

Zpráva

o uplatňování územního plánu CEHNICE

dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č.458/2012 Sb., za období 2009 – 2013

A) Úvod

B) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

C) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

D) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

E) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

F) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

G) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptací oblast

H) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

I) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

J) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

K) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Předkládaná:

Zastupitelstvu obce Cehnice ke schválení podle ustanovení § 55 zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracoval:

Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, oddělení územního plánování

A) Úvod

Územní plán Cehnice byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán Cehnice vydalo Zastupitelstvo obce Cehnice formou opatření obecné povahy dne 14. září 2010 a územní plán nabyl účinnosti dne 1. října 2010.

Územní plán řeší celé správní území obce, které tvoří katastrální území Cehnice a katastrální území Dunovice.

B) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

B.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

- Využívání územně stabilizovaných ploch zastavěného i nezastavěného území se děje v souladu s podmínkami územního plánu. Vzájemné vazby mezi hodnotami území jsou respektovány, ať již jde o hodnoty s právní ochranou, tak i hodnoty, které jsou dány územním plánem.
- Rozvojové potřeby obce se řeší především zástavbou v prolukách.
- Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území.
- Územní plán vymezil celkem 24 zastavitelných ploch. Devět jich je určeno pro využití smíšená obytná funkce, čtyři pro občanské vybavení.
- Některé plochy s využitím smíšená obytná se budou moci plně využívat až po vybudování plánovaného obchvatu obce a jeho nového napojení na obec.
- Plochy výroby a skladování a plochy smíšené výrobní jsou navrženy v návaznosti na plánovaný obchvat obce Cehnice.
- Rozvojová plochy zůstávají zachovány a budou využity k rozvoji obce v dalších letech.

Označení plochy v územním plánu a její využití; výměra (ha)

- A1 plocha smíšená obytná (0,8), k.ú. Dunovice
- A2 plocha smíšená obytná (5,5), k.ú. Cehnice
- A3 plocha smíšená obytná (0,2), k.ú. Cehnice
- A4 plocha smíšená obytná (2,1), k.ú. Cehnice
- A5 plocha smíšená obytná (4,2), k.ú. Cehnice
- A6 plocha smíšená obytná (4,8), k.ú. Cehnice
- A7 plocha smíšená obytná (0,8), k.ú. Cehnice
- A8 plocha smíšená obytná (1,6), k.ú. Cehnice
- A9 plocha smíšená obytná (0,2), k.ú. Cehnice
- B1 plochy občanského vybavení – sportovní hřiště (0,1), k.ú. Dunovice
- B2 plochy občanského vybavení – pietní místo s kaplí (1,5), k.ú. Cehnice
- B3 plochy občanského vybavení – sport (2,2), k.ú. Cehnice
- B4 plochy občanského vybavení – sociální nebo zdravotnická funkce (1,8), k.ú. Cehnice
- C plochy rekreace – přírodní tábořiště, rekreační louky, přírodní koupání (3,9), k.ú. Cehnice
- C1, C2, C3 navržené cesty v krajině, bez podstatné výměry
- D1 plochy dopravní infrastruktury, ulice (1,0), k.ú. Cehnice
- D2 plochy dopravní infrastruktury, ulice (1,5), k.ú. Cehnice
- D3, D4, D5 plochy dopravní infrastruktury, bez podstatné výměry
- E1 plochy technické infrastruktury, ČOV (0,7), k.ú. Dunovice
- E2 plochy technické infrastruktury, ČOV (0,9), k.ú. Cehnice
- F1 plochy výroby a skladování (0,7), k.ú. Cehnice
- F2 plochy výroby a skladování (0,9), k.ú. Cehnice
- F3 plochy výroby a skladování (0,6), k.ú. Cehnice

- G1 plochy smíšené výrobní (3,8), k.ú. Cehnice
 G2 plochy smíšené výrobní (2,1), k.ú. Cehnice
 G3 plochy smíšené výrobní (5,0), k.ú. Cehnice

V rozvojových plochách A2 (jižní část) a A5 je podmínkou pro rozhodování prověření jejich využití územní studií. Územní studií by měla být prověřena i plocha pro protipovodňová opatření. Lhůta pro pořízení územní studie, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena na 5 let od data nabytí účinnosti územního plánu.

