

2011

Zadání změny č. 2 ÚPO Olešná

NÁVRH

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání změny územního plánu. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu. Stavební zákon, § 47, odst. (1).



Radek Boček
ateliér BOČEK
30.12.2011



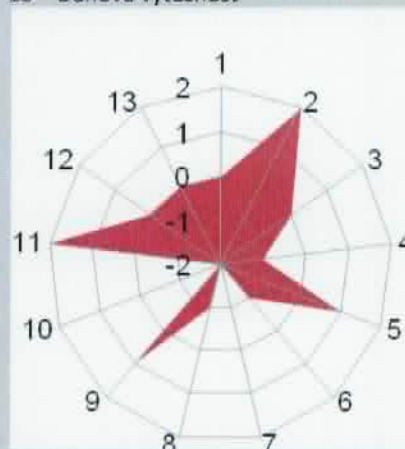
Důvodem pro pořízení změny č. 2 územního plánu obce je usnesení zastupitelstva obce Olešná č. 7 ze dne 2. 5. 2011 kterým zastupitelé ad 1) vzali na vědomí návrh na pořízení změny Územního plánu obce Olešná předložený Ing. Ivanem Kalinou, CSc., Jitkou Kalinovou, Ing. Jiřím Hájkem st. a společností Školky FOREST s.r.o., ad 2) schválili pořízení změny Územního plánu obce Olešná dle předloženého návrhu.

Návrh na pořízení změny obsahoval tyto požadavky:

- pozemky v majetku Ing. Ivana Kaliny, CSc., a Jitky Kalinové, budou využity jako "plochy bydlení v rodinných domech – návrh I. etapa" v rozsahu severní polohy parcely parc. č. 110/18 a „plochy zemědělské výroby – návrh I. etapa“ s tím, že součástí změny bude rovněž etapizace ukládající změnu využití pozemku parc. č. 110/9 ze stávajícího funkčního využití "plochy sportu – stav" na využití "plochy bydlení v rodinných domech – návrh I. etapa",
- pozemek v majetku Ing. Jiřího Hájka parc. č. 110/2 díl 1 (dle PK, dle mapy KN se jedná o pozemky parc. č. 115/2 – západní část, 110/2 – západní část, 110/4 a 110/7) bude využit jako „plochy zemědělské výroby“, s možností vybudování objektů pro zemědělskou výrobu a rozšíření provozu zahradnictví, s možností vybudování provozní budovy v jižní části pozemku parc. č. 115/2, příp. lesní školky vč. souvisejících objektů, provozů a činností,
- pozemky parc. č. 110/12, 110/13, 110/14, 110/15 (vše dle KN), 89/9 díl 1 (dle PK) a 89/10 (dle PK) v majetku společnosti Školka FOREST s.r.o., za kterou jedná Dis. Petr Lukáš, budou využity jako „plochy zemědělské výroby“, s možností vybudování objektů pro zemědělskou výrobu a rozšíření provozu lesní školky, s možností vybudování provozní budovy a souvisejících objektů, provozů a činností,
- pozemky parc. čísla 89/12 (dle KN), 89/55 (dle KN), 88/2 (dle KN) a 89/56 (dle KN) v k. ú. Olešná budou řešeny z hlediska zajištění návaznosti typů funkčního využití území a tras technické a dopravní infrastruktury na změnu v územním plánu Olešná provedenou přijetím změny č. 1 tohoto územního plánu.

Vysvětlivky:

- 1 – Horninové prostředí a geologie
- 2 – Vodní režim
- 3 – Hygiena životního prostředí
- 4 – Ochrana přírody a krajiny
- 5 – Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa
- 6 – Veřejná technická infrastruktura
- 7 – Veřejná dopravní infrastruktura
- 8 – Sociodemografické podmínky
- 9 – Bydlení
- 10 – Rekreace
- 11 – Regionální ekonomika
- 12 – Trh práce
- 13 – Daňová výtěžnost



Pro měření byla použita 5 bodová škála: -2 až +2.

