

návrh zadání

územního plánu

MOKRÝ LOM

září 2015



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 MOKRÝ LOM
URČENÝ ZASTUPITEL:	Ing. Martin Ehrlich
DATUM SCHVÁLENÍ:	
ČÍSLO USNESENÍ:	
VYPRACOVAL:	Obecní úřad Mokrý Lom ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou - Ing. Simona Ťoupalíková
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	

Obsah

Seznam použitých zkratek	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	5
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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....	6
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

PUPFL – pozemek určený k plnění funkcí lesa

PÚR – politika územního rozvoje

RBC – regionální biocentrum

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:	Mokrý Lom
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	Mokrý Lom
ROZLOHA SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:	356 ha
POČET OBYVATEL:	103 (údaj k 31. 12. 2014)
SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ:	Komařice (k. ú. Sedlo u Komařic) Ločenice (k. ú. Ločenice) Svatý Jan nad Malší (k. ú. Sedlce) Trhové Sviny (k. ú. Todně) Římov (Branišovice u Říмова, Dolní Stropnice)

Zastupitelstvo obce Mokrý Lom stanovuje pro zpracování návrhu územního plánu Mokrý Lom (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 podléhajícím 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 první aktualizace, která nabyla účinnosti dne 06. 01. 2015 (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 správním území obce **nezasahuje žádná rozvojová plocha mezinárodního a republikového či nadmístního významu**.

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

Správním územím obce zasahuje vymezený **územní systém ekologické stability**:

- **regionální biokoridor RBK 58 Římov – Dlouhá**, 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 lesoplní** – včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení v odst. (50) ZÚR.

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 sídel Mokrý Lom, Lahuť a Polžov v rámci stávajícího zastavěného území a nové zastavitelné plochy vymežit v návaznosti na tato sídla;
- 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;

- vzhledem k charakteru obce je vhodné definovat podmínky využití území pro plochy bydlení jako plochy se smíšenou funkcí, kde je možné zajistit kvalitní venkovské bydlení s možností podnikání, drobné výroby, zemědělstvím a obdobnými funkcemi, které patří k tradičnímu užívání venkovského sídla;
 - vymežit veřejné prostranství v parteru nemovité kulturní památky – prostorová kaplička se zvoničkou – u silnice III/15526 a autobusové zastávky;
 - 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:
 - rozvolněnost zástavby zemědělských usedlostí s rozsáhlými parterem zelených ploch v severní části sídla Mokřý Lom;
 - centrální prostor s rybníčkem, kapličkou a parterem zemědělských usedlostí v Polžově;
 - zemědělský dvorec čp. 3 v Lahuti;
 - 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, u rybníků se vzrostlou zelení, 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 pro zvýšení ekologické stability krajiny vymežit také interakční prvky, které mohou nespojitě doplnit základní skladebné prvky ÚSES;
- v návrhu ÚP vymežit přírodní hodnoty, které tímto budou chráněny a rozvíjeny:
 - úvozový charakter cesty s alejí z Mokřého Lomu do Polžova;
 - jednostranná alej podél komunikace III/15526 na severu Mokřého Lomu;

- doprovodná zeleň malých vodních toků v krajině;
a popřípadě další přírodní prvky, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu;
 - zachovat významné pohledy jednotlivých krajinných prostorů na dominanty ve správním území obce (např. na čp. 3 v místní části Lahut');
 - v maximální možné míře zachovat ovocné sady doprovázející venkovské usedlosti, které zajišťují měkký přechod sídla do volné krajiny;
 - 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 neodůvodněnému zaplocování pozemků v krajině mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.
-

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:

- nenavazující propojení lokálního biokoridoru;
 - narušení tradiční struktury obce vzhledem k předdimenzování zastavitelných ploch pro bydlení;
 - omezení kvality bydlení vzhledem k malému rozvoji občanské vybavenosti;
 - omezení tvorby pracovních příležitostí vzhledem k neexistenci pracovních příležitostí a k malému množství zastavitelných ploch pro výrobu.
-

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 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, 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.
-