B.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Za hodnocené období nebyly zjištěny změny, které by ovlivnily koncepci územního plánu.

Dne 20.7.2009 byla schválena Politika územního rozvoje České republiky a v listopadu 2011 nabyly účinnosti Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje.

6.1.2015 nabyla účinnosti první aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Z tohoto dokumentu vyplývá požadavek, aby koridor pro silnici I/22 v šířce 200 m byl vymezen jako veřejně prospěšná stavba v celém dotčeném území

B.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území, tak aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech hodnot.

Územní plán byl řešen s požadavkem dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v obci.

Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Využívání území se děje v souladu s koncepcí územního plánu.

C) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

V druhé úplné aktualizaci územně analytických podkladů byly zaznamenány tyto problémy pro řešení v územním plánu:

- vyšší míra poddolování v severní části obce vyvolává problémy se zakládáním staveb

Na předmětných pozemcích je při zakládání staveb proveden zjednodušený IGP průzkum na úrovni základové spáry. Na základě provedených sond je zpracováno zjednodušené geotechnické posouzení.

- minimalizovat zásah zastavěného území do ochranného pásma vodního zdroje

Celá osada Dunovice leží ve druhém ochranném pásmu vodního zdroje. Vymezení nových zastavitelných ploch bylo nutné pro další rozvoj osady. Plochy byly navrženy pouze v nutné a omezené míře.

- navrhnout a realizovat protipovodňová opatření

V územním plánu je jako protipovodňové opatření navržen poldr, odvodňovací hrázky a protipovodňové úpravy na Cehnickém potoce.

- vyřešit okolí silnice I.třídy, která zatěžuje exhalacemi zastavěné území obce

Na silnici I. třídy je navržen obchvat obce.

- zvýšit zastoupení ekologicky pozitivních krajinných struktur a prvků (lesy, travní porosty)
V územním plánu jsou navrženy úpravy pozemků v okolí prvků ÚSES.
Na některých pozemcích se vysazují původní dřeviny.

- zvýšit koeficient ekologické stability
V územním plánu jsou navrženy prvky lokálního ÚSES, interakční prvky a úpravy pozemků v okolí prvků ÚSES.

- realizovat napojení kanalizační sítě na ČOV
Územním plánem je navržena plocha pro ČOV v obci Cehnice i v osadě Dunovice.

- využít potenciál území k budování cyklostezek, hiposteze a turistických tras
Pro pěší a cyklisty byla vybudována spojnice s obcí Jinín.

- vytvořit dostatek pracovních příležitostí např. získáním nových investorů, ploch pro podnikání
Plochy pro podnikání jsou umístěny v blízkosti navrženého obchvatu obce.

D) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

D.1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

▪ Z Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají žádná omezení nebo změny pro území řešené územním plánem Cehnice.

▪ Území obce se nenachází v rozvojových oblastech, v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní infrastruktury, v koridorech technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.

D.2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje

▪ V listopadu 2011 nabyla účinnosti nadřazená územně plánovací dokumentace - Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZUR JČ), které obsahují následující jevy:

NBC 9 Řežabinec

▪ Do řešeného území zasahuje koridor silnice republikového významu – silnice I/22 – D8/3 obchvat obce.

▪ Správní území obce Cehnice se nachází v rozvojové ose N-OS 3 Severozápadní - Klatovská. ZUR JČ pro oblast N-OS 3 Severozápadní - Klatovská stanovily:

▪ Zásady pro rozhodování o změnách v území:

- podporovat rozvoj socioekonomických aktivit především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu,

- respektovat oblastně specifické přírodní a krajinářské hodnoty území a zachovat přiměřenou prostupnost krajiny, zejména se zvláštním důrazem při dotčení chráněných území přírody,

- podporovat řešení, která budou minimalizovat dopady na kulturní a urbanistické hodnoty území, chránit venkovský ráz sídel a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel i krajiny.