+2 velmi dobrý = naprostá většina klíčových faktorů je hodnocena pozitivně a žádný není výrazně negativní; v případě multikriteriální analýzy je součet hodnotících vah všech prvků výrazně pozitivní a nevyskytují se výrazně negativní váhová hodnocení;

+1 dobrý = převažuje pozitivní hodnocení klíčových faktorů a nevyskytují se výrazně negativní hodnocení; v případě multikriteriální analýzy je součet hodnotících vah všech prvků pozitivní a nevyskytují se výrazně negativní váhová hodnocení;

průměrný = převažují průměrná hodnocení klíčových faktorů a nevyskytují se výrazně negativní ani extrémně pozitivní hodnocení; v případě multikriteriální analýzy je součet hodnotících vah všech prvků kolem nuly a nevyskytují se výrazně negativní ani výrazně pozitivní váhová hodnocení;

-2 slabý = převažují negativní hodnocení klíčových faktorů a nanejvýše jen ojediněle se vyskytují pozitivní hodnocení; v případě multikriteriální analýzy je součet hodnotících vah všech prvků záporný a nanejvýše jen ojediněle se vyskytují výrazně pozitivní váhová hodnocení; pokud je hodnocení všech klíčových faktorů negativní a v případě multikriteriální analýzy jsou všechna hodnocení záporná, lze označit stav za velmi slabý či hrozivý;

-1 rozporný = nevyvážený – některé klíčové faktory nebo prvky multikriteriálního hodnocení jsou hodnoceny jako (velmi) pozitivní, jiné (velmi) negativní.

- a. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Řešené území je součástí území řešeného vydanými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Řešení změny č. 2 bude v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací a vládou ČR schválenou Politikou územního rozvoje ČR 2008. Nicméně rozsah změny je natolik drobný, že přímými požadavky na její obsah z těchto dokumentů nevyplynou a její řešení se nedostává do kolize s požadavky těchto dokumentů.

- b. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Data územně analytických podkladů (ÚAP) obcí ve správním území ORP Písek, zejména tzv. limity využití území, byla podkladem pro zpracování zadání této změny ÚPO Olešná.

Závěry vyplývající z rozboru udržitelného rozvoje území, který je součástí ÚAP:

b.1 SWOT analýza pro dané území

Horninové prostředí a geologie	Silné stránky	
	Slabé stránky	Absence výskytu ložisek nerostných surovin.
	Příležitosti	
	Hrozby	
Vodní režim	Silné stránky	Relativně vysoký podíl vodních ploch.
	Slabé stránky	
	Příležitosti	
	Hrozby	
Hygiena životního prostředí	Silné stránky	Celková kvalita ovzduší není zhoršená vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví. Absence starých zátěží území.
	Slabé stránky	
	Příležitosti	
	Hrozby	
Ochrana	Silné	Vymezené prvky Územního

přírody a krajiny	stránky	systému ekologické stability.
	Slabé stránky	
	Příležitosti	
	Hrozby	
Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	Silné stránky	Relativně vysoká míra zalesnění.
	Slabé stránky	Nízký koeficient ekologické stability.
	Příležitosti	
	Hrozby	
Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Silné stránky	Dobrá vybavenost technickou infrastrukturou. Dobrá úroveň odkanalizování a čištění odpadních vod, napojení kanalizace na ČOV.
	Slabé stránky	Chybí plynofikace. Absence kvalitního dopravního napojení (silnice I. třídy). Omezená dostupnost ORP Písek hromadnou autobusovou dopravou. Absence napojení na železniční dopravu.
	Příležitosti	Zlepšení dopravní obslužnosti veřejnou linkovou dopravou.
	Hrozby	Nárůst individuální automobilové dopravy, zatížení prostředí.
Sociodemografické podmínky	Silné stránky	Růst počtu obyvatel, pozitivní migrace, nárůst počtu dětí do 14 let a obyvatel v produktivním věku, index stárání se drží průměru SO ORP Písek. Relativní dostupnost ORP.
	Slabé stránky	Dlouhodobě záporný přirozený přírůstek, chybějící sociální infrastruktura.
	Příležitosti	Podpora mladých rodin a souvisejících služeb, podpora dobrovolnických a zájmových organizací. sociálních služeb pro seniory. Zvážit zavedení

