslavice (A) - změna funkčního využití rekreace, zahrádky (RZ) na funkční využití rekreace individuální (RI)

B. Prověření požadavků na nové zastavitelné plochy, příp. rozšíření stávajících zastavitelných ploch:

- 3) Lokalita Poněšice (C) - změna funkčního využití ploch zemědělství travní (ZT) na funkční využití zemědělství výroba (VZ)
- 4) Lokalita Jeznice, Buzkov (B) - změna funkčního využití ploch zemědělství orná (ZO) na funkční využití rekreace individuální (RI)
- 5) Lokalita Hluboká nad Vltavou, „Pod paneláky“ (D) - změna funkčního využití ploch zemědělství travní (ZT) na funkční využití smíšené obytné (SO)
- 6) Lokalita Hluboká nad Vltavou, „Velký Hvězdář“ (E) - změna funkčního využití ploch zemědělství travní (ZT) na funkční využití smíšené obytné (SO).

Předmětem změny č. 7 ÚP mohou být i parcely nebo jejich části, navazující na vymezené území jednotlivých lokalit (např. pro dopravní a technickou infrastrukturu). Úkolem Změny je rovněž prověřit další rozvoj území, včetně řešení urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty řešeného území. Dále vytvářet podmínky pro rozvoj území, zabezpečit soulad jednotlivých činností v území a omezit na přípustnou míru jejich negativní vlivy. Při tvorbě Změny budou nové urbanizované rozvojové plochy soustředěny do zastavitelného území dotčených sídel. Zůstane zachována kompaktnost sídel.

Plochy s rozdílným způsobem využití budou členěny v návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci města. Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, je nutné je řádně zdůvodnit v odůvodnění změny územního plánu.

Zdůvodnění vymezení nových ploch pro bydlení

Předmětem změny je úprava hranic zastavitelného území, která bude respektovat vlastnické vztahy. **Z důvodu, že některá plochy vymezené v územním plánu jsou z různých důvodů dlouhodobě nezastavitelné, byly tyto v souladu s § 102 stavebního zákona a rozboru využití zastavitelných ploch uvedeném ve Zprávě o uplatňování ÚP přehodnoceny, vyřazeny z návrhu a navraceny do ZPF. Toto proběhlo v dokončované změně č. 4 ÚP.**

2. Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury o možnosti jejich změn.

Tam, kde to bude technicky možné bude řešena z navazujících zastavitelných ploch.

Dopravní infrastruktura území

Koncepce dopravní infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci nebude Změnou dotčena. Lokality, které jsou přístupné ze stávajících místních komunikací: č 1), 3), 5) a 6). Pro ostatní lokality bude nutné navrhnout příjezdové komunikací.

Kanalizace

Lokalita č. 1 – napojení na stávající kanalizační řady

Lokalita č. 2 – bude řešena individuálně

Lokalita č. 3 – dtto

Lokalita č. 4 – dtto

Lokalita č. 5 – napojení na stávající kanalizační řady

Lokalita č. 6 – napojení na stávající kanalizační řady

Zásobování vodou

Lokalita č. 1 – napojení na stávající vodovod

Lokalita č. 2 - bude řešena individuálně

Lokalita č. 3 – dtto

Lokalita č. 4 - dtto

Lokalita č. 5 - napojení na stávající vodovod

Lokalita č. 6 – napojení na stávající vodovod

Zásobování elektrickou energií

Bude prověřena zásobování jednotlivých lokalit elektrickou energií ze stávajících rozvodů.

Zásobování zemním plynem

V návrhu změny bude prověřeno napojení řešených lokalit na STL plynovod. Z uvedených lokalit připadají v úvahu lokality č. 1), 5) a 6).

Nakládání s odpady

Město má zpracovaný Plán odpadového hospodářství. Řešení likvidace odpadů je dostačující. Tento stav vyhovuje, a proto zůstane i do budoucna zachován.

3. Koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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.

V návrhu Změny bude respektován v územním plánu vymezený ÚSES. Případná úprava jeho hranic prvků ÚSES bude odsouhlasena dotčeným orgánem. Zvýšené požadavky na práci projektanta a pořizovatele Změny vyžaduje návrh zastavitelné plochy Jeznice, Buzkov, kterou je nutno vymežit mimo nadregionální biokoridor. Změna musí být řešena tak, aby byly zachovány krajinné hodnoty území. Plochy k záboru zemědělského půdního budou v návrhu Změny podrobně zdůvodněny.

b. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Návrh Změny nepředpokládá vymezení ploch nebo koridorů územních rezerv.

c. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací je nutno zvážit při zpracovávání návrhu 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.

Potřeba prověření řešeného území regulačním plánem, příp. územní studií, bude prověřena v průběhu pořizování Změny. V úvahu připadá lokalita č. 5).

e. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Při tvorbě návrhu Změny se nepředpokládá variantní řešení.

f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Změna bude strukturována následujícím způsobem:

Textová část změny územního plánu obsahuje**Obsah:**

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v § 18 odst. 3 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),

- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, a uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona,
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

Grafická část změny územního plánu obsahuje

Příloha č.1

Výkres základního členění území

Příloha č.2

Hlavní výkres

Příloha č.3

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (pokud budou tyto stavby ve Změně navrhovány)

Odůvodnění změny územního plánu

Obsah:

Textová část odůvodnění změny č. 1 územního plánu bude obsahovat, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména:

a) Obsah dle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona

1. Přezkoumání souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
2. Přezkoumání souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování
3. Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
4. Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů
5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, zejména k rozboru udržitelného rozvoje území
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

b) Obsah dle přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
2. Vyhodnocení splnění požadavků zadání
3. Výčet záležitostí místního významu, které nejsou řešeny v ZÚR s odůvodněním potřeby jejich vymezení

4. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- c) **Údaje vyžadované správním řádem pro odůvodnění opatření obecné povahy**
 1. Postup pořízení územního plánu
 2. Rozhodnutí o námitkách
 3. Vypořádání připomínek

Grafická část odůvodnění změny územního plánu:

Příloha č.1

Koordinační výkres

Příloha č.2

Výkres širších vztahů

Příloha č.3

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Počet paré: 4

g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů teprve ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní či neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyloučí či nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Vzhledem k níže uvedeným skutečnostem, pořizovatel nepředpokládá, že by řešení změny mělo negativní dopad na ochranu přírody a krajiny.

- návrhem změny č. 7 ÚP nedojde k ohrožení funkčnosti nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability.
- nejsou požadavky na varianty řešení,
- v řešeném území navrhovaných změn se nenachází zvláště chráněné území, evropsky významná lokalita či ptačí oblast

h. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.

Změna č. 7 územního plánu Hluboká nad Vltavou bude respektovat PÚR 2008 ve znění její 1. Aktualizace. Správní území města se nachází v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Změna č. 7 ÚP Hluboká nad Vltavou bude respektovat PÚR ve znění 1. aktualizace.

i. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále též „ZÚR“)

13. září 2011 vydalo Zastupitelstvo Jihočeského kraje ZÚR. Tyto ZÚR nabyly účinnosti dne 7. 11. 2011. Dne 18. 12. 2014 byla vydána 1. Aktualizace, která nabyla účinnosti dne 6. 1.

2015, dne 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. Aktualizace těchto ZÚR a dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti jejich 5. aktualizace.

Návrh změny musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále jen „AZÚR“). Zejména **respektovat priority územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v odst. (3), (4) a (5) AZÚR.

Změna musí být v souladu s **rozvojovou oblastí OB10 České Budějovice** vymezenou v AZÚR.

Záměry vymezené ZÚR v platném znění, které se dotýkají lokalit řešených zm. č. 7 ÚP: Et 1 – Dálkový teplovod ETE – Chlumeč-Nemanice-České Budějovice, nadregionální biokoridor NBR 60 Štěchovice – Hluboká obora.

Cílové typy krajiny – lesoplní, lesní a krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.

j. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Předmětem změny č. 7 ÚP Hluboká nad Vltavou jsou pouze dílčí změny. V rozsahu této změny tak není možné řešit určené problémy vyplývající z rozboru udržitelného území zpracovaného v rámci ÚAP ORP České Budějovice. V rámci této změny a změny č. 3 ÚP, která se pořizuje souběžně, jsou řešeny i střety, které plynou z aktualizace ÚAP.