příloha č. 3 opatření obecné povahy

odůvodnění změny č. 1 územního plánu Újezdec

textová část

UPLAN, s. r. o., Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: **říjen 2010**	
vypracoval: **Ing. Vlastimil Smítka** **In. Markéta Báčová**	
odpovědný projektant: **Ing. arch. Jaroslav Poláček**	
číslo paré: 1	

a) postup při pořízení územního plánu

Na svém zasedání rozhodlo Zastupitelstvo obce Újezdec o pořízení změny č. 1 územního plánu Újezdec (dále též jen „změna"). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Jiří Šubra jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva.

Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Újezdec dne 30. 12. 2009. Společné jednání o návrhu změny se konalo dne 10. 3. 2010. Následně bylo vydáno stanovisko krajského úřadu dle § 51 stavebního zákona. Veřejné projednání o návrhu změny se konalo dne 8. 10. 2010.

Zpracovatelem návrhu je společnost UPLAN, s. r. o.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008

Správní území obce není součástí žádné rozvojové oblasti ani osy, specifické oblasti, plochy ani koridoru vymezených v Politice územního rozvoje ČR 2008. Vzhledem k místnímu významu změny č. 1 územního plánu Újezdec (dále též jen „změna") není předpoklad nesouladu s politikou územního rozvoje.

Územně plánovaní dokumentace schválená krajem

Řešené území změnou je součástí řešeného území územním plánem velkého územního celku Jindřichohradecko. Z územního plánu velkého územního celku nevyplývají pro řešené území změnou žádné požadavky. Změna není v rozporu s územním plánem velkého územního celku.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Řešené území změnou územního plánu obce se nachází uvnitř správního území obce a nevyžaduje koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území vzhledem ke správním obvodům sousedních obcí.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Navrhovaná změna je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Při dodržení stanovených podmínek navržená lokalita umožní rozvoj bydlení.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Vzhledem k současným principům vydávání územně plánovací dokumentace včetně jejích změn formou opatření obecné povahy je změna rozdělena na vlastní změnu obsahující pokyny pro rozhodování v území a část druhou, kterou tvoří odůvodnění. Změna je členěna dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Vzhledem ke skutečnosti, že ve změně územního plánu obce nejsou vymezeny žádné stavby, opatření ani asanace, pro které lze uplatnit předkupní právo či institut vyvlastnění, neobsahuje změna výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Pořizovatel má za to, že byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořízení změny územního plánu a obsah změny územního plánu.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Dotčené orgány uplatnily k návrhu změny bezrozporná stanoviska. Návrh změny byl dohodnut s Krajskou hygienickou stanicí Jihočeského kraje, pracoviště Jindřichův Hradec.

f) údaje o splnění zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny.

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

Záměr pořízení změny reaguje na vznesené požadavky na změnu využití z ploch výroby a skladování na plochy pro bydlení. Obě lokality se nacházejí uvnitř zastavěného území obce. Pro obě plochy smíšené obytné venkovské podmíněné (SOVp) byla zvolena možnost širšího využití s možností umisťování nových staveb rodinných domů včetně nezbytného příslušenství. Na to navazují také ostatní možnosti využití, které respektují venkovské zvyklosti a umožňují prolínání různých způsobů využití, avšak vždy při respektování hlavního využití plochy a ploch sousedních a při splnění limitů v oblasti veřejného zdraví.Při realizaci využití je nutno zohlednit skutečnost, že:

- u plochy SOVp-1 východní část původní plochy výroby a skladování (dle stávajícího územního plánu) zůstává v tomto využití,
- u plochy SOVp-2 západní část bývalého zemědělského areálu zůstává v plochách výroby a skladování,

