

# Návrh zadání územního plánu

## Mokrý Lom

Vypracoval: Obecní úřad Mokrý Lom

srpen 2009

### **a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

#### **Politika územního rozvoje ČR**

Správní území obce jako součást území obce s rozšířenou působností České Budějovice se nachází v Rozvojové ose OS4, Rozvojové oblasti České Budějovice OB10 a v ní vymezeného multimodálního koridoru 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.

Řešeného území územním plánem se přímo nedotýká žádný z těchto koridorů.

Pro samotnou obec, resp. rozvoj jejího území by mohla mít tato skutečnost efekt v podobě větší atraktivity bydlení díky dobré dopravní dostupnosti a vlivem rozvoje větších sídel v okolí (zejména Českých Budějovic) větší poptávky po bydlení v čistém a klidném životním prostředí.

#### **Územně plánovací dokumentace vydaná krajem**

Řešené území územního plánu je součástí řešeného území územním plánem velkého územního celku Českobudějovická sídelní regionální aglomerace včetně jeho změn. Z územního plánu velkého územního celku nevyplývají pro řešené území územního plánu žádné další zásadní požadavky.

Zadání územního plánu není v rozporu se schválenou Politikou územního rozvoje ČR ani územně plánovací dokumentací vydanou, popř. schválenou krajem.

#### **Širší územní vztahy**

Požadujeme v návrhu územního plánu respektovat schválené anebo vydané územně plánovací dokumentace sousedních obcí a z nich plynoucí návaznosti zejména pak návaznost na sousední zástavbu, popř. územní systém ekologické stability.

### **b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Podkladem pro tento návrh zadání jsou zpracované územně analytické podklady a doplňující průzkumy a rozbory. V územně analytických podkladech nejsou určeny problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci obce. V doplňujících průzkumech a rozborech jsou shrnuty limity využití území (tato kapitola níže), identifikovány hodnoty území (více viz kapitola „požadavky na ochranu a rozvoj území“ tohoto zadání) a následně pak vytypovány střety zájmů a problémy v území, které požadujeme řešit dle tohoto zadání zejména pak dle kapitoly i) tohoto zadání. Všechny problémy a střety je nutno řešit dle možností a s ohledem na podrobnost územního plánu.

Hlavní limity využití území a další limitující skutečnosti:

- ochranné pásmo silnice III/15526
- ochranné pásmo vodovodních řadů, vodojemu, kanalizačních řadů a kanalizačních stok
- ochranné pásmo vodního zdroje

- ochranná pásma vodního zdroje Římovské vodní nádrže
- ochranné pásmo čistírny odpadních vod
- ochranná pásma elektrizační soustavy
- ochranné pásmo telekomunikačního kabelu
- nemovitá kulturní památka zapsaná do seznamu (kaplička Mokřý Lom)
- vzdálenost 50 m od okraje lesa
- významné krajinné prvky vyplývající ze zákona č. 114/1992 Sb.
- významné krajinné prvky Polžov a Louka u Pašínovického potoka
- I. a II. třída ochrany zemědělského půdního fondu
- uskutečněné investice do zemědělské půdy za účelem zlepšení úrodnosti – meliorace

### **c) požadavky na rozvoj území obce**

Jedná se o obec nedaleko krajského města České Budějovice a proto je její rozvojový potenciál relativně dobrý. Tomu odpovídá také v poslední době realizovaná nová výstavba rodinných domů. Na základě požadavku obce je však nutno tento rozvoj vymezit v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu. Vzhledem k zachování hodnot je jedním ze základních cílů územně plánovací dokumentace a obecní samosprávy dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, orientovaný na zachování jeho hodnot zejména klidného venkovského prostředí a pohody bydlení. Tomu by také mělo odpovídat řešení územního plánu, tj. navrhnout takovou koncepci, která ve své nabídce spojí pohodu bydlení v zachovalé klidné krajině, tj. spojí silné stránky venkova a příležitosti vyplývající z blízkosti Říмова a Českých Budějovic.

