

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBOHOSTICE

(NÁVRH K PROJEDNÁNÍ)

listopad 2017

Vypracovala: Ing. Zuzana Čecháčková, tel.: 383 700 845, email: zuzana.cechackova@mu-st.cz

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Zuzana Čecháčková

Pořizovatel: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, Velké náměstí 2, 386 21 Strakonice

Obsah

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	3
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	4
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	4
D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. (4) STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	5
E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY	5
F) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST	9
G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO.....	9
H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSMENY A) AŽ D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU	9
I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY	10
J) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE	10

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Územní plán Třebohostice (dále jen „ÚP Třebohostice“) byl vydán Zastupitelstvem obce Třebohostice dne 26. 9. 2008 a nabyl účinnosti dne 24. 10. 2008. Obec Třebohostice požádala MěÚ Strakonice, odbor rozvoje (dále jen „pořizovatel“) o pořízení Změny č. 1 ÚP Třebohostice. V souladu s § 55 odst. (1) stavebního zákona (do 4 let od vydání předloží pořizovatel zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu) pořizovatel přistoupil k vypracování Zprávy o uplatňování územního plánu Třebohostice za období 2012 – 2017, jelikož první Zpráva o uplatňování Územního plánu Třebohostice byla Zastupitelstvem obce Třebohostice schválena dne 7.12.2012.

Správní území obce Třebohostice se skládá ze dvou katastrálních území – Třebohostice a Zadní Zborovice.

ZMĚNY PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

změny mapových podkladů

Během sledovaného období nedošlo ke změně mapových podkladů.

aktualizace územně analytických podkladů

Během sledovaného období došlo k pořízení II., III. a IV. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Strakonice (v letech 2012, 2014, 2016). Podrobněji viz kapitola b).

aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace

Během sledovaného období došlo k vydání 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR JČK“) (r. 2015), 2. aktualizace ZÚR JČK (r. 2016), 3. aktualizace ZÚR JČK (r. 2016) a 5. aktualizace ZÚR JČK (r. 2017). Podrobněji viz kapitola c).

aktualizace politiky územního rozvoje České republiky

Během sledovaného období došlo ke schválení první aktualizace Politiky územního rozvoje ČR 2008 (r. 2015). Podrobněji viz kapitola c).

vyhodnocení zastavitelných ploch a realizace záměrů v území

označení plochy k. ú.	funkční využití/poloha	výměra v [ha]	vyhodnocení využití
1 (B, OV) Třebohostice	plocha bydlení, občanské vybavení/sever obce	1,08	nevyužito
2, 3 (B) Třebohostice	plochy bydlení/sever obce	0,53	plocha č. 2 nevyužita plocha č. 3 využita – 1 RD
4 (B) Třebohostice	plocha bydlení/západ obce	0,60	částečně využito – 1 RD
5 (B) Třebohostice	plocha bydlení/jih obce	1,63	nevyužito
6, 7, 8 (B) Třebohostice	plocha bydlení/západ obce	2,36	nevyužito

9 (TI) Třebohostice	plocha pro ČOV/jihovýchod obce	0,09	nevyužito
11 (B) Zborovice	plocha bydlení/východ obce	1,97 3,06	částečně využito – 5 RD
10 (TI) Zborovice	plocha pro ČOV/jih obce	0,10	nevyužito
12 (OV) Zborovice	plocha občanského vybavení/jih obce	0,91	nevyužito
13 (B) Zborovice	plocha bydlení/jih obce	0,85	nevyužito
14 (B) Zborovice	plocha bydlení/západ obce	2,52	částečně využito – 1 RD

Využívání územně stabilizovaných ploch zastavěného i nezastavěného území se děje v souladu s podmínkami územního plánu. Vzájemné vazby mezi hodnotami území jsou respektovány, ať již jde o hodnoty s právní ochranou, tak i hodnoty, které jsou dány územním plánem.

Uspořádání zastavěného území obce Třebohostice i osady Zadní Zborovice má kompaktní charakter zástavby, přičemž územní plán svým návrhem dále rozšiřuje zástavbu obou sídel prakticky po celém obvodu a návrh řeší tak, aby tento charakter zůstal zachován. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území nebo vhodně doplňují proluky.