a mohou negativně ovlivňovat požadované využití. Proto je bydlení a další využití, která by mohla být negativně ovlivněna „přeřazena" do podmíněně přípustného využití a v navazujících řízeních je nutno prokázat zejména splnění limitů v oblasti veřejného zdraví. Pro tyto plochy (SOVp-1, SOVp-2) je podmínkou a průkazem pro umisťování jakýchkoliv staveb, které mají chráněný venkovní prostor nebo chráněný vnitřní prostor, a pro využití majících charakter chráněného venkovního prostoru dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, splnění zákonných limitů zátěže území hlukem zejména z dopravy na železniční trati a z okolních provozů na ploše výroby a skladování, např. akustickou studií. Toto prokázání bude tvořit nedílnou součást projektové dokumentace přikládané místně a věcně příslušnému stavebnímu úřadu k žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení stavby. Bez protihlukových opatření, která zajistí dodržení hygienických limitů zejména v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru (pokud se neprokáže jednoznačné splnění limitů daných zákonem č. 258/2000 Sb.), nelze stavbu umístit ani povolit.

Pro obě plochy s hlavním využitím bydlení platí skutečnost, že by měly navázat na stávající hodnotnou zástavbu. Přes to jsou proporce jednotlivých staveb mírněji benevolentnější než v ostatních plochách. To by však nemělo vést ke „katalogovým" zvyklostem posledních let.

Obě plochy jsou přístupné ze stávajících pozemních komunikací, které jsou napojeny na nedalekou silnici III/14719.

h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebyl uveden v zadání požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

Nově vymezené plochy se nachází uvnitř zastavěného území obce Újezdec. Plochy odpovídají požadavkům na rozvoj sídla. Lze konstatovat, že zastavěné území je využíváno účelně.

j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu	celkový zábor ZPF (nebo PUPFL) / z toho uvnitř zastavěného území	druh pozemku dle katastru	třída ochrany zemědělské půdy – bonitovaná půdně ekologická jednotka	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
SOVp-1	bydlení, včetně souvisejících činností	0,3616	0,3616/3616	TTP – 0,3616	I. - 72911 III. - 76401	NE
SOVp-2	bydlení, včetně souvisejících činností	1,5076	0/0			NE

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- orná půda 0,3616 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 0,3616 ha.

využití ploch	zábor ZPF v ha	zábor půdního fondu v ha
smíšené obytné venkovské podmíněné	0,3616	0,3616

Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

V řešeném území změny nejsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – odvodnění.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Plocha přestavby smíšená obytná venkovská podmíněná se nachází v bezprostřední blízkosti zemědělského areálu, jehož část je dnes stále využívána. Navrhované plochy by měly být odcloněny zelení.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Navrhovaná zastavitelná plocha SOVp-1 se nachází uvnitř zastavěného území a využívá proluky mezi stávající zástavbou. Plocha se nachází na zemědělské půdě s převážně třetím stupněm ochrany půd.

Navrhovaná plocha přestavby SOVp-2 je sama částí bývalého zemědělského areálu, kdy na návrh vlastníka dochází k posunu využití směrem k bydlení. Sousední část zemědělského areálu zůstává nadále vymezen jako plochy výroby a skladování. Změna využití plochy by měla přispět k ozdravení a k obnovení využívání opuštěné části bývalého zemědělského areálu.

Předpokládaný zábor PUPFL

Pozemky určené pro plnění funkcí lesa nejsou změnou dotčeny a navrhovaná plocha nezasahuje ani do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu změny byla uplatněna jedna námitka:

- p Ivana Marková společně se společností OVIS-LAND, spol. s r. o. zastoupenou jednatelem Františkem Markem – nesouhlasí se zařazením pozemků dle PK p. č. 218 a 219 v k. ú. Újezdec u Kardašovy Řečice do ploch SOV-1. V textové části požadují uvést „stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb" zařadit jako „hlavní využití". - **námitce se vyhovuje** – na výše uvedených pozemcích 218, 219 zůstává využití dle stávajícího územního plánu, tj. plochy výroby a skladování, využití pro část pozemku dle PK p. č. 221 řešené ve změně č. 1 je přeformulována na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou podmíněnou a tomu také odpovídají úpravy textové části.

l) vypořádání připomínek

K návrhu změny byly uplatněny pouze bezrozporné připomínky.

m) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů odůvodnění změny územního plánu 5
Počet výkresů k němu připojené grafické části 3

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.