

ZMĚNA Č.1

ÚZEMNÍHO PLÁNU NĚMĚTICE

Záznam o účinnosti

VYDÁVÁ: ZASTUPITELSTVO OBCE NĚMĚTICE

pan starostka Miloslava Trojanová

Číslo jednací:

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti územního plánu:

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Strakonice

Odbor rozvoje

ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Bc. Jaroslav Bašta

zástupce vedoucího odboru rozvoje MÚ Strakonice

DATUM: 11/2010

STUPEŇ: ČISTOPIS

ZPRACOVATEL: ING.ARCH.ZDENĚK GOTTFRIED

OBJEDNATEL: OBEC NĚMĚTICE

Zastupitelstvo obce Němětice, příslušné podle § 6 odst.5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb.,

o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst.4 stavebního zákona, § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, §13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává, formou opatření obecné povahy, v souladu s § 84 odst. 2, písm. a) zákona č.128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

změnu č.1 územního plánu Němětice.

OBSAH ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NĚMĚTICE:

- I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU
- II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU
- III. GRAFICKÁ ČÁST
 - ÚZEMNÍ PLÁN*
 - 1. Výkres základního členění území
 - 2. Hlavní výkres
(výkres veřejně prospěšných staveb není změnou č.1 dotčen)
 - ODŮVODNĚNÍ*
 - 3. Koordinační výkres
 - 4. Výkres záborů ZPF

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

ZMĚNY Č.1 ÚP NĚMĚTICE:

(dle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.)

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
 - C1 – Urbanistická koncepce
 - C2 – Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
 - C3 – Systém sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umisťování
 - D1 – Doprava
 - D2 – Technická infrastruktura
 - D3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství
- e) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů
 - E1 – Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití
 - E2 – Územní systém ekologické stability
 - E3 – Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi
 - E4 – Koncepce rekreačního užívání krajiny
 - E5 – Vymezení ploch pro obývání nerostů
- f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- ch) Počet listů a výkresů v grafické části

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- zastavěné území obce je vymezeno současným územním plánem
- změna č.1 nevymezuje nově hranici zastavěného území, zastavěné území není součástí lokality řešené změnou č.1 ÚP.

b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Předmětem změny č.1 územního plánu Němětice je lokalita na západním konci obce při silnici II/170 směr Nihošovice. Řešené území přiléhá k zastavitelným územím ploch smíšených obytných vymezených současným územním plánem. Jedná se o přirozenou návaznost na zastavitelná území podél dopravní trasy. Hloubka zastavitelného území od silnice II. třídy pokračuje ve stejné šíři zástavby, kterou uvádí platný územní plán ve svých zastavitelných plochách.

Řešené území má být na části využito pro výstavbu areálu pro balírnu a sklad textilního zboží s administrativní budovou. Pro tento účel je navrženo nové zastavitelné území Z14 s funkcí PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ. Na severní části zůstane území nezastavitelné současným využitím pro plochy zemědělské.

V místě je stávající napojení místní komunikace na silnici II/170. Pro nové využití bude dopravní napojení na silnici II/170 upraveno a síť místních komunikací a polních cest přeorganizována.

V severní části řešeného území zůstane funkce PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ. Nově je do místa mezi budoucím areálem a procházejícím vedením 22kV navržen rybník (PLOCHA VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ).

Součástí zastavitelného území Z14 je pruh sídelní zeleně na východní straně, který bude plnit izolační funkci. Zeleň bude součástí areálu a bude vytvářet bariéru mezi lokalitami pro obytnou zástavbu SO dle platného ÚP a novou plochou výroby a skladování.

Trasy plynovodu, vodovodu a radioreléový paprsek budou řešeny při umisťování staveb v lokalitě případnými přeložkami nebo jiným technickým opatřením.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C1 - URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změna č.1 ÚP Němětice se změnou funkčního využití na západním konci obce nepředstavuje významný zásah do urbanistické koncepce platného územního plánu. Lokalita navazuje na území již určená k zástavbě. Předmětem změny č.1 je malá lokalita, která nemění parametry urbanistického rozvoje obce Němětice.

