

návrh

ZADÁNÍ

Územního plánu

Val

Projektant územního plánu : Ing. Arch. Jan Stach

Pořizovatel : MěÚ Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje,

červenec 2010

Schváleno Zastupitelstvem obce Val dne:

Obsah

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.....3
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů3
- c) Požadavky na rozvoj území obce.....4
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).....4
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury5
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území5
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....6
- 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)6
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....7
- 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 ose8
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií8
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem8
- 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 nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast8
- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant9
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....9

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

Z politiky územního rozvoje vyplývá následující - Val:

- správní území obce leží východně od rozvojové osy OS4 Praha – České Budějovice – hranice ČR(Linz)
- správní území obce neleží ve vymezené rozvojové ani ve specifické oblasti
- správním územím obce prochází koridor ŽD 5 Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice – hranice ČR (Wien) – zdvojkolejnění stávající trati č. 226 zahrnutý do evropské železniční sítě TEN-T.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Správní území obce náleží do území řešeného územním plánem velkého územního celku (ÚP VÚC) Tábořsko (schválen ZK 20. 2. 2001) a rozpracovaných Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. ÚP Val musí respektovat zásadní návaznosti vyplývající z nadřazených územně plánovacích dokumentací. Z toho vyplývají pro řešené území tyto požadavky:

- hlavní cíl zachování harmonie osídlení a krajiny, chránit kulturní a přírodní hodnoty jako hlavní prostorové aktivity území

respektovat:

- dopravní trasy – silnice III. třídy
- přestavba železniční tratě č.226 – koridor D17
- vyhlášená ochranná pásma radaru a letový koridor TSA 27
- vedení VN
- regionální prvky USES - RBC Hamr, Pávek, Rod, RBK 477, 484, 488, 489, 490, EVL Lužnice a Nežárka, ptačí oblast Třeboňsko
- přírodní rezervaci Rod včetně ochranného pásma
- záplavové území Lužnice, Nežárky
- CHKO Třeboňsko včetně zonace

jako veřejně prospěšné stavby zařadit:

- zdvojkolejnění železniční tratě č. 226

Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů:

Obec Val se nachází cca 6 km jihovýchodně od Veselí nad Lužnicí v CHKO Třeboňsko. Je součástí turisticky vyhledávané lokality s cenným krajinným zázemím a památkově chráněnými objekty.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Rozsah území řešeného územním plánem je dán správním územím obce Val, které se rozkládá na 2 katastrálních území: Hamr nad Nežárkou a Val u Veselí nad Lužnicí s celkovou výměrou 1 637 ha.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Při řízení územního rozvoje a koordinaci záměrů v řešeném území je třeba respektovat u návrhu způsobu využití území zejména vzájemné vazby hlavních funkcí, stabilizovat funkci sídelní a rozvíjet ji s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro danou oblast.

Navrhnout nové rozvojové plochy pro bydlení, výrobu a skladování. Dle potřeby navrhnout plochy pro výrobu, občanskou vybavenost, a technickou infrastrukturu, případně plochy vodní a vodohospodářské, doplnění USES.

Požadavky na zapracování zastavitelných ploch

- Přezkoumat rozvojové plochy navržené v urbanistické studii obce z roku 1996.
- Posoudit vhodnost návrhu nových ploch pro občanskou vybavenost.
- Posoudit vhodnost návrhu nových vodních a vodohospodářských ploch. vybavenost.
- Navrhnout plochy, kde je nutno výstavbu prověřit územní studií
- Posoudit podněty občanů ke změně územního plánu, uvedené v příloze tohoto zadání, odůvodnit návrh řešení jednotlivých podnětů.

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

- Stanovit základní prostorové a objemové regulativy pro jednotlivé plochy zastavitelného území s respektováním daných přírodních a kulturních hodnot v území. V návrhu regulativů u rozvojových ploch požadujeme zohlednit hodnoty území, respektovat výškovou hladinu, hmotu a proporce původní zástavby.
- Regulativy budou řešit uspořádání ploch pro dopravu v pohybu i v klidu včetně pěších propojení a v návaznosti k bydlení, občanské vybavenosti. V případě potřeby bude navržena etapizace zástavby apod.
- Z hlediska ochrany přírody a životního prostředí zachovat přírodní dominanty a harmonické vztahy v krajině. Je bezpodmínečně nutné dodržet krajinný ráz území.
- Důraz bude kladen na dobré dopravní propojení se sousedními katastry.
- Budou vymezeny prvky ekologické stability a řešena návaznost USES na okolní katastry (obce).
- Respektovat všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území, která budou dle potřeby vyznačena v koordinačním výkrese.
- Plochy bydlení situovat mimo dosah negativních vlivů zemědělské výroby.
- Budou vytvořeny předpoklady rozvoje orientovaného především na stabilizaci bydlení a vytvoření pracovních příležitostí.

V textové části bude uvedena charakteristika ploch s popisem funkčního využití ploch a jejich podmínky rozlišené na

1. hlavní činnosti
2. přípustné činnosti
3. podmíněně přípustné činnosti
4. nepřípustné činnosti

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Převzít

- Umístění ČOV dle územního rozhodnutí o umístění stavby
- dopravní trasy – silnice III. třídy
- přestavba železniční tratě č.226

Realizace rozvojových ploch vyžádá doplnění veřejné infrastruktury – dopravní, technické, veřejných prostranství.