Požadujeme zohlednit všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických, architektonických a přírodních zejména při vymezení zastavitelných ploch a možnostem realizace nové výstavby. V souvislosti s tím požadujeme také stanovit vhodné regulativy s upřednostněním využití bydlení.

Všechny vymezené plochy a jejich podmínky využití musí zohledňovat rozvojový potenciál obce a musí se orientovat na bydlení v klidném a čistém prostředí, rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a je respektovat. Nelze připustit nekoordinovaný rozvoj a vymežovat zastavitelné plochy příliš velkého rozsahu, jejichž zastavění by narušilo přednosti a hodnoty území. Všechny nové stavby, popř. změny stávajících staveb musí ctít své okolí a na něj navazovat včetně přechodů do volné krajiny.

### **d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),**

Plošné a prostorové uspořádání území požadujeme navrhnout v návaznosti a s ohledem na doplňující průzkumy a rozbory.

Urbanistickou koncepcí všech sídel požadujeme orientovat na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídel.

Ve všech sídlech požadujeme stanovení takových podmínek využití území, které vytvoří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb včetně přílehlých hospodářských stavení.

Hlavní rozvoj bydlení požadujeme směřovat do vlastního sídla Mokřý Lom. Požadujeme prověřit a zvážit rozvojové směry bydlení v návrhu územního plánu, vtypované v doplňujících průzkumech a rozborech (jih a jihovýchod sídla Mokřý Lom). U ostatních sídel půjde především o využití proluk. Žádný větší rozvoj se v Polžově ani Lahuti nepředpokládá.

Rozvoj ploch výroby a skladování požadujeme orientovat zejména do stávajících ploch s případnými možnostmi rozvoje v návaznosti na tyto stávající plochy avšak stále s důrazem na skutečnost upřednostnění požadavků bydlení a ochrany hodnot území.

Koncepce a uspořádání krajiny musí zachovat stávající hodnotnou volnou krajinu a

vytvořit dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu, podmínky a zázemí pro obyvatele a návštěvníky obce s důrazem na zlepšování kvality vzhledem k současnému stavu a hodnotám území.

Plochy územního systému ekologické stability požadujeme vymezit na podkladě plánu územního systému ekologické stability. Úkolem návrhu územního plánu bude zejména určit kostru ekologické stability, konkrétně a jasně ji pojmenovat, popsat, lokalizovat a stanovit vhodné regulativy.

### **e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,**

Veřejná infrastruktura je v celém správním území obce poměrně dobře rozvinuta a koncepce dopravy, technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství jsou stabilizované.

#### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury je v současné době stabilizována. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury se týkají pouze případného vymezení místních a účelových komunikací zejména pro zastavitelná území, popř. uvnitř nich, avšak v územním plánu nepožadujeme vymezovat místní komunikace uvnitř zastavitelných ploch. Tuto problematiku je nutno řešit dle konkrétní situace a po dohodě s pořizovatelem. Požadujeme stanovit případně pouze místa dopravních vstupů a výstupů z těchto ploch v závislosti na konkrétních podmínkách a v návaznosti na stávající dopravní situaci. Bodové závady požadujeme řešit na místě jejich výskytu např. navržením rozšíření plochy dopravní infrastruktury.

#### **Technická infrastruktura**

##### **Zásobování vodou**

Koncepce zásobování vodou je v současné době stabilizována. Do územního plánu požadujeme prověřit a případně navrhnout vyřešení problému kolísající kvality pitné vody v Polžově

##### **Kanalizace**

Koncepce odkanalizování je v současné době stabilizována – dešťová kanalizace a splašková kanalizace zakončená čistírnou odpadních vod.

##### **Zásobování elektrickou energií**

Koncepce zásobování elektrickou energií je v současné době stabilizována. Požadujeme prověřit, zda je současná koncepce vyhovující pro uvažovaný rozvoj obce a případně navrhnout její úpravy, doplnění či změny.