		ordinace lékaře alespoň 1 den v týdnu.
	Hrozby	
Bydlení	Silné stránky	Vysoký podíl domů, postavených mezi lety 1981 - 2001.
	Slabé stránky	Slabý růst bytového fondu.
	Příležitosti	
	Hrozby	
Rekreace a cestovní ruch	Silné stránky	
	Slabé stránky	Absence ubytovacích zařízení.
	Příležitosti	
	Hrozby	
Hospodářské podmínky	Silné stránky	Vysoká míra podnikatelské aktivity, nulový podíl nezaměstnaných nad 12 měsíců z celku, růst počtu pracovních míst.
	Slabé stránky	Vyšší míra nezaměstnanosti - nad úroveň kraje.
	Příležitosti	Využití případných neobydlených objektů v obci pro rozvoj podnikatelských aktivit. Podpora malého a středního podnikání.
	Hrozby	

b.2 Problémy k řešení v ÚPD

b.2.1 Environmentální část:

- Návrh zastavitelného území zasahuje do lesa (netýká se území řešeného změnou č. 2).

b.2.2 Dopravní a technická infrastruktura:

- Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území nebyly nalezeny.

b.2.3 Sociodemografický a ekonomický pilíř:

- Vymezení ploch pro individuální výstavbu rodinných domků a odpočinkových zón.

c. Požadavky na rozvoj území obce

Návrh na změnu územního plánu obce předpokládá uvedení do absolutního souladu stávající využívání dotčených pozemků v reálu se způsobem využití dle

ÚPO, nejedná se o plochy typické plochy zemědělské dle díky § 14 vyhlášky 501/2006 Sb., případně dle stanoveného přípustného, podmíněného a nepřípustného využití původním územním plánem, ale plochy zemědělské specifické, s velmi intenzivním způsobem využití, pro zahradnictví, resp. rozšíření stávající lesní školky. V druhém případě návrh zadání předpokládá část dotčené plochy změnit ze stávajícího funkčního využití „orná půda“ na návrhovou „plochu bydlení v rodinných domech“. Důvodem je zájem vlastníků postavit si na uvedeném pozemku rodinný domek. S tím souvisí i záměr etapizace změny stávající plochy sportu (soukromá střelnice) na návrhovou plochu bydlení v rodinných domech, kde má být vybudováno zázemí plánovaného rodinného domku. Konečně poslední část napravuje drobnou nepřesnost předchozí změny, kdy část plochy byla oproštěna od závazného návrhu dopravní a technické infrastruktury omezující zástavbu, ale severní cíp této plochy nikoliv. Nejedná se tedy o změnu koncepce rozvoje obce, již vůbec ne o nějaké překopání "urbanistické koncepce", jde o upřesnění ploch pro zemědělství dle jejich specifického způsobu využití na jihovýchodě obce, přidání jedné parcely navazující na zastavěné území pro 1 RD a vypuštění kusu silnice a kanalizace.

d. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Součástí řešení návrhu změny bude posouzení vhodnosti zahrnutí podnětů s ohledem na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny, zejména pak s vazbou na § 18 odst. 4) stavebního zákona. Budou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

e. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

e.1 dopravní infrastruktura

Nově navrhované plochy musí mít vyřešeno napojení na místní komunikace a plochy pro odstavení vozidel. Musí být ponechány plochy pro úpravu parametrů komunikací dle platných předpisů a pro zřízení pěších komunikací, případně pro ukládání inženýrských sítí. Koncepčně řešit dopravní napojení lokalit v souladu se

zákonem č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (v platném znění).

