

# NÁVRH ZADÁNÍ

Změna č. 2 územního plánu

**TRHOVÉ SVINY**

Pořizovatel: Městský úřad Trhové Sviny, odbor výstavby, kulturních památek a územního plánování

**Datum:** leden 2013

**Zpracoval:** Ing. Marek Rojdl

## Změna č.2 územního plánu Trhové Sviny

### Obsah zadání:

- 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
  - 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch ..... 3
  - 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn ..... 4
  - 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 stav. zákona .....4
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....4
- 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 .....5
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....5
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....5
- h) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje .....5
- i) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem .....6
- 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 .....6
- k) další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností .....6

### **Identifikační údaje:**

Město Trhové Sviny má zpracovaný a schválený územní plán (Projekční ateliér Ing. arch. Zdeněk Urbanec, 2010), který byl řádně projednán a schválen zastupitelstvem města dne 29.6.2010.

Pořízení změny č. 2 územního plánu Trhové Sviny (dále také jen „Změna č. 2“) v lokalitách Rejta a Otěvěk bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Trhové Sviny č. 90/2012 ze dne 24.9.2012, jejím pořizovatelem je MěÚ Trhové Sviny, odbor výstavby, kulturních památek a územního plánování.

Řešené území Změny č. 2 lokality „**2a Rejta**“ v k.ú. Trhové Sviny o celkové rozloze cca 1,34 ha leží při východním okraji obce Rejta a navazuje na současně zastavěné území obce. Navržená zastavitelná plocha smíšená obytná zaujímá rozlohu 0,60 ha. Řešené území Změny č. 2 lokality „**2b Otěvěk**“ v k.ú. Otěvěk o celkové rozloze cca 0,75 ha leží při jihozápadním okraji obce Otěvěk a navazuje na současně zastavěné území obce a zastavitelné plochy navržené platným územním plánem. Navržená zastavitelná plocha pro bydlení zaujímá rozlohu 0,63 ha.

#### **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**

Rozvoji území města slouží jako základní nástroj územní plán. Ten je nástrojem vytváření předpokladu pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, tzn. rozvoj 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. Cílem a účelem pořízení Změny č. 2 je v souladu s cíly a úkoly územního plánování a s koncepcí rozvoje obce dle platného územního plánu vymezení nových navržených zastavitelných ploch v lokalitách „2a Rejta“ a „2b Otěvěk“ s navrženým funkčním využitím pro bydlení a pro plochu smíšenou obytnou.

Obecným požadavkem je řešit rozvoj území se zohledněním maximální ochrany a s využitím jejich potenciálu při koncipování dalšího rozvoje. Pro zpracování návrhu Změny č. 2 je potřeba respektovat památkově chráněná území a plochy, stávající plochy ÚSES dle územního plánu, ochranu ZPF a pozemků určených k plnění funkcí lesa.

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

##### **Lokalita 2a Rejta**

Pro řešené území o celkové rozloze cca 1,34 ha, které bezprostředně navazuje na zastavěné území obce, je požadováno prověření a vymezení nových zastavitelných ploch v odpovídajícím rozsahu z hlediska předpokládaného rozvoje území, stávajících územně technických podmínek a velikosti záboru zemědělského půdního fondu. Jako způsob využití území se předpokládá umístění plochy smíšené obytné v rozsahu cca 0,6 ha a plochy pro dopravu. Zbývající část území bude ponechána jako plochy zemědělské vybrané.

##### **Lokalita 2b Otěvěk**

Pro řešené území o celkové rozloze cca 0,75 ha, které bezprostředně navazuje na zastavěné území obce, je požadováno prověření a vymezení nových zastavitelných ploch v odpovídajícím rozsahu z hlediska předpokládaného rozvoje území, stávajících územně

## Změna č.2 územního plánu Trhové Sviny

technických podmínek a velikosti záboru zemědělského půdního fondu. Jako způsob využití území se předpokládá umístění plochy pro bydlení v rozsahu cca 0,63 ha a plochy pro dopravu. Zbývající část území bude ponechána jako plochy zemědělské vybrané.

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

#### **Lokalita 2a Rejta**

Pro řešenou lokalitu je požadováno prověření možností dopravního napojení na místní komunikační kostru a napojení na stávající veřejné řady inženýrských sítí a vymezení prostoru pro jejich rozšíření pro nové zastavitelné plochy.

#### **Lokalita 2b Otěvěk**

Pro řešenou lokalitu je požadováno prověření možností dopravního napojení na místní komunikační kostru a napojení na stávající veřejné řady inženýrských sítí a vymezení prostoru pro jejich rozšíření pro nové zastavitelné plochy.

