

# ÚZEMNÍ PLÁN ZVĚROTICE

## NÁVRH ZADÁNÍ

Zpracovaný v souladu s ustanovením §47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění.

**Pořizovatel:** Městský úřad Soběslav, odbor výstavby a RR. Nám Republiky 159, 392 01 Soběslav, dle ustanovení §6 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění

**Pověřený zastupitel obce:** Miloslav Novotný, starosta obce Zvěrotice

**Schvalující orgán:** Zastupitelstvo obce Zvěrotice

**Datum:**

### 1) Důvody pořízení

Obec Zvěrotice se rozhodla pořídit nový územní plán (dále jen „ÚP“) jako hlavní rozvojový dokument, který nasměruje rozvoj celého správního území obce v souladu s cíli a úkoly územního plánování, a který bude zpracovaný dle platné legislativy.

### Zastupitelstvo obce Zvěrotice rozhodlo o pořízení Územního plánu Zvěrotice.

### 2) Podklady pro zadání

Pro zpracování návrhu zadání byly využity tyto podklady:

- a) Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, která zahrnuje právní stav po aktualizaci č. 1 PÚR ČR, schválené Usnesením vlády ČR č. 276 o Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ze dne 15. dubna 2015. (dále jen „PÚR“),
- b) Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vydané 13. 9. 2011, účinné od 7. 11. 2011, ve znění 6. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 9. 3. 2018, tj. se zahrnutými aktualizacemi číslo 1, 2, 3, 5 a 6 a po vydání rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně, který nabyl právní moci dne 18. 9. 2017 (dále jen „ZÚR“),
- c) Platný územní plán (dále jen ÚP), který nabyl účinnosti dne 10. 6. 2008. Změna č. 1 (12.2.2011), Změna č. 2 byla vydána dne 15. 4. 2013, Změna č. 3, která nabyla účinnosti 23. 12. 2015.
- d) Zpráva o uplatňování územního plánu Zvěrotice.

### 3) Identifikační údaje a vymezení řešeného území

Kraj: Jihočeský

ORP: Soběslav

Rozloha: 6 402 ha

Počet obyvatel: 362

Počet katastrálních území: 1 - Zvěrotice

### 4) Obsah zadání územního plánu (dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména:

**a. Základní koncepce rozvoje - 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:**

Řešeným územím je správní území obce Zvěrotice. Zpracovatel bude respektovat požadavky nadřazených územně plánovacích dokumentací (*PÚR ČR a ZÚR JČK*), širší vztahy zejména návaznosti na sousedící správní a bude vycházet z platných územně plánovacích dokumentací sousedních obcí. Určí, charakterizuje a bude v maximální možné míře chránit a respektovat architektonické a urbanistické hodnoty obce a nová zástavba bude vycházet ze stávající struktury a charakteru obce.

Návrh základní koncepce bude respektovat zejména cíle a úkoly územního plánování definované v §18 a §19 stavebního zákona.

V textové části budou stručně vysvětleny všechny pojmy, jejichž definice není jednoznačně uvedena v platných právních předpisech a jejichž definování má zásadní význam pro

jednoznačný výklad územního plánu v praxi. V odůvodnění je možné vysvětlení pojmů podrobněji specifikovat a vysvětlit.

Návrhy řešení, úvahy zpracovatele jak k návrhu řešení dospěl a další skutečnosti, které se objeví ve výrokové části a nevyplývají z právních předpisů, budou uvedeny v části odůvodnění územního plánu.

Tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na: 3 z 7

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

- návrh koncepce obce bude vycházet ze skutečnosti, že se obec nachází v rozvojové ose republikového významu OS6- Praha - České Budějovice;
- návrh koncepce obce bude vycházet ze současné urbanistické struktury a celkového prostorového členění obce
- řešené území patří podle struktury osídlení k sídlům plnicím hlavně funkci obytnou, návrhem základní koncepce rozvoje sídla bude tato struktura osídlení respektována, budou v maximální míře převzaty rozvojové plochy z platného územního plánu.
- budou vytvořeny podmínky pro stabilizaci současně bydlících obyvatel a jejich životní úroveň formou návrhu ploch pro podnikání či ploch smíšených obytných a vybudováním chybějící veřejné infrastruktury
- návrh bude řešit také dopady navrhovaného rozvoje na zemědělský půdní fond a pozemky plnicí funkci lesa, rozvojové plochy budou převzaty z platného územního plánu.
- budou prověřeny možnosti ochrany proti splachům z polí a luk u zastavěného území
- budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití a případně i podmíněně přípustného využití, včetně určení podmínek. Zpracovatel v případě potřeby stanoví i podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany hodnot a krajinného rázu, např. intenzitami využití ploch, výškovou regulací v podrobnosti, kterou umožňuje ÚP

Ochrana kulturně historických hodnot:

