

návrh zadání

územního plánu

MAZELOV

únor 2018



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 MAZELOV
URČENÝ ZASTUPITEL:	
DATUM SCHVÁLENÍ:	
ČÍSLO USNESENÍ:	
VYPRACOVAL:	Obecní úřad Mazelov ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou pořizovatele - Ing. Vlastimil Smítka
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	5
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	7
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	7
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	8
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	9
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	9

Seznam použitých zkratk

čp. – číslo popisné

k. ú. – katastrální území

ORP – obec s rozšířenou působností

PÚR – politika územního rozvoje

RBC – regionální biocentrum

RBK – regionální biokoridor

ÚAP – územně analytické podklady

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚSES – územní systém ekologické stability

VPO – veřejně prospěšné opatření

VPS – veřejně prospěšná stavba

ZÚR – zásady územního rozvoje

Úvod

KRAJ:	Jihočeský
OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ:	České Budějovice
OBEC:	Mazelov
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	Mazelov
ROZLOHA SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:	863 ha
POČET OBYVATEL:	219 (údaj k 01. 01. 2017)
SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ:	obec Dynín (k. ú. Dynín) obec Neplachov (k. ú. Neplachov) město Lišov (k. ú. Kolný, k. ú. Velechvín) obec Smržov (k. ú. Smržov u Lomnice nad Lužnicí) městys Ševětín (k. ú. Ševětín) obec Záblatí (k. ú. Záblatí u Ponědraže)

Zastupitelstvo obce Mazelov stanovuje pro zpracování návrhu územního plánu Mazelov (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 vycházet z republikových priorit 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 všech jejich vydaných aktualizací. Zejména **ctít priority územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v bodě 3, 4 a 5 ZÚR.

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

Správní území obce je součástí **specifické oblasti N-SOB2 Třeboňsko – Novohradsko**. Návrh územního plánu Mazelov musí respektovat zásady vyplývající z této specifické oblasti vymezené v bodě 11 ZÚR.

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

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

Správní území obce nezasahuje žádný nadregionální či regionální **územní systém ekologické stability**.

Na správním území obce **nezasahuje** žádná **územní rezerva** vymezená v ZÚR.

Návrh ÚP **musí vycházet** z upřesňujících územních podmínek koncepce **ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot** území kraje definované v bodě 46, 47 a 48 ZÚR.

Návrh ÚP **musí vycházet** z cílových charakteristik krajiny vymezených v ZÚR:

- krajina rybniční;
- krajina lesoplní;
- krajina polní;

včetně zásad pro činnost v území a rozhodování o změnách v území dle bodu 50 ZÚR.

Návrh ÚP musí v souladu s cíli a úkoly územního plánování respektovat požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

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

Z ÚAP ORP České Budějovice, resp. z jejich IV. úplné aktualizace z roku 2016 vyplývají tyto problémy řešitelné na úrovni ÚPD:

- zastavitelné plochy zasahují do půd I. a II. třídy ochrany BPEJ;
- výrobní, zemědělský areál v blízkosti zastavěného území;
- není zajištěna návaznost ÚSES.

POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ:

Zajistit návaznost navrhovaných 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

- prověřit rozvojové plochy (zejména bydlení) vymezené ve stávající ÚPD z hlediska zastavitelnosti ve vazbě na limity využití území a jejich reálnou využitelnost;
- navrhnout rozvojové plochy úměrně postavení a významu obce ve struktuře osídlení, s důrazem na místní poměry a potencionální využitelnost v rozsahu předpokládané platnosti ÚPD;
- minimalizovat nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné krajiny;
- výrobu a skladování rozvíjet zejména v návaznosti na stávající výrobní areály;
- nepřipustit vznik nových staveb pro individuální rekreaci a zahrádkářské kolonie v krajině;

- zachovat venkovský charakter sídla s nespornými urbanistickými a architektonickými hodnotami a nepřipustit novou nekoncepční výstavbu popírající stávající hodnoty území;
- v zastavitelných plochách navazujících na vesnickou památkovou rezervaci stanovit podrobnější podmínky pro výstavbu, z důvodu zachování specifického urbanismu a charakteru sídla Mazelov.

Kvůli zachování některých hodnotných urbanistických a architektonických forem ve správním území obce požadujeme ochránit takové stavby, soubory staveb či prostranství, jenž nemají tzv. „tvrdou“ ochranu vyplývající z právních předpisů, zejména:

- centrální prostor sídla Mazelov s širokými zelenými předzahrádkami v parteru zemědělských usedlostí;
- nezastavěná humna v severní a západní části sídla Mazelov;
- významné stavby drobné sakrální architektury;

a popřípadě další urbanistické, architektonické a kulturní 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

- v maximální možné míře stabilizovat centrální prostory do ploch veřejných prostranství a nepřipustit zastavování těchto veřejných prostranství dalšími stavbami,
 - prověřit koncepci nakládání s odpady;
 - připravit podmínky pro vznik nových veřejných prostranství v návaznosti na zamýšlené rozvojové záměry v území,
 - podporovat pěší propojení sídla a volné krajiny, zachovat prostupnost po humnech a umožnit vstupy ze sídla do volné krajiny,
 - podmínky využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití musí umožnit rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury.
-

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 jej napojit na regionální ÚSES vymezený v zásadách územního rozvoje, který sousedí se správním území obce Mazelov;
- 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;
- 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 maximální možné míře zachovat sady a ostatní zeleň na humnech, která zajišťuje pozvolný „měkký“ přechod sídla do volné krajiny.

V návrhu ÚP vymežit také přírodní hodnoty (pokud nejsou vymezeny jako prvky ÚSES), které mohou nespojitě doplnit základní skladebné prvky ÚSES a podpořit tak biodiverzitu krajiny, zejména:

- lipová alej při komunikaci III/1556;
- souvislý pruh zeleně podél malého vodního toku v jihozápadní části správního území Mazelova;
- břehové porosty s litorálním pásmem rybníku Stržka;
- solitérní stromy v krajině;

a popřípadě další přírodní prvky, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.

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

Vymezení 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 VPS, VPO či asanace, 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 nevznesou 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, v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

POŽADAVKY NA MĚŘÍTKA VÝKRESŮ:

Výkres základního členění území	1 : 5 000 (popř. 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 : 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 bude objednateli předána v tištěné podobě a elektronicky – obsahující textovou část ve formátech doc. a pdf. a grafickou část ve formátech pdf.

Dokumentace územního plánu bude vypracována a objednateli předána v tištěné a elektronické podobě - obsahující 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 urbanistické koncepce s ohledem na přítomnost vesnické památkové rezervace;
 - stanovení koncepce krajiny a ploch s rozdílným způsobem využití území v nezastavěném území;
 - stanovení koncepce ochrany a rozvoje hodnot v území.
-