C2 - VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Změna č.1 vymezila 1 novou zastavitelnou plochu Z14 – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ, která svým označením pokračuje v číselné řadě zastavitelných území současného ÚP. Zastavitelná plocha Z14 navazuje na zastavitelné plochy Z3 a Z12. K zástavbě je určena pouze část řešeného území.

C3 - SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

V zastavitelném území Z14 je navržen pruh sídelní zeleně ZS, který bude realizován na východní straně uvnitř areálu za oplocením a bude plnit izolační funkci k přilehlým plochám smíšeným obytným.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH UMISŤOVÁNÍ

D1 - DOPRAVA

Změna č.1 upravuje trasy místních komunikací a polních cest tak, aby vyhověly novému záměru v území. Současné dopravní napojení na silnici II/170 bude upraveno. Přípustné využití funkčních ploch obsahuje dopravní a technickou infrastrukturu..

D2 - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D2.1. Elektrická energie

Severním krajem řešeného území prochází vzdušné vedení VN 22kV. Budoucí areál může být napojen ze vzdušného vedení s vlastní trafostanicí.

D2.2. Plyn

Plochou VS prochází STL plynovod. Koordinace zástavby a trasy plynovodu může být řešena přeložkou trasy plynovodu. Zároveň může být areál zásoben plynem ze STL řadu.

D2.3. Spoje a telekomunikace

Řešeným územím prochází radioreléový paprsek. Výstavba v lokalitě nemá vliv na průběh RR trasy.

D2.4 Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

V řešeném území je navržena nová vodní plocha v jeho severní části. Na okolních plochách zemědělských je v přípustném využití stanovena možnost umístění vodních ploch pro případ, že by vodní dílo přesahovalo své grafické vymezení.

- VODOVOD:

Lokalitou změny č.1 prochází zásobní vodovodní řad Nihošovice-Němětice, ze kterého budou napojeny budoucí objekty v navrženém zastavitelném území.

- KANALIZACE:

Zástavba v navržené lokalitě bude mít vlastní systém likvidace splaškových a dešťových vod. Po vybudování obecní ČOV je možné připojení na kanalizační řady.

D2.5 Odpadové hospodářství

Koncepce odpadového hospodářství se nemění.

D3 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Občanské vybavení veřejné infrastruktury ani další občanské vybavení a veřejná prostranství navrhována nejsou.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

E1 - NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Lokalita změny navazuje přímo na navržená zastavitelná území v platném územním plánu. Umístění zastavitelného území Z14 nemění koncepci uspořádání krajiny. Okolní zemědělsky obdělávané plochy jsou nadále dostupné a způsobilé k využívání.

E2 - ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Koncepce ani jednotlivé prvky ÚSES nejsou změnou č.1 dotčeny.

E3 - PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Změnou č.1 nedochází ke změně v prostupnosti krajiny. Nenavrhují se protierozní ani protipovodňová opatření.

E4 - KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Změna č.1 nemá vliv na způsob rekreačního užívání krajiny.

E5 - VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změna č.1 nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů.

f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Ve výkresech je použito grafické odlišení a písmenný index. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmínečně přípustné, nepřípustné a podmínky prostorového uspořádání. V území

jsou využity funkční typy z platného územního plánu. Návosloví zůstává shodné s platným územním plánem.

Nově je navrženo funkční využití ZS – PLOCHA SÍDELNÍ ZELENĚ. Důvodem je potřeba zajištění plochy zeleně uvnitř zastavitelného území, která může být zároveň oplocena uvnitř areálu. Proti platnému územnímu plánu je upravena charakteristika využití na plochách VS v parametru přípustného využití (zeleň, dopravní a technická infrastruktura).

Seznam ploch s rozdílným využitím vyskytujících se v řešeném území změny č.1 ÚP:

- DM - Plochy silniční dopravy – místní komunikace
- DC - Plochy silniční dopravy – polní a lesní cesty
- VS - Plochy výroby a skladování
- VV - Plochy vodní a vodohospodářské
- NZ - Plochy zemědělské
- NS - Plochy smíšené nezastavitelného území
- ZS - Plochy sídelní zeleně

Charakteristiky ploch DM, DC, VV, NZ, NS se nemění a zůstávají v platnosti dle současného územního plánu.