- ÚP určí urbanisticky hodnotný prostor, architektonické hodnoty, charakterizuje a navrhne ochranu architektonicky a urbanisticky hodnotných prostor
- vymezení charakteru a strukturu zástavby v sídle
- v návrhu budou zohledněny hodnotné stavby v obci včetně drobné sakrální architektury, budou stanoveny podmínky pro ochranu těchto hodnot tak, aby byl zachován ráz urbanistické struktury

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

Doprava:

- řešeným územím prochází IV. železniční koridor a koridor dálnice D3, obcí prochází silnice II/135, s negativními dopady především z hlediska hluku bezpečnosti obyvatel. Návrh územního plánu bude řešit koridor pro možnou přeložku silnice II/135 –(možno

řešit jako koridor pro místní komunikaci, který jednou může být využit jako koridor pro přeložku silnice II/135 – cílem je udržení územní rezervy pro tuto komunikaci.

- zachovat, případně obnovit původní cestní síť v historické stopě, navrhnout polní cesty pro obsluhu zemědělské půdy a zlepšit propojení do krajiny včetně doprovodné zeleně, umožnit vznik dopravní infrastruktury ve všech plochách.

#### Občanské vybavení:

Prověřit plochy občanského vybavení dle platného územního plánu. Návrh ploch občanského vybavení odůvodnit. Zvážit, zda nevyužívané plochy pro občanské vybavení – sportoviště, která nejsou ve vlastnictví obce neuvést jako plochy bydlení.

#### Technická infrastruktura:

Obec Zvěrotice je připojena na Vodárenskou soustavu jižní Čechy, provozovatelem je VaK JČ, divize Tábor. Zásobování pitnou vodou se nebude v budoucnu měnit. V obci je uvažováno s dostavbou a rozšířením stávající vodovodní sítě. (PRVKUK JČK 5. aktualizace). Obec Zvěrotice má vybudovanou jednotnou kanalizaci, která je ve správě obce.

- Návrh koncepce odkanalizování, zásobování vodou a hospodaření s dešťovými vodami bude vycházet ze schváleného PRVKUK Jihočeského kraje.
- vytvořit podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod v nových zastavitelných plochách, stabilizovat odtokové poměry a zvýšit retenci v území
- navrhované rozvojové plochy budou prověřeny i po stránce možnosti napojení na stávající či navrhované inženýrské sítě, při zpracovávání návrhu budou stávající sítě respektovány
- bude prověřeno umístění a velikost plochy pro ČOV

#### Nakládání s odpady:

- návrh bude respektovat stávající systém likvidace komunálního odpadu a prověří případné rozšíření odpadového hospodářství obce, bude vyznačeno místo pro sběrný dvůr

#### Veřejné prostranství:

- definovat parametry a strukturu veřejných prostorů a zeleně v obci
- začlenit a chránit prvky drobné architektury ve veřejném prostranství

### **3. 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**

Zpracovatel bude v maximální možné míře respektovat významné krajinné prvky chráněné zákonem – lesy, rybníky, vodní toky, atd.

#### Ochrana přírody a krajiny:

- navrhnout územní systém ekologické stability dle aktuálního stavu v daném území
- bude řešena návaznost všech prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) lokální úrovně na sousední katastrální území

- zpracovat, že obce Zvěrotice náleží do cílových charakteristik krajiny dle ZÚR JČK a to typu lesopолní, převážná část území se nachází v krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, malá část přiléhajících k zastavěnému území Soběslavi v silně urbanizované krajině.
- zastavitelné plochy budou přednostně umísťovány mimo prvky ÚSES
- biocentra mimo lesní porosty lokalizovat pomocí parcelních čísel a v lesních porostech po jasně definovaných hranicích
- v plochách nezastavěného území specifikovat stavby, které nelze umísťovat v nezastavěném území pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- budou definovány v ÚP základní podmínky ochrany krajinného rázu, např. prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot a to s ohledem na např. krajinnou morfologii, strukturou zastavění a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území – v rámci území například chránit pohledově významná panoramata sídel

#### Zemědělský půdní fond:

- navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější
- chránit bonitně cenné půdy, zejména půdy s I. a II. třídou ochrany
- navrhnout opatření pro ochranu nezastavěného území, zejména zemědělské a lesní půdy
- prověřit a navrhnout opatření pro ochranu půd před erozemi