▪ Úkoly pro územní plánování v navazujících územně plánovacích dokumentacích:

- řešit územní souvislosti upřesněného koridoru silnice I/22 a koridoru železnice Plzeň – České Budějovice s plánovaným zdvoukolejněním, koordinovat řešení těchto záměrů s Plzeňským krajem

- při řešení urbanizace tohoto území minimalizovat negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,

- při řešení rozvojových ploch a koridorů v rámci rozvojové osy dbát na dostatečné zastoupení zeleně a ekoduktů,
- zpřesnit rozsah navržených rozvojových ploch a koridorů v rámci vymezené osy nadmístního významu a stanovit pravidla pro jejich využití.

Dle ZUR JČ leží část správního území Cehnice v oblasti krajinného rázu ObKR 10 – Strakonicko a část v oblasti krajinného rázu ObKR 13 Volyňsko – Prachaticko; větší část správního území patří do typu krajiny — lesoplní (krajina intermediární mezi krajinou lesní a polní), zbylá část do typu krajiny – rybníční (krajina s vysokým podílem povrchových vod – rybníků). Celé správní území je vhodné k umísťování větrných a fotovoltaických elektráren.

6.1.2015 nabyla účinnosti první aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Územní plán bude uveden do souladu s první aktualizací ZUR JČ.

E) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Výstavba rodinných domů se uskutečňovala v prolukách a na zahradách v zastavěném území. Navržené zastavitelné plochy nebyly zatím využívány. Využití zastavitelných ploch podél stávající silnice I/22 je závislé na vybudování plánovaného obchvatu obce a jeho propojení s obcí Cehnice. Do doby vybudování obchvatu a navazující dopravní infrastruktury nelze tyto plochy využít a obec Cehnice tak disponuje menším množstvím zastavitelných ploch než by odpovídalo potřebě v obci, která zaručuje bydlení v klidném prostředí v blízkosti města Strakonice.

F) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu (v rozsahu zadání změny) **ZMĚNA Č.1**

Zastupitelstvo obce Cehnice na svém zasedání dne 6.2.2014 na základě ustanovení § 6 odst.5 písm.

A) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění, pod usnesením č. 5/2014, schválilo návrh na pořízení změny č.1 územního plánu Cehnice. Předmětem změny č.1 územního plánu je:

- stanovení nové lhůty pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
- zpřesnění vymezení plochy pro ČOV pro obec Cehnice a nově navrhnout přístupové cesty k ČOV
- úprava spojnice stávající zástavby a navržených ploch smíšené výrobní
- navrhnout novou plochu občanského vybavení – pietní místo s kaplí
- úprava sjezdu u ČOV Dunovice
- aktualizace hranice zastavěného území
- NBC 37 Řežabinec bude upraven podle parametrů nastavených ZUR JČ
- pro plochy G2 a G3 bude věta „Využití plochy v šířce budoucího ochranného pásma silnice I/22 (koridor š.100m) bude umožněno až po realizaci přeložky“ nahrazena větou „Využití plochy je možné až po prokázání, že neohrozí budoucí realizaci záměru přeložky silnice I/22“.
- bude doplněno přípustné, popř. podmíněně přípustné a nepřípustné využití koridoru silnice I/22
- koridor pro silnici I/22 v šířce 200 m bude vymezen jako veřejně prospěšná stavba v celém dotčeném území

Na svém zasedání dne 11.9.2014, pod usnesením č.68/2014 schválilo zastupitelstvo obce zapracovat do změny č.1 územního plánu ještě tyto požadavky:

- na části pozemku p.č.446/5 k.ú. Cehnice vymezit plochu pro výstavbu technického zázemí areálu pro volnočasové aktivity.

- část pozemku p.č. 446/1 k.ú. Cehnice vymežit jako plochu smíšenou obytnou

Pokyny pro zpracování Návrhu změny č. 1 územního plánu Cehnice

Změna č.1 územního plánu Cehnice bude zpracována podle stavebního zákona a vyhlášek Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů. Pořizovatelem změny č.1 územního plánu Cehnice bude Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování. Návrh zadání změny č.1 územního plánu byl zpracován ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Fa. 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:

V území řešeném změnou č.1 se nenachází památkově chráněné objekty řešené stávajícím územním plánem, nenachází se zde prvky ÚSES.

