

# odůvodnění změny č. 2 územního plánu obce Habří

## textová část

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>UPLAN, s. r. o.,</b><br>Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav                 | razítko projektant |
| datum vyhotovení: <b>říjen 2010</b>                                      |                    |
| vypracoval:<br><b>Ing. Vlastimil Smítka</b><br><b>In. Markéta Báčová</b> |                    |
| odpovědný projektant:<br><b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>              |                    |
| číslo paré: <b>1</b>   |                    |

### **a) postup při pořízení územního plánu**

Na svém zasedání dne 11. 2. 2009 rozhodlo Zastupitelstvo obce Habří o pořízení změny č. 2 územního plánu obce Habří (dále též jen „změna“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Josefa Chromého jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva.

Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Habří dne 9. 12. 2009. Dne 8. 4. 2010 se konalo na Obecním úřadu Habří společné jednání o návrhu změny. Následně bylo vydáno stanovisko krajského úřadu dle § 51 stavebního zákona. Veřejné projednání o návrhu změny se konalo dne 30. 9. 2010.

Zpracovatelem návrhu je společnost UPLAN, s. r. o.

### **b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,**

#### **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

Správní území obce jako součást území obce s rozšířenou působností České Budějovice se nachází v Rozvojové oblasti České Budějovice OB10. Správního území obce se nedotýká vymezený multimodální koridor M1, jehož nedílnou součástí jsou koridory dopravní infrastruktury D3 (pro dálnici D3) a C-E 551a (pro IV. tranzitní železniční koridor), a VD5

vodní doprava pro zabezpečení podmínek pro plavbu na Vltavě.

Vzhledem k místnímu významu změny není předpoklad nesouladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008.

### **Územně plánovací dokumentace schválená krajem**

V tuto chvíli není pro správní území obce schválena ani vydána krajem žádná územně plánovací dokumentace.

### **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

Řešené území změnou územního plánu obce se nachází uvnitř správního území obce a nevyžaduje koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území vzhledem ke správním obvodům sousedních obcí.

### **c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Navrhovaná změna je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Při dodržení stanovených podmínek v navržených lokalitách umožní rozvoj bydlení.

### **d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Vzhledem k současným principům vydávání územně plánovací dokumentace včetně jejích změn formou opatření obecné povahy je změna rozdělena na vlastní změnu obsahující pokyny pro rozhodování v území a část druhou, kterou tvoří odůvodnění. Změna je členěna dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Vzhledem ke skutečnosti, že ve změně územního plánu obce nejsou vymezeny žádné stavby, opatření ani asanace, pro které lze uplatnit předkupní právo či institut vyvlastnění, neobsahuje změna výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Jelikož řešená území změny jsou uvnitř správního území obce a jelikož není nutno dokumentovat vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států není součástí změny výkres širších vztahů. Návaznosti na sousední pozemky jsou patrné z koordinačního výkresu.

Pořizovatel má za to, že byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořízení změny územního plánu a obsah změny územního plánu.

### **e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

K návrhu změny byla uplatněna pouze bezrozporná stanoviska.

### **f) údaje o splnění zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny.

**g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Záměr pořízení změny reaguje na vznesené požadavky na změny využití na plochy pro bydlení. Na základě požadavku Správy Chráněné krajinné oblasti Blanský les byly již do návrhu zadání zahrnuty požadavky, které by měly zajistit ochranu hodnot území a které se následně také promítly do návrhu změny (viz zejména kapitola c) a kapitola f) textové části návrhu změny č. 2 ÚPO Habří).

Jedná se o tři samostatné lokality uvnitř Evropsky významné lokality Blanský les a Chráněné krajinné oblasti Blanský les, kdy v prvním případě se jedná o možnost využití stávající zahrady pro bydlení, resp. umístění rodinného domu. V druhém případě se v podstatě jedná o rozšíření zastavitelné plochy, která byla vymezena ve změně č. 1. Při využití plochy je nutno dodržet stanovené podmínky a to zejména, že do plochy lze umístit pouze 1 rodinný dům s orientací hřebene ve směru sever jih a výškou po okapní římsu do 3,6. Stavba bude umístěna do východního okraje parcely do vzdálenosti 11 m tak, aby bylo zajištěno oddělení souvislé zástavby sídla a rozptýlené zástavby samot nad vsí. K tomu by měla napomoci zejména navazující zeleň. Plocha v lokalitě Z2/3 navazuje na charakter stávajícího roztroušeného zastavění ve volné krajině. znovu je nutno při využití plochy respektovat stanovené podmínky a to v ploše je možno umístit 1 rodinný dům za podmínek, že dům bude umístěn v prostoru bývalého lomu a výška domu bude do 6 m. Plocha Z1 se nachází uvnitř vymezeného urbanisticky hodnotného prostoru.