### **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**

#### **Lokalita 2a Rejta**

V řešeném území lokality 2a Rejta bude prověřen rozsah nových zastavitelných ploch z hlediska uspořádání krajiny, zejména z hlediska stávající vzrostlé zeleně, a způsob využití plochy nezastavěné - zemědělské vybrané z hlediska umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

#### **Lokalita 2b Otěvěk**

V řešeném území lokality 2b Otěvěk bude prověřen rozsah nových zastavitelných ploch z hlediska uspořádání krajiny, zejména z hlediska stávající vzrostlé zeleně, a způsob využití plochy nezastavěné - zemědělské vybrané z hlediska 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**

V návrhu Změny č. 2 bude prověřena případná potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanoveno jejich využití, které bude nutno prověřit.

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

V návrhu Změny č. 2 bude prověřena případná potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, vše s uvedením parcelních čísel dotčených pozemků.

### **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**

Vzhledem k rozsahu řešení a charakteru území požadavek není potřeba stanovovat.

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Vzhledem k rozsahu řešení a charakteru území není předpoklad vzniku nutnosti variantního řešení, není proto požadováno zpracování variant řešení.

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

*Změna č. 2 územního plánu Trhové Sviny*

A. Změna č. 2 územního plánu Trhové Sviny – Návrh

- Textová část územního plánu
- Grafická část územního plánu bude obsahovat:
  1. Výkres základního členění – měř. 1 : 5 000
  2. Hlavní výkres – měř. 1 : 5 000
  3. Koncepce veřejné infrastruktury – měř. 1 : 5 000
  4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – měř. 1 : 5 000

B. Změna č. 2 územního plánu Trhové Sviny - Odůvodnění

- Textová část odůvodnění územního plánu
- Grafická část odůvodnění územního plánu:
  1. Koordinační výkres – měř. 1 : 5 000
  2. Výkres širších vztahů – měř. 1 : 50 000
  3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – měř. 1 : 5 000

Návrh pro projednání bude vypracován ve dvou tiskových vyhotoveních. Změna č. 2 územního plánu Trhové Sviny po projednání ve 4 tiskových vyhotoveních. Bude předána digitální verze Změny č. 2 i ve vektorové podobě (např. ve formátu SHP, příp. DGN, v JTSC). V rastrové podobě bude výstup v PDF. Textová část včetně příp. tabulek bude předána ve formátu DOC, PDF.

**g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

V řešeném území se nenachází žádné lokality Natura ani ptačí oblasti. Příslušný dotčený orgán uplatní nebo neuplatní požadavek na posouzení Změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí v rámci projednání návrhu zadání.

**h) Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Politika územního rozvoje ČR 2008

(schválena dne 20.7.2009 usnesením vlády č. 929)

Změna č. 2 není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“). Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy. Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nevyplývají pro řešené území žádné podmínky, vzhledem k tomu, že v řešeném území není umístěn žádný koridor ani žádná plocha technické infrastruktury.

**i) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje byly vydány dne 13.9.2011 (usnesením zastupitelstva č. 293/2011/ZK-26). Řešené území se sice nachází ve vymezené rozvojové ose nadmístního významu N-OS8 Jihovýchodní – Novohradská, ale z uvedené územně plánovací dokumentace nevyplývají pro řešené území Změny č. 2 žádné konkrétní úkoly a požadavky pro územní plánování.

Řešené území se rovněž nachází dle ZÚR v oblasti krajinného rázu ObKR 24 – Trhosvinensko.

Dále je třeba zohlednit polohu správního území města Trhových Svinů v krajinném typu „lesoplní“, jež vymezují ZÚR, z toho vyplývající požadavky:

- nepodporovat intenzivní formy zemědělství v nevhodných polohách (zamokřená stanoviště, vodní zdroje, ochranné zóny chráněných území),
- nezvyšovat plochy orné půdy na úkor trvale zatravněných ploch především v nevhodných polohách (podhorský výrobní typ, erozní svahy, potoční a říční nivy),
- nelikvidovat vegetační prvky volné krajiny a udržet tak historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny,
- nepovolovat necitlivé umístění a vzhled nové zástav-by s ohledem na okolní krajinu,
- citlivé hospodaření vzhledem ke stanovištním podmínkám, zachovat historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny,
- nevnašet do prostředí nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky.

**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**

Územně analytické podklady (dále také jen „ÚAP“) pro řešené území jsou kompletně zpracovány, jako podklad pro zpracování návrhu zadání Změny č. 2 byly použity. Součástí ÚAP je Rozbor udržitelného rozvoje území (dále také „RURÚ“). Z této dokumentace nevyplývají pro řešené území Změnou č. 2 žádné problémy či požadavky k řešení. V řešeném území se vyskytují dle ÚAP následující limity využití území:

- hranice zastavěného území dle ÚP
- hranice zastavitelného území dle ÚP
- území s archeologickými nálezy – III. kategorie, lokalita Otěvěk - II. kategorie
- zranitelná oblast
- ochranné pásmo radaru Třebotovice

**k) Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností**

Žádné další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu nebyly v rámci zpracování návrhu zadání Změny č. 2 stanoveny.

Požadavky dotčených orgánů a veřejnosti budou případně doplněny po vyhodnocení projednání návrhu zadání Změny č. 2.