Na rozvojové ploše č. 11 (3,06) – B – bydlení, na její severní části, byla zpracována územní studie. Obslužná komunikace zde posloužila jako „odvodňovací stoka“ – nově navržené vpusti odvádí povrchovou vodu nově vybudovaným kanalizačním sběračem do stávající kanalizace.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

problémy k řešení v územním plánu vyplývající ze 4. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Strakonice (2016):

- střet ochranného pásma vodních zdrojů se zastavitelnými plochami na severu Zadních Zborovic;
eliminovat střet

V ochranném pásmu vodních zdrojů se nachází i zastavěné území. Při výstavbě v zastavitelném i zastavěném území je proto nutné posuzovat jednotlivé stavby individuálně a zajistit tak, co nejmenší narušení ochranného pásma vodních zdrojů.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Soulad s 1. aktualizací Politiky územního rozvoje ČR 2008 (schválení vládou 15. dubna 2015)

Obec Třebohostice se po 1. aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“):

- a) nenachází v rozvojové oblasti ani ose.
- b) nenachází ve specifické oblasti
- c) neprochází jí koridor dopravní ani technické infrastruktury

Územní plán Třebohostice je v souladu s 1. aktualizací Politiky územního rozvoje ČR 2008

Soulad se ZÚR JČK v platném znění (právní stav po 5. aktualizaci, která nabyla účinnosti 9.3.2017)

Území obce Třebohostice se nenachází v rozvojové oblasti ani ose krajského významu, leží mimo specifickou oblast krajského významu.

Územní obce Třebohostice je přiřazeno v ZÚR JČK v platném znění do krajinného typu – krajina lesoplní a rybníční. Využívání krajiny není v přímém rozporu s požadavky ZÚR JČK.

Do řešeného území nezasahuje koridor veřejné dopravní infrastruktury mezinárodního, republikového ani nadmístního významu.

Na území je vymezen koridor pro záměr v oblasti elektroenergeticky mezinárodního a republikového významu:

- Ee36 – ZVN 400kV Kočín – Přeštice – záměr vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Přeštice vymezený na území Jihočeského kraje koridorem šíře 250 – 400 m, se zúžením v krajinné památkové zóně Libějovicko – Lomecko.

Tento koridor zasahuje do severozápadního cípu správního území obce Třebohostice a není zanesen v ÚP Třebohostice. Na základě § 54 odst. 5 stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem. Do té doby nelze rozhodovat podle části územního plánu, které jsou s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem v rozporu. Z tohoto důvodu je nutné pořídit Změnu územního plánu Třebohostice tak, aby došlo k zajištění souladu s nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací.

D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. (4) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Zastavitelné plochy pro bydlení byly navrženy v dostatečném rozsahu. Během platnosti územního plánu byly některé plochy v katastrálním území Třebohostice využity a nyní je možno je zahrnout do zastavěného území. Změnou územního plánu bude tedy aktualizováno zastavěné území. Vzhledem k poptávce po plochách pro bydlení v obci Třebohostice je možno v územním plánu vymezit nové plochy pro bydlení, které nahradí ty již zastavěné.

E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

(s ohledem na rozsah plánované změny územního plánu byl zvolen minimální požadavek na obsah zadání změny územního plánu)

Zastupitelstvo obce Třebohostice na svém zasedání dne 3.2.2017 na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění, schválilo návrh na pořízení Změny č. 1 územního plánu Třebohostice.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

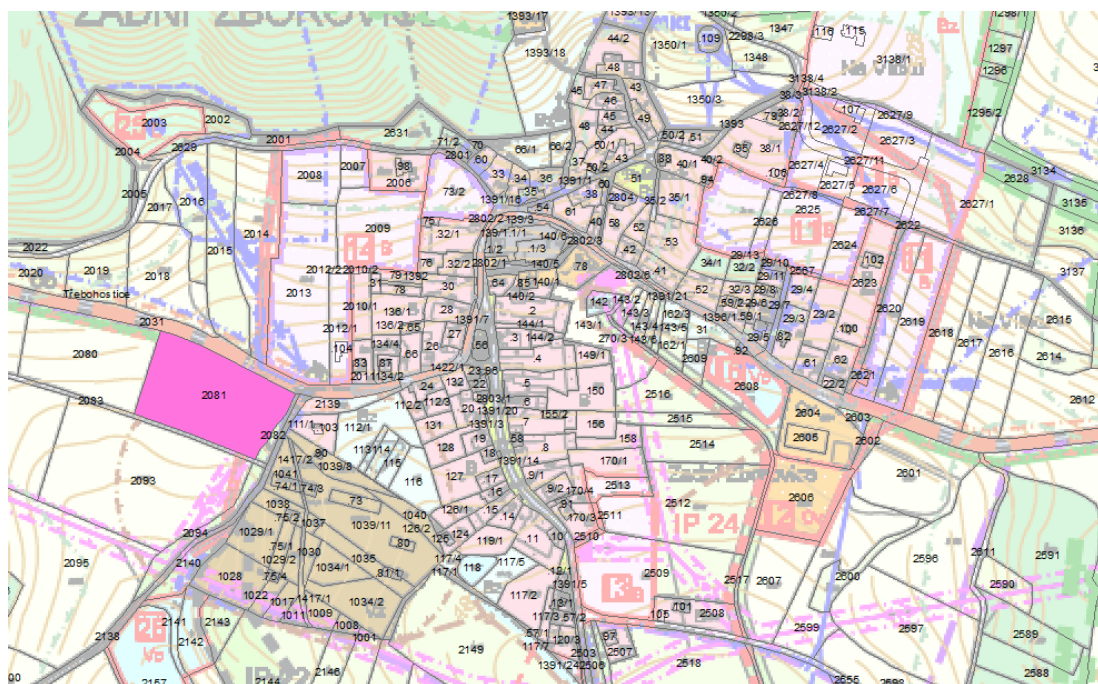
Změna územního plánu Třebohostice nepředpokládá změnu žádné z koncepcí (urbanistické, veřejné infrastruktury, uspořádání krajiny) stanovené Územním plánem Třebohostice (2008).