Součástí změny č.1 územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

V textové i grafické části změny č.1 bude uvedeno poddolované území po těžbě lignitu č.1504 Cehnice.

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Základní koncepce rozvoje území zůstává zachována. Rozvojové plochy, navazující na zastavěné území nebo vyplňující proluky, budou zachovány. Budou chráněny přírodní, kulturní, civilizační urbanistické i architektonické hodnoty.

Změnou č.1 dojde k rozšíření zastavitelného území.

Na části pozemku p.č.446/5 k.ú. Cehnice bude změněno využití pozemku z „plochy zemědělské“ na využití „plochy občanské vybavenosti“. Plocha bude sloužit jako technické zázemí areálu pro volnočasové aktivity. Předpokládá se, že zde budou umístěny max. 2 přízemní budovy, každá o max. zastavěné ploše 200 m².

Část pozemku p.č. 446/1 k.ú. Cehnice vymežit jako „plochu smíšenou obytnou“. Původní využití „plochy zemědělské“. Vymezená plocha by měla být cca 1000 m² a měla by sloužit pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Ostatní návrhy, které jsou předmětem řešení změny č.1, neovlivní velikost zastavitelných ploch:

- stanovení nové lhůty pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
- zpřesnění vymezení plochy pro ČOV pro obec Cehnice a nově navrhnout přístupové cesty k ČOV
- úprava sjezdu u ČOV Dunovice sjezdem ze silnice I. třídy I/22
- aktualizace hranice zastavěného území
- NBC 37 Řežabinec bude upraven podle parametrů nastavených ZUR JČ
- pro plochy G2 a G3 bude věta „Využití plochy v šířce budoucího ochranného pásma silnice I/22 (koridor š.100m) bude umožněno až po realizaci přeložky“ nahrazena větou „Využití plochy je možné až po prokázání, že neohrozí budoucí realizaci záměru přeložky silnice I/22“.
- bude doplněno přípustné, popř. podmíněně přípustné a nepřípustné využití koridoru silnice I/22

- koridor pro silnici I/22 v šířce 200 m bude vymezen jako veřejně prospěšná stavba v celém dotčeném území

U návrhu nové plochy občanského vybavení – pietní místo s kaplí se počítá se zachováním velikosti navržené zastavitelné plochy z platného územního plánu. Změna č.1 řeší nové umístění této plochy.

U úpravy spojnice stávající zástavby a navržených ploch smíšené výrobní dojde k aktualizaci dle skutečného stavu v území. Místní komunikace bude přesunuta na vedlejší parcelu, kde se ve skutečnosti nachází.

a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Navrhovaná změna č.1 není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR.

b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Část obsahu změny č.1 územního plánu – změna využití pozemků, stanovení nové lhůty pro pořízení územních studií, zpřesnění plochy a úprava sjezdu u ČOV, aktualizace hranice zastavěného území - není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ani s jejich první aktualizací.

Ostatní body změny č.1 územního plánu vycházejí z první aktualizace ZUR JČ a jejich projednáním bude územní plán Cehnice uveden s nimi do souladu.

c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Územně analytické podklady zahrnují požadavek na realizaci napojení kanalizační sítě na ČOV.

Změna č.1 bude také řešit úpravu přístupu na plochy určené pro výstavbu ČOV v obci Cehnice i osadě Dunovice a zpřesnění plochy k realizaci ČOV v obci Cehnice.

d) další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst.1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

Záměr výstavby technického zázemí areálu pro volnočasové aktivity Cehnice zasahuje do lokálního biokoridoru vymezeného platným územním plánem. Změna č.1 předpokládá jeho úpravu a zpřesnění.

Nová lokalita pro výstavbu rodinného domu zasahuje do ochranného pásma lesa.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn

Změna č.1 zpřesní využití ploch stanovených územním plánem k realizaci ČOV pro obec Cehnice. Ve změně budou zohledněny i navazující jevy dopravní a technické infrastruktury.

Územním plánem je vymezena plocha pro ČOV sídla Dunovice. Změna č.1 vyřeší dopravní napojení ČOV sjezdem ze silnice I. třídy I/22.

