

zadání územního plánu

ADAMOV

Návrh

5.8.2019

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ADAMOV

Zpracovaný pro projednání dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci, a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel:

Obecní úřad Adamov

Oprávněná úřední osoba:

Ing. Lenka Šímová

OBSAH

1	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	4
1.1	POŽADAVKY NA urbanistickou koncepci	5
1.2	POŽADAVKY NA koncepci veřejné infrastruktury	5
1.3	POŽADAVKY NA koncepci uspořádání krajiny.....	6
2	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT.....	7
3	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	7
4	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	8
5	POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	8
6	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	8
7	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	9

1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

zejména na cíle zlepšování dosavadního stavu, rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

V obecné rovině:

- definovat základní teze, na kterých by měl být územní plán postaven jako celek, a které bude možné dále zpodrobnovat a rozvíjet
- definice rozvoje obce by měla vycházet z úvahy o fungování obce, analýzy, srovnání míst, staveb, událostí a ambic
- stanovit takovou koncepci rozvoje území obce, která zachová přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, ochrání dotčené území před negativními vlivy a ohroženími, bude respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci a limity využití území
- zajistit návaznosti s územně plánovací dokumentací sousedních obcí – zejména u prvků územního systému ekologické stability a u staveb dopravní a technické infrastruktury
- celé řešené území rozčlenit na plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., u každé plochy stanovit hlavní, přípustné, nepřípustné a popřípadě i podmíněně přípustné využití (s jednoznačně definovanou podmínkou přípustnosti)
- Primárně vycházet ze stávající územně plánovací dokumentace obce Adamov, v závislosti na stanovené koncepci rozvoje prověřit potřebu vymezení ploch nových (a to ve všech oblastech rozvoje)
- Prověřit konkrétní požadavky (viz příloha návrhu zadání)
- v zastavěném území a zastavitelných plochách, případně plochách přestavby může UP obsahovat prvky regulačního plánu. Bude se jednat zejména o plochy:
 - pro které jsou v současné době zpracovány územní studie,
 - pro plochu vymezenou platnou územně plánovací dokumentací jako plocha RR.A
 - další části zastavěného území a zastavitelných ploch stanoví projektant územního plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem

Z Politiky územního rozvoje ČR, v platném znění,

Základní koncepce rozvoje bude vycházet z priorit Politiky územního rozvoje ČR v znění Aktualizace č. 1 (dále jen PÚR ČR). Jedná se zejména o priority, které vyžadují především chránit a rozvíjet hodnoty obce ve vazbě na identitu místa a tradici s ohledem na udržitelný rozvoj, dbát na rozvoj primárního sektoru a vyhledávat komplexní řešení s ohledem na zájmy místních obyvatel. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci odůvodnění územního plánu v kapitole vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s PÚR ČR.

Respektovat podmínky dané pro rozvojovou oblast České Budějovice OB10.

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění:

- zohlednit zařazení katastrálního území Adamov do rozvojové oblasti republikového významu České Budějovice (označené kódem „OB10“)

- zohlednit vymezení ploch pro veřejnou technickou infrastrukturu v oblasti odkanalizování
V 44 ČOV České Budějovice rozšíření stávající čistírny odpadních vod, na niž jsou odváděny odpadní vody z obcí Adamov, Borek, České Budějovice, Dobrá Voda, Hlincova Hora, Hrdějovice, Hůry, Jívno, Litvínovice, Rudolfov, Srubec, Staré Hodějovice, Úsilné, Včelná, Vráto a předpokládá se napojení obcí Doubravice, Hosín, Boršov nad Vltavou, Roudné, Poříčí a další části obce Litvínovice.

Územní plán Adamov bude respektovat priority Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu se ZÚR JČK.

Z územně analytických podkladů:

Střety v území:

- zastavitelné plochy zasahují do půd I. a II. třídy ochrany BPEJ
- návrh zastavitelné plochy zasahuje do poddolovaného území

Záměry k prověření:

Čerpací stanice navržená (prověřit a případně zohlednit v UP)

1.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

V obecné rovině:

- navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce; míra dynamiky rozvoje bude odvislá i od stupně využití územních potenciálů, jimiž jsou atraktivní poloha vůči městu České Budějovice s významným zastoupením funkce bydlení
- definice směrů rozvoje obce by měla vycházet z analýzy jejího fungování; prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavních urbanizačních os a předpokládaného demografického rozvoje
- prověřit možné členění řešeného území, zejména zastavěného území a nově navrhovaných zastavitelných ploch, na jednotlivé lokality definované stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území a pro tyto lokality následně definovat zejména prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot, požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu

1.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Dopravní infrastruktura:

- zajistit vhodné dopravní napojení všech nově navrhovaných ploch

- zajistit návaznosti prvků dopravní infrastruktury na prvky obsažené v územních plánech sousedních obcí

Technická infrastruktura:

- prověřit možnosti zásobování vodou a odkanalizování území při zohlednění současného stavu i rozsahu nově navrhovaných (zejména zastavitelných) ploch s rozdílným způsobem využití.
- zajistit návaznosti prvků technické infrastruktury na prvky obsažené v územních plánech sousedních obcí

Občanské vybavení:

- prověřit současný stav občanského vybavení v obci a případně navrhnout jeho doplnění či změny
- prověřit plochu SO.8.A (dle platné územně plánovací dokumentace) pro funkční využití občanská vybavenost

Veřejná prostranství:

- prověřit stávající stav veřejných prostranství a navrhnout jejich členění na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické role ve struktuře obce; pro jednotlivé typy následovně formulovat základní obecné principy k dosažení jejich kvality; cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře obce (platí to zejména pro úpravy stávajících veřejných prostranství, ale také pro nově vytvářená)

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění:

- rozšíření stávající čistírny odpadních vod v Hrdějovicích je v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje označeno jako záměr **V44** ČOV České Budějovice a bude realizováno na území obce Hrdějovice

1.3 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

V obecné rovině:

- stanovit takovou koncepci rozvoje krajiny, která zachová přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, ochrání dotčené území před negativními vlivy a ohroženími, bude respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci a limity využití území
- vymezit územní systém ekologické stability
- zajistit návaznosti s územně plánovací dokumentací sousedních obcí – zejména u prvků územního systému ekologické stability
- prověřit možnost provázání sídla s krajinou
- prověřit možnosti nezastavěného území z hlediska jeho využití pro protierozní či protipovodňová opatření

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění:

- zohlednit umístění obce Adamov v krajinném typu „Krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“

zohlednit zejména zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy,
- b) vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území,
- c) dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES,
- d) preferovat využití brownfields,
- e) dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území,

2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

V obecné rovině:

- v návrhu územního plánu je možné v případě potřeby stanovit plochy a koridory územních rezerv se stanovením jejich využití, které bude nutné prověřit

3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V obecné rovině:

- v návrhu územního plánu je možné v případě potřeby navrhnout veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření či asanace, pro které bude možno vyvlastnit či uplatnit předkupní právo; u všech těchto staveb bude prokázána jejich nezbytnost formou řádného odůvodnění

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění:

- plochy či koridory vymezené na základě Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (vyjma ploch a koridorů pro územní systém ekologické stability) budou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, přičemž upřesněná plocha či koridor a upřesněná plocha či koridor pro veřejně prospěšnou stavbu si budou beze zbytku odpovídat

4 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

V případě potřeby budou vymezeny plochy či koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

5 POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Variantské řešení není v zadání požadováno.

6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Dokumentace návrhu ÚP Adamov bude zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Požadavky na měřítko výkresů:

Všechny výkresy (vyjma výkresu širších vztahů a případných schémat) budou zpracovány v měřítku 1:5 000. Výkres širších vztahů pak v měřítku 1: 100 000, popř. 1: 50 000.

Forma a počet vyhotovení:

Dokumentace návrhu pro společné jednání, veřejné projednání a vydání v zastupitelstvu obce (případně upravená dokumentace po společném projednání, nebo veřejném projednání) bude vypracována a objednateli předána v 1 tištěném výtisku a 2x na datovém nosiči, přičemž bude obsahovat textovou část ve formátech .doc nebo .docx a .pdf a grafickou část ve formátech .pdf.