##### **Zásobování plynem**

Vzhledem k velikosti sídel, rozdrobenosti zástavby a po dohodě s obcí není uplatněn požadavek na řešení zásobování plynem.

#### **Občanské vybavení**

Požadujeme umožnit rozvoj občanského vybavení orientovaný na zlepšování kvality uvnitř stávajících ploch občanského vybavení, popř. ploch, kde bude hlavním využitím bydlení. Požadujeme prověřit možnosti dalšího rozvoje, např. vymezit a zvolit vhodné regulativy v návaznosti na další rozvoj v sídlech.

#### **Veřejná prostranství**

Požadujeme zachovat a vymezit stávající plochy veřejných prostranství. Jako součást těchto ploch požadujeme taktéž zařadit pozemky veřejné zeleně.

### **f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Řešené území je protkáno řadou hodnot, které na jedné straně požívají definovanou a zaručenou ochranu ze strany právních předpisů, správních rozhodnutí apod., na straně druhé mnoho z nich pod touto ochranou zaneseno není. Níže uvedené hodnoty území požadujeme

v maximální míře respektovat a zahrnout jako součást navrženého řešení a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Požadujeme zajistit ochranu zejména hodnotných staveb a celků a jejich předzahrad, humen a dalších prostorů a průhledů.

### **Hodnoty zastavěného území**

Mezi tyto hodnoty patří samozřejmě ty, které vyplývají ze zákonných předpisů a správních rozhodnutí, a to zejména nemovitá kulturní památka. Mimo nemovitých kulturních památek však území skýtá další hodnotné stavby i urbanistické celky, které nejsou pod zákonnou ochrannou. Přesto je nutno na tyto hodnoty upozornit a zajistit jejich ochranu, např.

- celá řada poměrně dochovaných zemědělských usedlostí ze druhé poloviny 19. století,
- náves se zbytky původní architektury (ucelené fronty fasád),
- kaplička na návsi v Polžově.

Za hodnoty by nebylo správné považovat ve většině případů jen stavby samotné, ale je nutno mezi ně zařadit jejich okolí a prostředí, do něhož jsou zasazeny, bez něhož by byl jejich výraz značně ochuzen, a které je s nimi neodmyslitelně spjato. Jedná se o prostory před statky zejména prostorné zahrady umožňující množství průhledů a pohledů, za stodolami sady, louky, navazující humna, kde sídla postupně a nenásilně přecházejí do volné krajiny.

Všechna veřejná prostranství včetně všech návsi jsou zařazeny též mezi hodnoty.

### **Hodnoty nezastavěného území**

Stejně jako v zastavěném území je možno ve volné krajině nalézt množství hodnot, které je nutno zachovat a chránit. Sem je možno zařadit téměř každou, po kolektivizaci zemědělského hospodaření dochovanou, zeleň v krajině, remízek, či předěl mezi poli, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové prvky nebo bodové prvky zeleně a přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím (uvedeným také výše).

Mezi nejvýznamnější hodnoty nezastavěného území patří např.:

- několik drobných rybníčků,
- zeleň na vyvýšených místech a kolem vodotečí,
- boží muka ve volné krajině,
- kříž u cesty za Lahutí, za Polžovem, u Mokrého Lomu „Nade vsí“
- dálkové pohledy a rozhledy na okolní krajinu (v pozadí s Kletí, Novohradskými horami, Sv. Jánem nad Malší),
- lesy.

### **g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,**

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací je nutno zvážit při zpracovávání návrhu územního plánu.

### **h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu v návrhu změny požadujeme v maximální možné míře:

- co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu,
- navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější,
- vyhodnotit kvalitu zemědělské půdy dle bonitovaných půdně ekologických

- jednotek a zařazení těchto jednotek do tříd ochrany zemědělského půdního fondu,  
- provést plošné vyhodnocení navrženého záboru dle tříd ochrany zemědělské půdy.