Změna č.1 vymezuje na části pozemku p.č.446/5 k.ú. Cehnice plochu pro výstavbu technického zázemí areálu pro volnočasové aktivity.

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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Rozvoj na nových plochách bude řešen s ohledem na životní prostředí a ochranu hodnot území. Budou chráněny přírodní, kulturní, civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty v území. Bude zachován charakter historické kulturní krajiny i zástavby.

Při úpravě spojnice stávající zástavby a navržených ploch smíšené výrobní bude zohledněn skutečný stav území. Místní komunikace bude přesunuta na vedlejší parcelu, kde se ve skutečnosti nachází.

Možnost využití plochy občanského vybavení – pietní místo s kaplí je v platném územním plánu podmíněno výstavbou obchvatu obce. Proto zastupitelstvo rozhodlo o novém umístění této plochy. Nová plocha je navržena na severozápadním okraji obce při účelové komunikaci směr Jinín.

Předpokládané záměry nebudou mít negativní dopad na ochranu ani rozvoj hodnot území.

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

Nejsou stanoveny.

Fc. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Změna č.1 zreviduje rozsah a vymezení veřejně prospěšných staveb ČOV v Cehnicích i Dunovicích.

Dle požadavku ZUR JČ bude koridor pro silnici I/22 v šířce 200 m vymezen jako veřejně prospěšná stavba v celém dotčeném území.

Fd. 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

Nejsou stanoveny.

Fe. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant řešení není požadováno.

Ff. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č.1 územního plánu bude obsahovat (ve smyslu stavebního zákona) výrokovou část (textovou a grafickou část) a odůvodnění (textovou a grafickou část).

Změna č.1 bude zpracována v digitální formě a bude odevzdána na CD nosičích a v tiskové podobě.

Uspořádání dokumentace změny bude vycházet ze struktury platného územního plánu a budou zpracovány části územního plánu, ve kterých dochází ke změně.

Změna č.1 územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část

B. Grafickou část

1. Výkres základního členění území M 1:5 000

2. Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury M 1:5000

Odůvodnění změny č.1 územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část

B. Grafickou část

4. Koordinační výkres M 1:5000

6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1:5000

Návrh změny č.1 územního plánu bude pořizovateli předán v elektronické podobě a ve 2 vytištěných vyhotoveních pro společné jednání i pro veřejné projednání. K vydání územního plánu bude pořizovateli předán územní plán ve třech vyhotoveních – k zaslání na krajský úřad, příslušnou obec a jedno paré zůstane u pořizovatele a bude sloužit i pro stavební úřad.

Fg. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky ve změně č.1 jsou místního významu, jsou odpovídající významu sídla ve struktuře osídlení a respektují zachování a rozvoj ekologické stability území. Nepředpokládáme proto, že bude požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoje území.

G) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Vzhledem k tomu, že se v řešeném území nenachází žádné zvláště chráněné území ani Evropsky významná lokalita či ptačí oblast, nepředpokládáme, že bude požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Požadavek ve změně č.1 je místního významu.

Nepředpokládáme proto, že bude požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoje území.

H) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Variantní řešení nejsou požadována.

ZMĚNA Č.2

Zastupitelstvo obce Cehnice na svém zasedání dne 7.8.2014 na základě ustanovení § 6 odst.5 písm. A) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění, pod usnesením č. 58/2014, schválilo návrh na pořízení změny č.2 územního plánu Cehnice. Předmětem změny č.2 územního plánu je:

▪ změna využití pozemku p.č. 80/4 k.ú. Dunovice z využití „plochy zemědělské“ na využití „plochy smíšené obytné“.

Pokyny pro zpracování Návrhu změny č. 2 územního plánu Cehnice

Změna č.2 územního plánu Cehnice bude zpracována podle stavebního zákona a vyhlášek Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů. Pořizovatelem změny č.2 územního plánu Cehnice bude Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování. Návrh zadání změny č.2 územního plánu byl zpracován ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Fa. 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:

V území řešeném změnou č.2 se nenachází památkově chráněné objekty řešené stávajícím územním plánem, nenachází se zde prvky ÚSES.