#### Lesní hospodářství:

- bude zakreslena hranice 50 m od okraje pozemků plnících funkci lesa

#### Vodní režim:

- stav vodních toků a vodních ploch je dobrý.
- bude respektováno záplavové území okolo Černovického potoka
- zpracovatel prověří možnost zřizování vodních ploch dle regulace v podmínkách využití ploch s rozdílným využitím zejména pro plochy nezastavěného území
- navrhnout opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny – vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod
- ve vymezených zastavitelných plochách bude předem jasné, jakým způsobem je možné v konkrétní zastavitelné ploše splaškové vody likvidovat
- v zastavitelných plochách, kde nebude možné nové objekty napojit na veřejný vodovod, je třeba jednotlivé zastavitelné lokality posoudit i ve vztahu k ostatním zastavitelným plochám a stávající zástavbě jako celek, zda v nich bude možné vybudovat potřebný počet studní pro individuální zásobování vodou, aniž by došlo k významnému omezení stávajících individuálních zdrojů podzemní vody v okolí, a aniž by došlo k významnému omezování budoucích navrhovaných studní mezi sebou

**b. Územní rezervy - požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,**

Požadavky na územní rezervy nejsou, v případě potřeby mohou být v návrhu územního plánu doplněny.

**c. Veřejně prospěšné stavby a asanace - požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (dále jen „VPS), veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,**

- V souladu s ustanovením §170 a §101 Stavebního zákona budou prověřena vymezení VPS zejména pro řešení veřejné infrastruktury vyjma staveb, kde postačí zřízení věcného břemene či možnost předkupního práva. Prověřit vymezení staveb, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, zejména pro plochy veřejných prostranství či zeleně a občanskou vybavenost obce. Prověřit vymezení veřejně prospěšných opatření, zejména v souvislosti s liniovými stavbami v území.
- Požadavky na asanaci nejsou, v případě potřeby mohou být v návrhu doplněny.

**d. ÚS, RP, DP - 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,**

Návrh ÚP prověří rozvojové plochy v zastavěném a zastavitelném území. Podle průběhu pořizování ÚP bude prověřena potřeba vymezení ploch, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití podmíněny zpracováním územní studie. ÚP stanoví podmínky pro jejich pořízení a přiměřenou lhůtu pro jejich pořízení.

**e. Varianty - případný požadavek na zpracování variant řešení,**

Variantní řešení není požadováno.

**f. Obsah ÚP - požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,**

Textová část návrhu bude zpracována v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. odstavce 1 a případně doplněna o body b), c) a d) odstavce 2. Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy.

Grafická část návrhu územního plánu bude obsahovat:

- Výkres základního členění (1:5000)
- Hlavní výkres (1:5000)
- Výkres VPS (1:5000)

Grafická část odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

- Koordinační výkres (1:5000)
- Výkres širších vztahů (1:50 000)
- Výkres předpokládaných záborů ZPF (1:5000)

Odevzdání:

**Návrh územního plánu pro společné jednání** – ve 2 tištěných vyhotoveních (jedno obdrží obec, druhé pořizovatel + CD)

**Upravený návrh ÚP pro veřejné projednání** – ve 2 tištěných vyhotoveních (jedno obdrží obec, druhé pořizovatel + CD) + případně upravený návrh pro opakované veřejné projednání

**Návrh ÚP pro vydání zastupitelstvem obce** – v 1 tištěném vyhotovení (předkládáno zastupitelstvu obce, které bude rozhodovat o vydání územního plánu)

**Opatření obecné povahy – územní plán** – ve 4 tištěných vyhotoveních (obdrží obec, SÚ, úřad územního plánování a krajský úřad +3CD).

Návrhy pro jednotlivá jednání budou odevzdána včetně digitální podoby ve formátu \*.pdf (grafická část) a ve formátu \*.doc (textová část) na CD. Opatření obecné povahy – územní plán bude rovněž odevzdán v digitální podobě, kromě formátu \*.pdf, také v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu - \*.dgn, nebo \*.shp.

V případě zpracování v CAD systému budou odevzdány všechny výsledné vrstvy (včetně podkladních, např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnic) v nativním formátu (v \*.dgn u softwaru MicroStation). V souborech budou prostřednictvím hladin řádně odlišena témata, jednotlivé použité hladiny budou náležitě popsány a bude blíže specifikován jejich obsah. Grafická data budou topologicky čistá, tzn. především plošné budou kresleny jako uzavřené polygony (např. ÚSES), spojitě křivky, vyvarovat se duplicitě dat (pokud k tomu není důvod).

#### **h. Hodnocení vlivů - požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

ÚP neobsahuje záměry, které by mohly mít negativní vliv na životní prostředí. Nebudou vymezovány zastavitelné plochy ve střetu s ÚSES. ÚP nepředpokládá řešení nadmístních záměrů dopravní či technické infrastruktury. Není požadováno vyhodnocení vlivů územního plánu Zvěrotice na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

- 1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
- 2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
- 3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
- 4) další požadavky, například požadavky obce a jiných dotčených orgánů.

Seznam použitých zkratk:

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky

ZÚR JČK – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

PRVKUK – Plán rozvoje vodovodů a kanalizací na území kraje

ÚP – územní plán

VPS – veřejně prospěšná stavba

ÚSES – územní systém ekologické stability

LBC – lokální biocentrum