V řešeném území není pořizovateli známo, že by se nacházely objekty a zařízení vojenských objektů. Výhradní ložisko nerostných surovin, chráněné ložiskové území, dobývací prostor, poddolované území, sesuvné území se dle dostupných informací v řešeném území nevyskytují.

Problematika povodní ani jiných rizikových přírodních jevů se dle dostupných informací řešeného území nedotýká.

### **i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Je nutno řešit problém začlenění ploch do území zejména zastavitelných ploch a to jak v návaznosti na stávající zastavěné území, tak v návaznosti na volnou krajinu, tj. nezastavěné území.

Všechny problémy a střety je nutno řešit dle možností a s ohledem na podrobnost územního plánu v souladu s cíly a úkoly územního plánování. Dle doplňujících průzkumů a rozborů se jedná zejména o následující střety zájmů a problémy v území, které je nutno v návrhu územního plánu řešit:

1. vhodné lokality pro rozvoj bydlení jsou blíže než 50 m od okraje lesa,
2. střet ochranných pásem čistírny odpadních vod a zemědělského areálu se stávajícími i navrhovanými plochami pro bydlení,
3. problém kolísající kvality pitné vody v Polžově,
4. problém využití zemědělských objektů na severozápadě Mokrého Lomu,
5. problém skládky u zemědělského areálu.

### **j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch vycházejí z ploch vhodných pro rozvoj bydlení vytypovaných v doplňujících průzkumech a rozbořech. Požadujeme zvážit jejich rozsah vzhledem k rozvojovým možnostem obce a případně vymežit další vhodné.

Požadavky na vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby požadujeme vymežit v místech nevyužívaných zemědělských areálu a budov a stanovit možnosti jejich případného ozdravení a využití.

### **k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Tyto požadavky nejsou uplatněny.

### **l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Tyto požadavky nejsou uplatněny.

### **m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Teprve dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů ve svém stanovisku k návrhu

zadání uplatní či neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Teprve dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku vyloučí či nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Jak jsme již předdeslali v předchozích kapitolách:

- všechny požadavky na rozvoj území jsou místního významu, odpovídající významu obce ve struktuře osídlení, respektují zachování a rozvoj ekologické stability území a jedná se v převážné většině o plochy pro bydlení,
- koncepce rozvoje veřejné infrastruktury vychází zejména ze současného stavu,
- v řešeném území se nenachází žádná ptačí oblast ani evropsky významná lokalita, zvláště chráněných území ani přírodní park,
- řešeným územím neprochází nadregionální ani regionální územní systém ekologické stability,
- nejsou požadavky na varianty řešení.

Proto nepředpokládáme zejména vzhledem k uvedeným skutečnostem a rozsahu řešeného území, že by změna měla významný negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti anebo ochranu přírody a krajiny jako celek.

Z těchto uvedených důvodů a dalších skutečností výše v textu se pořizovatel domnívá, že není nutno stanovit požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, resp. že lze vyloučit významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblast.

#### **n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Požadavek na zpracování konceptu ověřujícího variantní řešení není neuplatněn.

#### **o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

##### **Územní plán bude obsahovat:**

textová část – členěna bude do kapitol dle přílohy č. 7 část I. odst. 1 vyhlášky 500 (mimo písm. j)), kapitoly dle přílohy č. 7 část I. odst. 2 budou použity jen v případě, že to bude účelné,

##### grafická část

- výkres základního členění území 1 : 5 000,
- hlavní výkres 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,
- dle potřeby další výkresy.

##### **Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:**

textová část - členěna bude do kapitol dle přílohy č. 7 část II. odst. 1 vyhlášky 500, vždy v té podobě v jaké je bude možno naplnit k datu předání jednotlivé etapy,

##### grafická část

- koordinační výkres 1 : 5 000,
- výkres širších vztahů 1 : 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000,
- výkres výřezů z koordinačního výkresu zobrazující všechna sídla 1 : 2 000, včetně všech zastavěných území a všech zastavitelných ploch.