Charakteristiky a regulativa ploch VS a ZS:

VS - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby pro zemědělství, výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb zemědělství, výrobu a skladování v souladu s jejich účelem
- stavby pro stavebnictví
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních.
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura

C) Podmínečně přípustné využití:

- služební a pohotovostní byty (plocha bytů max. 10% z plochy pozemku)

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- zdravotnictví, vzdělávání a výchovy, hutnictví, chemii a těžké strojírenství, bydlení (kromě služebního bytu).

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m

ZS - PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

A) Hlavní využití:

Zezeň v zastavěném území

B) Přípustné využití:

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- oplocování pozemků, hlukové a izolační stěny
- dopravní a technická infrastruktura
- drobná krajinná a parková architektura
- dětská hřiště

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

veřejně prospěšné stavby:

Nejsou navrhovány veřejně prospěšné stavby

veřejně prospěšná opatření:

Nejsou navrhována veřejně prospěšná opatření

Plochy pro zajištění obrany státu a plochy pro asanaci navrženy nejsou.

h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro která je možno uplatnit předkupní právo v řešeném území nejsou.

ch) POČET LISTŮ A VÝKRESŮ V GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část – 7 listů

Grafická část – 2 výkresy

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP NĚMĚTICE

TEXTOVÁ ČÁST

DATUM: 11/2010

Zpráva o projednání návrhu změny č.1 územního plánu Němětice

1. Řešené území změny č.1 územního plánu Němětice je vymezeno v předložené dokumentaci.
2. O pořízení změny č.1 územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Němětice na svém zasedání dne 11.2.2010.
3. V březnu 2010 byly pořizovateli, kterým je Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, odevzdány průzkumy a rozborů.
4. Na základě průzkumů a rozborů zpracoval pořizovatel návrh zadání změny č.1 územního plánu Němětice, ve kterém navrhl požadavky pro zpracování této změny. Zadání změny č.1 územního plánu Němětice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Němětice dne 19.5.2010, usnesení č.13/2010.
5. Bylo sloučeno zpracování a projednání konceptu a návrhu řešení změny č.1 územního plánu.
6. Společné jednání o návrhu územního plánu s dotčenými orgány, Krajským úřadem – Jihočeský kraj a sousedními obcemi proběhlo v souladu s § 50, odst.2 stavebního zákona dne 8.7.2010.
Následně proběhlo posouzení této územně plánovací dokumentace Krajským úřadem – Jihočeský kraj podle § 51 stavebního zákona.
7. Veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona proběhlo dne 3.11.2010.
Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č.1 územního plánu Němětice podle § 52 stavebního zákona a §§ 171 – 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 20.9.2010. Tato vyhláška byla vystavena na úřední desce Obecního úřadu Němětice a úřední desce MěÚ Strakonice.

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP NĚMĚTICE:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) údaje o splnění zadání
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty a vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- d) výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změnou č.1 územního plánu se vazby a koordinace širších vztahů v území nemění.

Pro území je v platnosti nadřazená územně plánovací dokumentace vydaná krajem ÚP VÚC Písecko – Strakonicko, včetně schválené změny č.1 a vydané změny č.2. Změna č.1 je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

b) údaje o splnění zadání

Požadavky ze zadání jsou do změny č.1 zapracovány.

ZDŮVODNĚNÍ ZPŮSOBU ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY Č.1 ÚP NĚMĚTICE

Pro obec Němětice byl vydán územní plán na začátku roku 2010. Požadavek na zapracování záměru byl již sice uváděn před vydáním územního plánu, ale vzhledem k časové prodlevě celého ÚP bylo rozhodnuto, že záměr bude do ÚP zapracován jako změna č.1.

Textová i grafická část odpovídá struktuře současného územního plánu. Výkresy širších vztahů a veřejně prospěšných staveb nejsou zpracovány, neboť údaje v nich obsažené nejsou změnou č.1 dotčeny.