Všechny stavby by měly respektovat hodnoty území a to jak svým umístěním, tak architektonickým řešením.

Navrhované plochy s využitím bydlení budou napojeny na stávající síť technické infrastruktury. Z hlediska řešení likvidace odpadních vod je umožněno vzhledem k velikosti sídla, umístění jednotlivých ploch a počtu rodinných domů (celkem ve všech plochách řešených změnou cca 3 rodinné domy), které je možno v těchto plochách umístit, je umožněno do doby realizace centrální čistírny odpadních vod odpadní vody likvidovat v souladu s právními předpisy např. formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami, které lze napojit do vodního toku se stálým průtokem vody. Jednotlivé přípojky a další řady je nutno řešit v podrobnější dokumentaci.

**h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebyl uveden v zadání požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

**i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,**

Plocha v lokalitě Z2/1 se nachází uvnitř zastavěného území. Lokalita Z2/2 navazuje na změnu č. 1 územního plánu obce, resp. na zastavitelné plochy v ní vymezené. Lokalita Z2/3 je sice v solitérní poloze, odpovídá však využívání krajiny a roztroušené zástavbě ve správním území obce. Plochy odpovídají požadavkům na rozvoj sídla (umístění cca 3 rodinných domů). Lze konstatovat, že zastavěné území je využíváno účelně.

**j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

| označení plochy | hlavní využití                         | celkový zábor půdního fondu | celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území | druh pozemku dle katastru | třída ochrany zemědělské půdy – bonitovaná půdně ekologická jednotka | zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne) |
|-----------------|--|-----------------------------|--|---------------------------|--|--|
| Bv-1            | bydlení, včetně souvisejících činností | 0,1747                      | 0,1572 / 0,1572  | zahrady – 0,1572          | III. - 52914   | NE   |
| Bv-2            | bydlení, včetně souvisejících činností | 0,3913                      | 0,3803 / 0   | TTP – 0,3803              | III. – 52914<br>III. – 56411<br>II. - 52911                          | ANO<br>celá plocha   |
| Bv-3            | bydlení, včetně souvisejících činností | 0,8710                      | 0,4480 / 0   | TTP – 0,4480              | V. – 57869<br>V. – 52954<br>V. – 52944<br>III. - 52914               | ANO<br>minimální   |

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- zahrady 0,1572 ha
- trvalý travní porost 0,8283 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 0,9855 ha.

| využití ploch     | zábor ZPF v ha | zábor půdního fondu v ha |
|-------------------|----------------|--------------------------|
| bydlení venkovské | 1,437          | 0,9855                   |

**Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – odvodnění jsou zasaženy v lokalitě Z2/2 a Z2/3. V navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích je nutno navrhnout příslušná opatření.

**Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území změny se nenachází areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby.

**Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů**

Jak je již výše uvedeno nachází se navrhovaná plocha Bv-1 uvnitř zastavěného území. Jedná se o využití stávající zaplacené zahrady. Plocha Bv-2 navazuje na vymezenou zastavitelnou plochu ve změně č. 1. Jedná se o částečné vyplnění proluky mezi zastavitelnou plochou vymezenou ve změně č. 1 a stávající historickou zástavbou. Plocha Bv-3 se nachází na místě bývalého lomu, kam také má být dle podmínek SCHKO Blanský les umístěna stavba rodinného domu. Zbytek plochy zůstává stávající vzrostlá zeleň, která by měla odclonit tuto zástavbu.

#### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Pozemky určené pro plnění funkcí lesa nejsou změnou dotčeny. Pouze lokalita Z2/3 zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Tuto skutečnost je nutno zohlednit při umístění jednotlivých staveb a využití území.

#### **k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné námitky.

#### **l) vypořádání připomínek**

K návrhu změny byly uplatněny pouze bezrozporné připomínky.

#### **m) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu obce a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

|  |   |
|--|---|
| Počet listů odůvodnění změny územního plánu                        | 5 |
| Počet výkresů k němu připojené grafické části                      | 2 |
| • koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,                          |   |
| • výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000. |   |