

Návrh

ZADÁNÍ

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

CHLUMANY

Návrh zadání určený k projednání

Vypracoval:

Obecní úřad Chlumany za technické pomoci projektanta a ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Chlumany

Červen 2020

Obsah

Úvod	3
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
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	5
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	6
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	6
E. Případný požadavek na zpracování variant řešení	6
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	7

Úvod

Zastupitelstvo obce Chlumany dne 24.2.2020, usnesením č. 2/20 na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) rozhodlo o pořízení změny č. 2 Územního plánu Chlumany (dále jen „změna č. 2 ÚP“).

Obecní úřad Chlumany (dále jen „pořizovatel“) ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Chlumany – starostkou Kateřinou Pudivítrovou zpracoval Návrh zadání změny č. 2 ÚP. Podkladem pro jeho zpracování byly Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností Prachatice, Vstupní analýza žádostí o změnu územního plánu zpracovaná firmou SP STUDIO, s.r.o., Budějovická 58, 381 01 Český Krumlov, která je současně zpracovatelem změny č. 2 ÚP. Dalším podkladem byl platný Územní plán Chlumany, který nabyl účinnosti dne 11.2.2011 a změna č. 1 Územního plánu Chlumany, nabytí účinnosti 25.9.2013.

Návrh zadání změny č. 2 ÚP stanovuje požadavky na zpracování změny č. 2 ÚP.

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

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

Území bude změnou č. 2 ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití a jejich uspořádání, budou stanoveny podmínky rozvoje území a ochrany hodnot v území. Prostorové uspořádání stávajícího i navrhovaného způsobu využití ploch by mělo být orientováno na dosažení vyvážené proporce mezi přírodními, krajinnými a kulturně – historickými kvalitami prostředí na straně jedné a požadavky na ekonomický rozvoj a urbanizaci na straně druhé.

Vymezení ploch bude provedeno s ohledem na charakter území, v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Nutné je respektovat stávající sídelní strukturu v krajině, neměnit podstatným způsobem charakter obce, neumožnit vytváření nových („satelitních“) sídelních útvarů, nevyomezovat zastavitelné plochy bez návaznosti na zastavěné území.

Sledovat dosažení přehledného a (pokud možno) kompaktního urbanistického půdorysu sídla.

Chránit tradiční kompoziční vztahy v území – nezastavovat výrazné horizonty a úbočí svahů, zachovat výškovou hladinu zástavby sídla, respektovat měřítko ploch volné krajiny tvořících mozaiku uspořádání území, stanovit hranice zastavitelných ploch a zásady plošného a prostorového uspořádání území.

V průběhu platnosti ÚP Chlumany byla pořízena aktualizace ÚAP ORP Prachatice, bude prověřena aktuálnost jevů a případně bude návrh ÚP uveden do souladu s touto aktualizací.

V průběhu platnosti ÚP Chlumany se změnila v některých sousedních obcích územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“), a tak bude při pořizování změny č. 2 ÚP prověřena návaznost na ÚPD těchto obcí.

Prověřit soulad platného ÚP Chlumany s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“) 2008 – PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1.

Prověřit soulad ÚP Chlumany se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění aktualizací („AZÚR“).

Změna č. 2 ÚP bude při vymezení nových ploch s rozdílným způsobem využití respektovat hranice pozemků na základě provedených pozemkových úprav a současné digitální katastrální mapy, proto bude změnou č. 2 ÚP řešeno celé správní území obce, a to nad novými mapovými podklady.

Požadavky na rozvoj území obce:

Změna č. 2 ÚP prověří možnost navržení níže uvedených záměrů, které byly podány jak ze strany obce Chlumany, tak ze strany fyzických osob:

- Na základě provedeného technicko-ekonomického posouzení vodohospodářské investice, změnit umístění navrhované čistírny odpadních vod (ČOV), v této souvislosti prověřit vypuštění zastavitelných ploch A2, A3 (plocha A3 byla původně určena pro ČOV, u plochy A2 se při nové dislokaci ČOV jeví problém gravitačního odkanalizování této plochy).
- Na základě podkladu, který bude poskytnut projektantovi, zpracovat do změny č. 2 ÚP úpravy lokálního územního systému ekologické stability a dále také změny BPEJ zemědělského půdního fondu.
- Prověřit vymezení pozemků parc.č. 658/3 a parc.č. 658/10 v k.ú. Chlumany jako plochy smíšené obytné – území malých sídel.
- Prověřit vymezení pozemku parc.č. 390/1 v k.ú. Chlumany jako plochy smíšené obytné – území malých sídel.
- Prověřit vymezení pozemku parc.č. 410/2 v k.ú. Chlumany jako plochy rekreace – zahrady, sady, chatové a zahrádkářské osady.
- Prověřit vymezení pozemku parc.č. 334/2 v k.ú. Chlumany jako plochy rekreace – zahrady, sady, chatové a zahrádkářské osady.
- Prověřit vymezení pozemků parc.č. 210, 211 v k.ú. Chlumany jako plochy smíšené obytné – území malých sídel.
- Prověřit vymezení pozemků parc.č. 550, 442/35 v k.ú. Chlumany jako plochy smíšené obytné – území malých sídel.