Vzhledem k vydané změně č.1 ÚPO Olešná vypustit či přeřesit trasu místní komunikace včetně obratiště navržené v ÚPO Olešná v lokalitě č. 4.

e.2 technická infrastruktura

V rámci řešení změny je nutno posoudit a závazně navrhnout koncepci napojení lokalit na technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizaci, elektrickou energii, plyn).

Vzhledem k vydané změně č.1 ÚPO Olešná vypustit či přeřesit závazně stanovenou trasu kanalizace navrženou v ÚPO Olešná v lokalitě č. 4.

f. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Nezměněny oproti schválenému ÚPO Olešná.

g. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Plochy veřejně prospěšných staveb budou navrženy pro dopravní a technickou infrastrukturu, pokud to bude potřebné, vč. případného přeřesení sítí dopravní a technické infrastruktury lokality č. 4. Plochy pro asanační zásahy změna ÚPO nepředpokládá.

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)

S ohledem na rozsah ploch řešených změnou nedojde ke změně koncepce řešení ochrany obyvatelstva oproti schválenému ÚPO. V textu bude uvedeno: V případě vzniku mimořádné situace v dotčených územích změnou, bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje. Z hlediska radonové problematiky bude v textu uvedeno, že obecně bude respektován zákon o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon).

i. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Pozemky v majetku Ing. Ivana Kaliny, CSc., a Jitky Kalinové, budou využity jako "plochy bydlení v rodinných domech – návrh I. etapa" v rozsahu severní polohy parcely parc. č. 110/18 a „plochy zemědělské výroby – návrh I. etapa“ s tím, že součástí změny bude rovněž etapizace ukládající změnu využití pozemku parc. č. 110/9 ze stávajícího funkčního využití "plochy sportu – stav" na využití "plochy bydlení v rodinných domech – návrh I. etapa".

1a

1b

Provéřit z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného vyhodnocení zahrnout pozemky Parcelní číslo -268 (KN) a severní část 110/18 (KN) k.ú. Olešná do zastavitelného území jako návrhové plochy bydlení v rodinných domech I. etapa včetně změny funkčního využití pozemku parc. č. 110/9 k. ú. Olešná ze stávající plochy sportu na využití plochy bydlení v rodinných domech – návrh I. etapa. Zbylou jižní část pozemku parc. č. 110/18(KN) k. ú. Olešná zahrnout do zastavitelného území, jako návrhovou plochu zemědělské výroby.
Limity: ochranné pásmo lesa.

2

Parcelní číslo 110/2 díl 1 (dle PK) v k. ú. Olešná jako návrhová plocha zemědělské výroby, s možností vybudování objektů pro zemědělskou výrobu a rozšíření provozu zahradnictví, s možností vybudování provozní budovy v jižní části pozemku parc. č. 115/2, příp. lesní školky vč. souvisejících objektů, provozů a činností.

Provéřit z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného vyhodnocení zahrnout pozemek parc. číslo 110/2, díl 1 (dle PK) v k. ú. Olešná jako návrhovou plochu zemědělské výroby s požadovanými možnostmi využití.
Limity: ochranné pásmo lesa.

3

Parcelní číslo 110/12(KN), 110/13 (KN), 110/14 (KN), 110/15 (KN), 89/9(PK), 89/10(PK) k. ú. Olešná jako návrhové plochy zemědělské výroby s možností vybudování objektů pro zemědělskou výrobu a rozšíření provozu lesní školky, s možností vybudování provozní budovy a souvisejících objektů, provozů a činností.

Provéřit z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného vyhodnocení zahrnout pozemky Parcelní číslo 110/12(KN), 110/13(KN), 110/14(KN), 110/15(KN), 89/9(PK) část a 89/10(PK) k. ú. Olešná jako návrhové plochy zemědělské výroby s požadovanými možnostmi

využití. Limity: ochranné pásmo lesa.
Parcelní číslo 89/12(KN), 89/55(KN), 88/2(KN), 89/56(KN) k. ú. Olešná z důvodu návaznosti funkčního využití a sítě technické a dopravní infrastruktury (viz změna č. 1 ÚPO Olešná).
Provéřít z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území a navrhnout přeřešení pozemků: 89/12(KN), 89/55(KN), 88/2(KN) a 89/56(KN) v souladu s navrženým funkčním využitím a napojením na síť technické a dopravní infrastruktury (viz. změna č. 1 ÚPO Olešná). Limity: ochranné pásmo lesa, území s archeologickými nálezy.