Součástí změny č.2 územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Základní koncepce rozvoje území zůstává zachována. Rozvojové plochy, navazující na zastavěné území nebo vyplňující proluky, budou zachovány. Budou chráněny přírodní, kulturní, civilizační urbanistické i architektonické hodnoty.

Změnou č.2 dojde k rozšíření zastavitelného území.

Předmětem změny č.2 je změna využití pozemku p.č. 80/4 k.ú. Dunovice z využití „plochy zemědělské“ na využití „plochy smíšené obytné“.

a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Navrhovaná změna č.2 není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR.

b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Navrhovaná změna č.2 územního plánu není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje.

c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Územně analytické podklady zahrnují požadavek minimalizovat zásah zastavěného území do ochranného pásma vodního zdroje.

Celá osada Dunovice leží ve druhém ochranném pásmu vodního zdroje. Vymezení nových zastavitelných ploch je pro rozvoj obce přínosné. Nová plocha navazuje na zastavitelné území a vyplňuje proluku mezi komunikací a zastavěným územím a vhodně je doplňuje. Nově navržená zastavitelná plocha neovlivní kvalitu vodního zdroje.

d) další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst.1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

Změna č.2 nevytváří nový funkční typ ploch s rozdílným využitím.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn

Plocha řešená změnou č.2 leží při stávající místní komunikaci. V osadě Dunovice je rozveden vodovod a trasy elektro NN, na které se nový objekt může napojit.

Řešené území se nalézá na III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.

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

Rozvoj na nové ploše bude řešen s ohledem na životní prostředí a ochranu hodnot území. Budou chráněny přírodní, kulturní, civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty v území. Bude zachován charakter historické kulturní krajiny i zástavby.

Nová plocha pro bydlení v osadě Dunovice je navržena na jihovýchodním okraji osady v blízkosti objektů zemědělského družstva. Navržená lokalita navazuje na zastavěné území, je dobře dopravně dostupná s možností napojení na trasy inženýrských sítí (elektřina, vodovod) a vyskytují se zde zemědělské půdy převážně se středním stupněm ochrany.

Vzhledem k tomu, že navržená lokalita navazuje na zastavěné území, vymezené v platném územním plánu, není zde pravděpodobná hrozba narušení kompaktnosti sídla, či urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny atd.

Předpokládané záměry nebudou mít negativní dopad na ochranu ani rozvoj hodnot území.

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

Nejsou stanoveny.

Fc. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Nejsou stanoveny.

Fd. 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

Nejsou stanoveny.

Fe. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant řešení není požadováno.

Ff. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č.2 územního plánu bude obsahovat (ve smyslu stavebního zákona) výrokovou část (textovou a grafickou část) a odůvodnění (textovou a grafickou část).

Změna č.2 bude zpracována v digitální formě a bude odevzdána na CD nosičích a v tiskové podobě.

Uspořádání dokumentace změny bude vycházet ze struktury platného územního plánu a budou zpracovány části územního plánu, ve kterých dochází ke změně.

Změna č.2 územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část

B. Grafickou část

1. Výkres základního členění území M 1:5 000

2. Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury M 1:5000

Odůvodnění změny č.2 územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část

B. Grafickou část

4. Koordinační výkres M 1:5000

6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1:5000

Návrh změny č.2 územního plánu bude pořizovateli předán v elektronické podobě a ve 2 vytištěných vyhotoveních pro společné jednání i pro veřejné projednání. K vydání územního plánu bude pořizovateli předán územní plán ve třech vyhotoveních – k zaslání na krajský úřad, příslušnou obec a jedno paré zůstane u pořizovatele a bude sloužit i pro stavební úřad.

Fg. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavek ve změně č.2 je místního významu, odpovídá významu sídla ve struktuře osídlení a respektuje zachování a rozvoj ekologické stability území. Nepředpokládáme proto, že bude požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoje území.

G) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Vzhledem k tomu, že se v řešeném území nenachází žádné zvláště chráněné území ani Evropsky významná lokalita či ptačí oblast, nepředpokládáme, že bude požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Požadavek ve změně č.2 je místního významu

Nepředpokládáme proto, že bude požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoje území.

H) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Variantní řešení nejsou požadována.

I) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Při vyhodnocení uplatňování podmínek územního plánu Cehnice nebyl zaznamenán žádný negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Bylo ověřeno, že územní plán Cehnice není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky. Změnou č.1 bude územní plán Cehnice uveden do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje a jejich první aktualizací. Z aktualizovaných územně analytických podkladů pro území obce Cehnice nevyplývají žádné problémy k řešení, na které by nebylo v územním plánu reagováno.

Z těchto zjištěných skutečností není nutná potřeba pořízení nového územního plánu Cehnice.

J) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Nebyly zjištěny.

K) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Obec Cehnice neuplatňuje žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

L) Výsledky projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu byl zaslán dne 27. 10. 2014 jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Cehnice k uplatnění vyjádření, popř. podnětů k jejímu obsahu ve lhůtě do 30 dnů od jejího obdržení.

Z obesaných dotčených orgánů ve stanovené zákonné lhůtě k návrhu zprávy podaly následující dotčené orgány podnět k úpravě územního plánu:

Krajský úřad – Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu investic, oddělení územního plánování uplatňuje požadavky:

- NBC 37 Řežabinec bude upraven podle parametrů nastavených ZUR JČ
- pro plochy G2 a G3 je uvedena věta „Využití plochy v šířce budoucího ochranného pásma silnice I/22 (koridor š.100m) bude umožněno až po realizaci přeložky“, avšak koridor pro hledání nejvhodnější trasy uvedené přeložky je výrazně větší
- bude doplněno přípustné, popř. podmíněně přípustné a nepřípustné využití koridoru silnice I/22
- koridor pro silnici I/22 v šířce 200 m bude vymezen jako veřejně prospěšná stavba v celém dotčeném území

Ministerstvo životního prostředí, České Budějovice požaduje v rámci textové i grafické části změny územního plánu respektovat a uvést poddolované území po těžbě lignitu č.1504 Cehnice a poddolované území po těžbě radioaktivní suroviny č.1522 Dunovice.

Ministerstvo dopravy, Praha požaduje:

- aby územní plán vymezil koridor pro veřejně prospěšnou stavbu silnice I/22 v celém dotčeném území. Šíře koridoru může být zpřesněna v místech stávající zástavby a stávajících (schválených v územním plánu Cehnice) návrhových ploch na šíři budoucího silničního ochranného pásma. Požadujeme, aby koridor zahrnoval i stavby související s výstavbou silnice I/22
- pokyny pro zpracování návrhu změny doplnit o úkol prověření střetu ploch G2 a G3 s plánovanou přeložkou silnice I/22 a případnou úpravu jejich rozsahu vymezení mimo koridor pro dopravu
- plochu ČOV (Z1.2) pro obec Cehnice včetně přístupových cest vymezit tak, aby respektovala navržený koridor pro silnici I/22. Podmínky využití této plochy stanovit tak, aby hlavní funkcí byla stavba dopravní se stavbami související s její výstavbou a přípustnou funkcí pak mohou být např. přístupové komunikace k ČOV

M) Závěr

Z vyhodnocení zprávy o uplatňování územního plánu Cehnice vyplývá požadavek uvést do souladu územní plán Cehnice s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem (Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje), respektovat poddolovaná území a koridor veřejně prospěšné stavby silnice I/22.


Zpráva o uplatňování, doplněná na základě výsledků projednání, byla v souladu s ustanovením § 6, odst.5, písm. e) stavebního zákona předložena Zastupitelstvu obce Cehnice ke schválení.

Za zpracovatele, předkladatele:


MĚSTSKÝ ÚŘAD
Strakonice 39
Slámová

Ing.arch.Marta Slámová
vedoucí odboru rozvoje
Městský úřad Strakonice

Zpráva o uplatňování Územního plánu Cehnice byla schválena Zastupitelstvem obce Cehnice v souladu s ustanovením § 55, odst. 1 a dle ustanovení § 6, odst. 5, písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, dne ..15.1.2015..... 2015.


Helena Sosnová
starostka obce




Karel Maroušek
místostarosta obce