- **upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

- s ohledem na ZÚR JčK, v platném znění:
 - vymezit plochu koridoru Ee36 pro zdvojení elektrického vedení ZVN 400 kV Kočín – Přestice.
 - zohlednit a zapracovat ostatní požadavky a podmínky vyplývající ze ZÚR JčK, v platném znění
- **upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů**
 - identifikován problém - střet ochranného pásma vodních zdrojů se zastavitelnými plochami na severu Zadních Zborovic
- **ostatní (viz příložené schéma)**
 - Prověření možnosti zahrnutí pozemků do ploch pro bydlení vzhledem k návaznosti na zastavěné území a dobré přístupnosti:
 - parc. č. 2260 k. ú. Třebohostice
 - parc. č. 3125, 1155, 1154 k. ú. Třebohostice
 - parc. č. 2081 k. ú. Zadní Zborovice
 - Prověření možnosti změny výškové regulace zástavby z 2 NP z 3 NP
 - parc. st. 115 k. ú. Třebohostice – zde je záměr vestavby půdního bytu do stávajícího půdního prostoru RD

Schéma znázorňující pozemky, které jsou určeny k prověření možnosti zahrnutí do ploch pro bydlení (pozemky jsou vyznačeny tmavou růžovou barvou, jako podklad je využit výřez z ÚP Třebohostice)





Po projednání zadání změny č. 1 územního plánu mohou být jednotlivé body změny č. 1 územního plánu upravovány nebo doplněny.

Základní koncepce rozvoje území zůstává zachována. Rozvojové plochy navazují na zastavitelné území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území.

Budou chráněny přírodní, kulturní, civilizační, urbanistické i architektonické hodnoty. V rámci změny č. 1 bude rovněž provedena aktualizace zastavěného území.

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

- Nevyplyvají požadavky na 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

- Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace nebudou změnou územního plánu navrhovány.

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

- Z PÚR ČR, ze ZÚR JČK, v platném znění nevyplyvají požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- Nebyla splněna podmínka pro pořízení územní studie na plochu bydlení v lokalitě ¹⁴ vyplývající z ÚP Třebohostice. V územním plánu byla stanovena lhůta do 8-mi let od vydání územního plánu. Územní plán Třebohostice nabyl účinnosti 24.10.2008. V návrhu změny územního plánu Třebohostice zpracovatel vypustí tuto podmínku, jelikož marně uplynula lhůta k pořízení této územní studie.

e) požadavky na zpracování variant řešení

Návrh Změny územního plánu bude zpracován jako invariantní. V území nejsou navrhovány žádné záměry, jež by vyžadovaly variantní řešení.

f) 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 : 25 000 |
| 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 Třebohostice 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

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

Netýká se.

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Předmětem změny Územního plánu Třebohostice je zajištění souladu s nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací, prověření problému definovaného IV. úplnou aktualizací územně analytických podkladů ORP Strakonice a také bude prověřeno vymezení nových zastavitelných ploch bydlení. Nové zastavitelné plochy budou vymezeny v návaznosti na zastavěné území obce a nahradí již zastavěné plochy rodinnými domy vymezené Územním plánem Třebohostice.

V území se nenachází lokalita Natura 2000 ani jiná přírodně chráněná lokalita.

Požadavky ve změně č. 1 územního plánu jsou místního významu, jsou odpovídající významu sídla ve struktuře osídlení a respektují zachování a rozvoj ekologické stability území. Nepředpokládáme proto, že bude požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Na základě výše uvedených bodů je zřejmé, že nemůže dojít k negativnímu vlivu 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 Třebohostice na udržitelný rozvoj území, neboť mezi pilíři nebyla shledána nevyváženost.

F) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Bude doplněno stanovisko dotčeného orgánu.

G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Není požadováno variantní zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Třebohostice.

H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSMENY A) AŽ D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z výše uvedených bodů nevyplývá potřeba pořídit nový územní plán. Koncepce stávajícího územního plánu Třebohostice není plánovanými změnami nijak zásadně ovlivněna.

I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Během vyhodnocení uplatňování Územního plánu Třebohostice nebyly zjištěny významné negativní dopady na udržitelný rozvoj území při naplňování hlavních koncepcí rozvoje obce Třebohostice. Nepředpokládá se tak eliminace negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

J) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Třebohostice nevyplyvá návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

.....
Jiří Plechatý
starosta obce Třebohostice

.....
Mgr. Marie Sekáčová
místostarostka obce Třebohostice