4

- 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**

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby bude součástí řešení návrhu změny. V rámci zpracování návrhu změny je nutno posoudit, zda požadovaná změna není v rozporu s cíli územního plánování, tj. chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zastavitelné plochy tedy vymezit s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území (viz §18 odst. 4 stavebního zákona).

- k. **Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Budou stanoveny na základě výsledků projednání návrhu zadání změny č. 2.

- l. **Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Budou stanoveny na základě výsledků projednání návrhu zadání změny č. 2.

- 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 nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Budou stanoveny na základě výsledků projednání návrhu zadání změny č. 2.

- n. **Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Budou stanoveny na základě výsledků projednání návrhu zadání změny č. 2.

- o. **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚPO a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

o.1 zodpovědný projektant

Návrh změny bude zpracován autorizovaným architektem na úseku územního plánování. Po obsahové stránce musí změna vycházet z původní územně plánovací dokumentace s respektováním principů jejího vydání formou opatření obecné povahy, tj. změna musí být dělena na vlastní změnu (výrokovou část), obsahující pokyny pro rozhodování v území; druhou část tvoří odůvodnění.

o.2 formální podoba vydání změny

Změna územního plánu se vydá formou opatření obecné povahy a v rozsahu měněných částí územního plánu. Ve změně bude uvedeno, ve kterých částech a jak se původní závazná část územního plánu z důvodu změny mění, nebo případně pozbývá platnosti. Změna bude obsahovat pouze to, co se mění, vše ostatní bude v jejím odůvodnění.

o.3 požadavky pro digitální podobu výkresů

Bude použit souřadnicový systém S – JTSK Křovák East-North.

V případě zpracování technologií založenou na GIS zpracovatel odevzdá digitální podobu grafické části změny č. 2 ÚPO Olešná ve formátu .SHP včetně tzv. metadat, tj. popisných informací o datech, které jsou

součástí souboru s příponou .XML. Dále bude dokumentace odevzdána ve formátu .JPG nebo .PDF.

V případě zpracování technologií založenou na CAD zpracovatel odevzdá digitální podobu grafické části ÚPD ve formátu .DWG, příp. .DGN dle použitého software, včetně všech použitých externích referencí a dále bude dokumentace odevzdána též ve formátu .JPG nebo .PDF.

o.4 rozsah měněných částí

Řešené území je stanoveno v příloze č. 1 tohoto zadání.

o.5 mapový podklad a použitá měřítka

Mapový podklad bude aktualizován dle současného stavu. Měřítka výkresů budou korespondovat s platným ÚPO Olešná.

o.6 počet vyhotovení

Návrh změny bude předán ve dvou vyhotoveních pro společné jednání, ve dvou vyhotoveních pro veřejné projednání, čistopis ve čtyřech vyhotoveních.

Dokladová část:

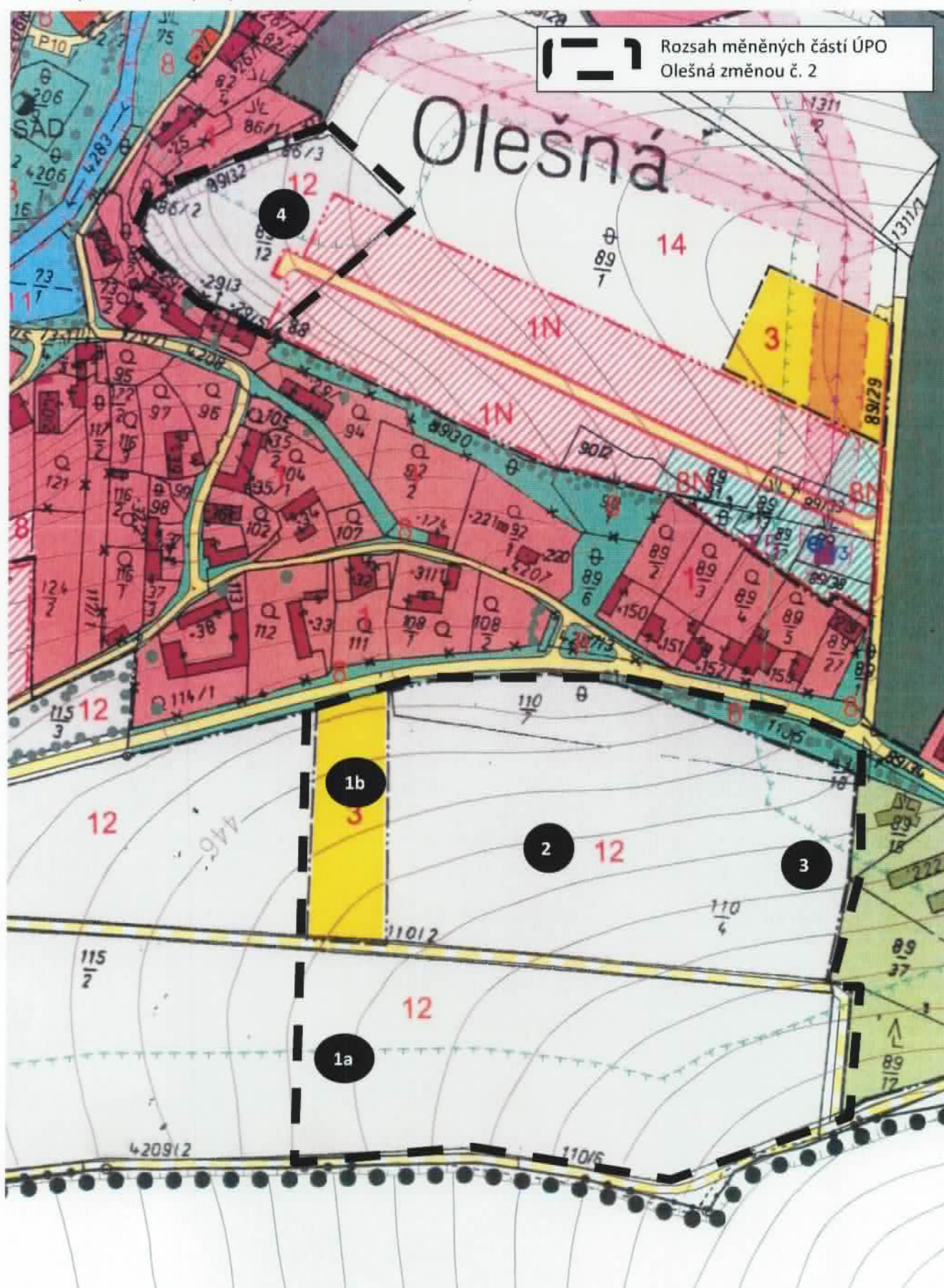
- žádost obce Olešná o pořízení změny č.2 ÚPO Olešná, určení zastupitele pro činnosti spojené s pořízením změny č.2 ÚPO a odůvodnění,
- veřejná vyhláška - oznámení o zveřejnění návrhu zadání změny č. 2 ÚPO Olešná,
- usnesení o schválení zadání změny č. 2 ÚPO Olešná.

Počet stran:

- 7 stran textu návrhu zadání formátu A4,
- 2x grafická příloha návrhu zadání formátu A4.

Přílohavá část:

- příloha č. 1 - výřez předmětného území dle stávajícího ÚPO Olešná



- příloha č. 2 - návrh nového uspořádání území dle požadavků žadatelů o změnu.



Rozsah měněných částí ÚPO
Olešná změnou č. 2