Součástí zastavitelného území Z14 je pruh sídelní zeleně (ZS – PLOCHA SÍDELNÍ ZELENĚ) na východní straně, který bude plnit izolační funkci. Zeleň bude součástí areálu a bude vytvářet bariéru mezi lokalitami pro obytnou zástavbu SO dle platného ÚP a novou plochou výroby a skladování. Důvodem je potřeba zajištění plochy zeleně uvnitř zastavitelného území, která může být zároveň oplocena uvnitř areálu.

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

Změna č.1 se zpracovává na podkladu připravených podrobných projektů stavebních záměrů. Nebylo předkládáno variantní řešení.

NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY

Dle požadavků zákona k přípravě a provádění úkolů civilní ochrany a o integrovaném záchranném systému je zpracován návrh řešení civilní ochrany.

V platném územním plánu je řešení CO zpracováno. Změna č.1 nezasahuje do obydlených ploch sídla.

- areál bude mít vlastní řešení požární ochrany

Body řešení civilní ochrany původního územního plánu zůstávají v platnosti.

d) výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo dotčenými orgány státní správy vyžadováno.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č.1 ÚP Němětice navrhuje 1 nové zastavitelné území s nárokem na zábor ZPF – ZA14. Jedná se o lokalitu pro výrobu a skladování obsahující i místní komunikace, polní cesty s sídelní zeleň. Zbývající část na severu zůstává k zemědělskému využití.
Dále je navržena v severní části vodní plocha ZA15, která bude též vyjmuta ze ZPF.

METODIKA ZPRACOVÁNÍ

Ochrana zemědělského půdního fondu při zpracování změny č.1 ÚP Němětice je zpracována dle metodiky v souladu se zákonem č. 334 / 1992 Sb. ze dne 15.5. 1992 o ochraně zemědělského půdního fondu a s vyhláškou čis. 13 / 1994 Sb. ze dne 21.1.1994, upravující podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jenom ZPF).

Jako podkladů pro zjištění údajů pro vyhodnocení důsledků na ZPF bylo použito:

-kopie mapy 1: 5000 s vyznačenými hranicemi bonitovaných půdně ekonomických jednotek (dále jenom BPEJ).

-kopie mapy 1: 5 000 se zákresem meliorovaných ploch.

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND - BPEJ

Změna č.1 navrhuje k vynětí ze zemědělského půdního fondu 2 plochy.

ZA14 – plocha výroby a skladování, místní komunikace, polní cesta, sídelní zeleň

BPEJ	Třída ochrany			Celkem
7.29.11	I.			1,3 ha

ZA15 – plocha vodní a vodohospodářská

BPEJ	Třída ochrany			Celkem
7.29.11	I.			0,3 ha

CELKEM BILANCE ZÁBORŮ ZPF:

Třída ochrany			Celkem
I.			1,6 ha
II.			0
III.			0
IV.			0
V.			0

Celkem 1,6 ha

ZDŮVODNĚNÍ:

Na zastavěné a zastavitelné území obce přiléhají v Néměřicích téměř výhradně půdy s vysokým stupněm ochrany. Vzhledem k dalším faktorům, jako jsou zátopová pásma potoka Peklov a řeky Volyňky nebo napojení na trasy infrastruktury, nebylo možné umístit záměr na půdy s nižší bonitou. Záměr byl v průběhu zadání změny ÚP konkretizován u omezen pouze na nejnutnější rozsah určený k nezemědělskému využití. Severní část řešeného území zůstává v plochách zemědělských.

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou č.1 dotčeny.

Ing.arch. Zdeněk Gottfried

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K návrhu změny č.1 územního plánu nebyla uplatněna žádná námitka.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K návrhu změny č.1 územního plánu nebyla uplatněna žádná připomínka.

ÚPRAVA DOKUMENTACE NA ZÁKLADĚ UPLATNĚNÝCH NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK

Protože nebyla uplatněna žádná připomínka ani námitka nebylo nutné návrh změny č.1 územního plánu Němětice upravit dle § 53 stavebního zákona.

POUČENÍ O ODVOLÁNÍ:

Proti změně č.1 územního plánu Němětice vydané formou opatření obecné povahy nelze dle § 173, odst 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Martin Oberpfalzer
Místostarosta obce

Miloslava Trojanová
Starostka obce

Vyvěšeno:

Sejmuto:

Nabylo účinnosti: