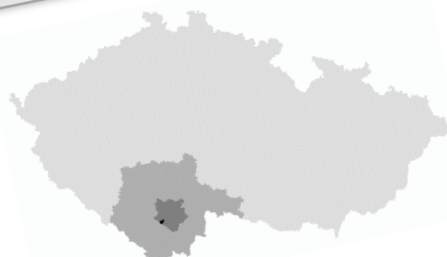


návrh zadání

územního plánu

HABŘÍ

únor 2016



verze pro projednání s dotčenými orgány,
sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností
dle § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	ZASTUPITELSTVO OBCE HABŘÍ
URČENÝ ZASTUPITEL:	Ing. Josef Chromý
DATUM SCHVÁLENÍ:	
ČÍSLO USNESENÍ:	
VYPRACOVAL:	Obecní úřad Habří ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou - Ing. Simona Ťoupalíková
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	

Obsah

Seznam použitých zkratk	3
Úvod	4
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	4
a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	6
a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	6
a 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	7
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	7
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	7
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	8
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení	8
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	8
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	9

Seznam použitých zkratk

k. ú. – katastrální území
LBC – lokální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
ORP – obec s rozšířenou působností
p. č. – parcelní číslo
PÚR – politika územního rozvoje
RBK – regionální biokoridor
ÚAP – územně analytické podklady
ÚP – územní plán
ÚPD – územně plánovací dokumentace
ÚS – územní studie
ÚSES – územní systém ekologické stability
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZO – zastupitelstvo obce
ZPF – zemědělský půdní fond
ZÚR – zásady územního rozvoje

Úvod

KRAJ:	Jihočeský
OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ:	České Budějovice
OBEC:	Habří
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	Habří u Lipí
ROZLOHA SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:	521 ha
POČET OBYVATEL:	96 (údaj k 31. 12. 2014)
SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ:	Dubné (k. ú. Dubné) Jankov (k. ú. Jankov u Českých Budějovic) Kvítkovice (k. ú. Kvítkovice u Lipí) Křemže (k. ú. Křemže) Lipí (k. ú. Lipí) Vrábče (k. ú. Slavče)

Zastupitelstvo obce Habří stanovuje pro zpracování návrhu územního plánu Habří (dále jen „ÚP“) následující cíle a požadavky:

- 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**

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 04. 2015 (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce **není součástí:**

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

Návrh ÚP **musí respektovat republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, definované v článku (14) – (32) PÚR.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Návrh ÚP musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich třetí aktualizace, která nabyla účinnosti dne 06. 01. 2016 (dále jen „ZÚR“). Zejména **ctít priority územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v odst. (3), (4) a (5) ZÚR.

Ve správním území obce **není** dle ZÚR **vymezena žádná rozvojová oblast či osa republikového významu** nebo **nadmístního významu**, ani žádná **specifická oblast republikového nebo nadmístního významu**.

Na správní území obce **nezasahuje žádná rozvojová plocha mezinárodního a republikového či nadmístního významu**.

Na správní území obce **nezasahuje žádná plocha nebo koridor pro veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejnou technickou infrastrukturu**.

Správní území obce zasahuje vymezený **územní systém ekologické stability**:

- **regionální biokoridor RBK 30** Dívčí Kámen - Skalka, který musí být vymezen v souladu se zásadami stanovenými v odst. (39) ZÚR.

Ve správním území obce není vymezena **žádná územní rezerva**.

Návrh ÚP **musí respektovat** upřesňující územní podmínky koncepce **ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot** území kraje definované v odst. (46), (47) a (48) ZÚR.

Návrh ÚP **musí respektovat cílovou charakteristiku krajiny – krajina rybníční, krajina lesopолní, krajina lesní** – včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení v odst. (50) ZÚR.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ZEJMÉNA Z PROBLÉMŮ URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Z ÚAP ORP České Budějovice byly vyhodnoceny následující problémy a střety v území:

- zastavitelné plochy zasahují do CHKO
- návrh zastavitelného území zasahuje do evropsky významné lokality NATURA 2000
- nenavazující propojení lokálního územního systému ekologické stability.

Všechny uvedené relevantní problémy je nutné zohlednit v návrhu územního plánu. Zejména v části odůvodnění územního plánu je nutné reagovat na detekované problémy, pokud jsou řešitelné v územně plánovací dokumentaci, a zdůvodnit jak se s těmito problémy projektant ÚPD vypořádal.

POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ:

Zajistit návaznost rozvojových ploch a koridorů na aktuální ÚPD sousedních obcí:

- zajistit návaznost veřejné infrastruktury;
 - zajistit návaznost územního systému ekologické stability.
-

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

- stabilizovat rozvoj sídla Habří v rámci stávajícího zastavěného území a nové zastavitelné plochy vymežit v návaznosti na toto sídlo;
 - prověřit rozvojové plochy vymezené ve stávající ÚPD z hlediska zastavitelnosti ve vazbě na limity využití území;
 - minimalizovat nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné krajiny;
 - nepodporovat vznik staveb individuální rekreace;
 - kvůli zachování některých hodnotných urbanistických a architektonických forem v obci požadujeme do výrokové části ÚP vymežit hodnoty pro takové stavby, soubory staveb či prostranství, které tímto budou ochráněny před nevhodnými stavebními záměry a které nemají tzv. „tvrdou“ ochranu ze zákona:
 - centrální návesní prostor s parterem venkovských usedlostí, bývalou tvrzí a pivovarem;
 - rozptýlený charakter dvorcových usedlostí;
 - zemědělská usedlost čp. 23;
 - uzavřená krajinná enkláva s kostelem sv. Víta;
 - mostek na Dehtářském potoce;
 - významné stavby drobné sakrální architektury v krajině;
- a popřípadě další urbanistické a architektonické hodnoty, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.
-

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

- vymežit plochy veřejných prostranství na stávajících přístupných plochách v sídle a popř. připravit podmínky pro vznik nových veřejných prostranství v návaznosti na zamýšlené rozvojové záměry v území;
 - podmínky využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití musí umožnit rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury;
 - další rozvoj veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury se nepředpokládá a nejspíš nebude nutné vymezovat monofunkční plochy a koridory pro tuto veřejnou infrastrukturu.
-

a 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

- prověřit územní systém ekologické stability na místní úrovni v souladu s principy vymezování prvků ÚSES a návaznost lokálního ÚSES na RBK 30;
 - v návrhu ÚP ochránit přírodní hodnoty a respektovat jejich rozvoj a kultivaci, zejm.:
 - remízy a solitérní dřeviny v otevřené zemědělské krajině;
 - porosty na březích vodních útvarů;
 - sady a jejich relikty v návaznosti na zemědělské usedlosti;
 - nenarušit panorama sídla a pohledy ze západních svahů v úpatí Blanského lesa;
 - v nezastavěném území upřesnit a definovat výčet stavebních záměrů, které není vhodné umísťovat do místní krajiny s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona;
 - v plochách s rozdílným způsobem využití, které mají přírodní charakter (plochy zemědělské, plochy lesní, plochy přírodní, atp.) připustit vznik nové veřejné technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s využíváním území;
 - zamezit dalšímu neodůvodněnému zaplácování pozemků v krajině mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.
-

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

Vymezení ploch územních rezerv se v současné době nepředpokládá a potřeba jejich vymezení bude prověřena v návrhu územního plánu.

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

Stavby a zařízení, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, mohou být vymezeny pouze v odůvodněných případech a pokud se prokáže, že požadovaný stavební záměr není možné jiným způsobem realizovat.

Jestli územní plán vymezí plochy VPS, VPO či plochy asanací pro stavby a zařízení, pro které bude možné práva k pozemkům vyvlastnit, bude posouzeno v návrhu územního plánu pro každý záměr samostatně.

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

Potřeba vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování podmíněno pořízením územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci, bude prověřena a zařazena do ÚP pokud to bude účelné.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Pokud dotčený orgán nebo zastupitelstvo obce v odůvodněných případech nevznese požadavek na zpracování variantního řešení ÚP, zpracování variantního řešení nebude požadováno.

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

Dokumentace návrhu územního plánu 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 MĚŘÍTKA VÝKRESŮ:

Výkres základního členění území	1 : 10 000
Hlavní výkres	1 : 5 000 (popř. 1:10 000)
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000 (popř. 1:10 000)
Koordinační výkres	1 : 5 000 (popř. 1:10 000)
Výkres širších vztahů	1 : 100 000 (popř. 1:50 000)
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000 (popř. 1:10 000)

FORMA A POČET VYHOTOVENÍ

Dokumentace návrhu pro společné a veřejné projednání, případně upravená dokumentace po společném projednání, nebo veřejném projednání bude vypracována a objednateli předána ve 2 shodných tištěných výtiscích a na 2 datových médiích, které budou obsahovat textovou část ve formátech doc. a pdf. a grafickou část ve formátech pdf.

Dokumentace upraveného návrhu po veřejném projednání bude vypracována a objednateli předána ve 4 shodných tištěných výtiscích a na 4 datových médiích, které budou obsahovat textovou část ve formátech .docx a .pdf a grafickou část ve formátech pdf. a ve formátu zpracovatelského programu (např. .dgn, .dwg, .shp).

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

Pokud bude dotčený orgán ochrany životního prostředí požadovat zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí a pokud dotčený orgán ochrany přírody a krajiny nevyloučí vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude součástí návrhu ÚP zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k podmínkám v území a charakteru řešených záležitostí, se však **zpracování vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nepředpokládá**, neboť dochází zejména k:

- prověření stávajících rozvojových ploch v platné ÚPD, z hlediska zastavitelnosti a limitům využití území;
 - stanovení koncepce krajiny a ploch s rozdílným způsobem využití území v nezastavěném území;
 - stanovení koncepce ochrany a rozvoje hodnot v území.
-