Dokumentace ÚP po vydání v zastupitelstvu obce bude vypracována a objednateli předána ve 4 shodných tištěných výtiscích a na 4 datových nosičích, které budou obsahovat textovou část ve formátech .doc nebo .docx a .pdf a grafickou část ve formátech .pdf. a ve formátu, v němž je územní plán zpracován (např. .dgn, .dwg, .shp). Předaná grafická podoba bude ve formě jednotlivých nativních vrstev (formát SHP u adresářové struktury dat nebo formát MDB či GDB u geodatabází), doplněných o soubory jednotlivých výkresů (formát MXD). Grafické vrstvy, vytvořené zhotovitelem, budou opatřeny metadaty (formát XML). U výkresů budou správně (relativně) nastaveny všechny cesty k datovým zdrojům.

Další požadavky:

V rámci záborů ZPF uvést u ploch přebíraných z platné ÚPD původní funkční využití a výměry ploch.

7 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- Nepředpokládá se, že územní plán Adamov bude obsahovat varianty řešení.
- Podrobnost ÚP Adamov je dána jeho měřítkem 1: 5 000 a dále § 43 odst. 3 stavebního zákona; územní plán je v první řadě koncepčním materiálem.
- ÚP Adamov bude vycházet z již platného územního plánu obce, bude prověřeno zachování základních rozvojových směrů dle tohoto územního plánu.
- Tento územní plán bude respektovat PÚR i ZÚR Jihočeského kraje a ostatní koncepční materiály Jihočeského kraje.
- V 44 ČOV České Budějovice byl z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území hodnocen v Zásadách územního rozvoje či v některé z jejich aktualizací.
- ÚP Adamov bude zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování definovanými v § 18 a § 19 stavebního zákona. Jedním z cílů územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a taktéž ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Dále jedním z úkolů územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Územní plán bude, s ohledem na zajištění souladu s cíli a úkoly územního plánování, obsahovat požadavky na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje území.
- Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností definovaly problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci zejména v oblasti vzájemných střetů záměrů vymezených v současném územním plánu, popř. střetů těchto záměrů se záměry nadmístního významu. ÚP tyto problémy k řešení zohlední (resp. vyhledá jejich řešení) v případě, že tyto plochy budou do nového územního plánu přebírány a jejich vzájemné střety budou nadále přetrvávat.
- Územní plán nebude vymezovat záměry, které by mohly mít negativní vliv na obyvatele řešeného území. Jak z výše uvedeného vyplývá, snahou územního plánu

je nastavit takové podmínky v území, které povedou k zachování, případně zlepšení stavu území.

- V řešeném území územním plánem se nevyskytuje přírodní památka a NATURA2000. Z hlediska krajinného rázu se jedná o krajinný předěl mezi Českobudějovickou a Třeboňskou pánví, s charakterem pahorkatiny. V řešeném území nejsou vyhlášeny žádné lokality soustavy NATURA 2000. V řešeném území je malá lesnatost území, lesní plochy jsou zastoupeny 13 % z celkové výměry území.
- Z přírodních hodnot v řešeném území budou při řešení územního plánu respektovány zejména základní skladebné prvky ÚSES, včetně interakčních prvků, včetně agrárních teras s remízky a lesní plochy. Definování podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, bude tuto skutečnost dostatečně zohledňovat, tzn., definované podmínky budou připouštět pouze takové využití, které povede k zachování, udržení či zvýšení funkčnosti daného území a nepřipustí jakékoliv využití, které by podstatně omezilo nebo zhoršilo aktuální či potenciální funkčnost a stav daného území.

Příloha k návrhu Zadání územního plánu ADAMOV:

Požadavky k prověření

Na základě předběžných průzkumů obce, budou prověřeny níže uvedené požadavky: požadavek	p.č.
Vymezení plochy jako plochy smíšené obytné	296/18
Výstavba rodinného domu	296/17
Výstavba rodinných domů	296/26 296/35
Výstavba rodinných domů	296/34
Výstavba rodinných domů	288/2 288/3 288/4 288/5
Nezastavěné území krajinné rekreační	99/1, 110/2,111/3,112/1,250/1,250/2, 251/2,264/1,290/7,293/4, 296/32, 290/4, 290/5, 290/6, 309/4, 316/5, 317/1, 311/1
Využití pozemku na Zahradu	p.č. 156/3 ostatní plocha, ostatní komunikace byla připojena k pozemku p.č. 155/4 v k.ú. Adamov
Výstavba rodinných domů	290/16 293/11
Výstavba rodinného domu	276/3