- Provéřít vymezení pozemku parc.č. 679 v k.ú. Chlumany jako plochy smíšené obytné – území malých sídel.
- Provéřít vymezení pozemků parc.č. 658/1, 658/7, 658/8, 658/9 v k.ú. Chlumany jako plochy smíšené obytné – území malých sídel.
- Provéřít vymezení pozemku parc.č. 710 v k.ú. Chlumany jako plochy smíšené obytné – území malých sídel.
- Provéřít vymezení pozemku parc. č. 1 v k.ú. Chlumany jako plochy smíšené obytné – území malých sídel.
- Provéřít vymezení pozemku parc.č. 658/2 v k.ú. Chlumany jako plochy smíšené obytné – území malých sídel.
- Provéřít vymezení pozemků parc.č. 388/1, 388/2, 388/4, 462 v k.ú. Chlumany jako plochy smíšené obytné – území malých sídel.
- zpracovatel prověří možnost případného vymezení dalších zastavitelných ploch
- nebudou navrhována řešení vyžadující posouzení SEA a NATURA a vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

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

V souvislosti s návrhem zastavitelných ploch a se změnami využití území bude formulována i základní koncepce zařízení a sítí dopravní a technické infrastruktury.

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 účel uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

V rámci změny č. 2 ÚP bude prověřen soulad s prvky ÚSES z ÚAP a nadřazené ÚPD.

Ve změně č. 2 ÚP bude upřesněno ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, resp. výčet staveb zařízení a jiných opatření, které lze umísťovat v nezastavěném území (zejména s ohledem na prvky ÚSES).

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

Nepředpokládá se vymezení ploch a 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

Bude prověřena potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, zejména v návaznosti na nově vymezené plochy.

Bude prověřena potřeba vymezení veřejně prospěšných opatření.

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

Zpracovatel prověří a vymezí plochy s potřebou zpracování územní studie. Ta prověří změny využití území a bude podmínkou pro rozhodování. Mělo by se jednat zejména o plochy smíšené obytné – území malých sídel v předpokládaném rozsahu 5 a více domů. V případě podmínění rozhodování územní studií budou součástí změny č. 2 ÚP podmínky pro pořízení územní studie a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti.

Potřeba vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování podmíněno regulačním plánem či dohodou o parcelaci, bude prověřena a zařazena do změny č. 2 ÚP, pokud to bude účelné.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Pro řešení změny č. 2 ÚP není stanoven požadavek na zpracování variant.

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

Změna č. 2 ÚP bude zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména v souladu se stavebním zákonem, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 500/2006 Sb.“), a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Změna č. 2 ÚP bude zpracována ve struktuře a měřítku ÚP, tj. bude obsahovat textovou a grafickou část.

Textová část bude obsahovat dvě části – I. Změna č. 2 ÚP (výroková část) a II. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP – dodržen bude obsah členění dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,

Grafická část bude obsahovat výkresy:

1. Výkres základního členění území měř. 1 : 5000, případně 1 : 10000
2. Hlavní výkres měř. 1 : 5000

3. Koncepce veřejné infrastruktury měř. 1 : 5000
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 5000

Grafická část odůvodnění bude obsahovat výkresy:

1. Koordinační výkres měř. 1 : 5000
2. Výkres širších vztahů měř. 1 : 5000
3. Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL měř. 1 : 5000

Změna č. 2 ÚP bude zpracována digitálně nad katastrální mapou a použit bude souřadnicový systém S-JTSK Krovak EastNorth.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části změny č. 2 ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části změny č. 2 ÚP a počtu výkresů připojených ke změně č. 2 ÚP.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezování ploch budou řádně zdůvodněny.

Změna č. 2 ÚP bude vypracována a odevzdána v souladu s § 50 a následujících stavebního zákona následovně:

- 1) návrh pro společné jednání** dle § 50 stavebního zákona: v tištěné podobě v počtu 2x kompletní paré a 1x na datovém nosiči CD/DVD ve formátu *.pdf,
- 2) návrh upravený na základě výsledku společného jednání** před řízením dle § 52 stavebního zákona: v tištěné podobě v počtu 2x kompletní paré a 1x na datovém nosiči CD/DVD ve formátu *.pdf,
- 3) návrh upravený dle § 53 stavebního zákona** před předložením na jednání zastupitelstva města ve formě opatření obecné povahy: v tištěné podobě v počtu 2x kompletní paré a 1x na datovém nosiči ve formátu *.pdf,
- 4) návrh upravený po vydání zastupitelstvem obce** formou opatření obecné povahy: v tištěné podobě v počtu 4x kompletní paré a 2x na datovém nosiči CD/DVD, přičemž digitálně předaná dokumentace bude:
 - **textová část změny č. 2 ÚP:** formát *.doc nebo *.docx a současně ve formátu *.pdf,
 - **grafická část změny č. 2 ÚP** bude odevzdána:
 - ve vektorové podobě – data (jednotlivé vrstvy/hladiny) budou předány ve formátu *.dwg, vše bude umístěné v souřadnicovém systému "S-JTSK Krovak EastNorth",
 - v rastrové podobě – data rastrových výkresů budou předána ve formátu *.pdf.

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Nepředpokládá se nezbytnost posouzení Změny č. 2 ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10 i zákona o posuzování vlivů, neboť v návrhu zadání nejsou specifikovány konkrétní změny v území vyžadující posouzení SEA a NATURA a tyto záměry se ani v území nepředpokládají – návrh zadání Změny č. 2 ÚP nepředpokládá takový rozvoj v území obce, který by měl závažný vliv na životní prostředí.