Při odkanalizování napojit objekty v obci v max. míře na kanalizaci s ČOV.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V koordinačním výkresu budou označeny a návrhem řešení územního plánu respektovány hodnotné architektonicky cenné stavby a soubory.

Nemovité kulturní památky :

- k.ú. Val u Veselí nad Lužnicí: návesní kaple
- k.ú. Hamr nad Nežárkou: kostel Nejsvětější Trojice, fara č.p. 3, tvrz č.p. 20, kaple sv. Antonína Paduánského

území s archeologickými nálezy:

- k.ú. Hamr nad Nežárkou: tvrz a její okolí, kostel Nejsv. Trojice a okolí
- k.ú. Val u Veselí nad Lužnicí: jádro vsi

Urbanisticky cenné prostory: Niva řeky Nežárky s tvrzí Hamr, udicovitá zástavba historické části sídla Hamr, kostel s farou a hřbitovem, náves v sídle Val

Je nutné respektovat původní výškovou hladinu zástavby. V návrhu urbanistické koncepce a návrhu ochrany hodnot území je nutné respektovat prostorové a funkční uspořádání území a dochovanou urbanistickou skladbu.

Ochrana přírody a krajiny

V ÚP respektovat VKP ze zákona (lesní plochy, vodní toky a plochy a pod.) , regionální biokoridory RBK 477, 484, 488, 489, 490, regionální biocentra Hamr, Pávek a Rod, přírodní rezervace Rod v k.ú Val u Veselí nad Lužnicí, evropsky významná lokalita Lužnice - Nežárka. Bude respektována kvalita krajinného rázu. Budou stanoveny zásady a omezení činností v těchto územích.

ÚSES

Do textové a grafické části bude zapracován návrh územního systému ekologické stability.

Omezení lesními celky,

- v ÚP plně respektovat zájmy chráněné lesním zákonem
- textová část bude obsahovat bilanci záboru PUPFL

Ochrana zemědělského půdního fondu

- co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací
 - navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější
 - vyhodnotit kvalitu zemědělské půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a zařazení těchto BPEJ do tříd ochrany ZPF (Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 12.6.1996 č.j. OOLP /1067/96)
 - provést plošné vyhodnocení navrženého záboru dle tříd ochrany zemědělské půdy a ve vztahu k umístění v současně zastavěném území obce
 - ve stádiu rozpracovanosti projednat dokumentaci s KÚ Odborem životního prostředí.
- budou vytipovány plochy ohrožené erozí a budou stanoveny vhodné regulativy

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

Veřejně prospěšné stavby: jako veřejně prospěšné stavby budou uvedeny:

- zdvojkolejnění železniční tratě č. 226
- v souvislosti s navrženými zastavitelnými plochami budou na základě potřeb stanoveny případné plochy pro technickou infrastrukturu.

Dle potřeby budou navržena veřejně prospěšná opatření : prvky ÚSES, Všechny navrhované VPS a opatření budou v textové části krátce zdůvodněny.

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)

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

- budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší.

Zvážit postupnou záměnu spalování nekvalitních tuhých paliv ze stávajících zdrojů znečišťování ušlechtilými palivy nebo obnovitelnými zdroji energie.

Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu,

Vojenské účelové objekty se nevyskytují.

- bude respektován objekt (č.e. 14) důležitý pro plnění úkolů policie ČR v k.ú. Val u Veselí nad Lužnicí
- územní plán bude řešen z hlediska požadavků CO na územní plány dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

-

Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nachází ložisko nerostných surovin - chráněné ložiskové území 119085 Kolence s ložiskem kaolínu a 119086 Ponědrážka s ložiskem šterkopísku. Ložiska nerostných surovin 3010000 Val – ložisko šterkopísku ve správě Hanson ČR a.s., 3140900 Kolence – Pecák – ložisko kaolínů ve správě Lasselsberger a.s

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- bude respektováno záplavové území Lužnice a Nežárky.
- podél vodotečí bude zachován přístupných pruh pozemků v š. 6 m od břehové hrany
 - doporučit vhodná krajinná revitalizační opatření, ke zvýšení záchyty vody v krajině, např. plochy s travním porostem, plochy se zalesněním
 - maximální množství srážkových vod řešit přirozeným vsakem do půdy (minimalizace zpevňování ploch nepropustnými materiály).

Ochrana vod

Bude řešena otázka starých zátěží a kontaminovaných ploch: skládka Vlkov, skládka Val Kopaniny.

Neumísťovat nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod zejména z důvodu ochrany vodních zdrojů pro zásobování pitnou vodou, rekreaci apod.

Ochrana prostředí z hlediska hluku

Hluk z provozu případných nových objektů pro podnikání nesmí překračovat hygienické limity v chráněném venkovním prostoru a v chráněném venkovním prostoru staveb, musí být vymezena hranice negativních vlivů z těchto zařízení do okolí.

Musí být řešen střet ploch pro bydlení a komunikací a dalších možných zdrojů hluku.

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

Navrhnout nové rozvojové plochy pro bydlení, plochy pro výrobu a skladování, rekreaci, občanskou vybavenost, plochy veřejných prostranství (na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nepočítají pozemní komunikace.), plochy dopravní infrastruktury, plochy technické infrastruktury.

- Zvážit navržené plochy, kde je nutno výstavbu prověřit územní studií či regulačním plánem.

Stanovit plošné i prostorové regulativy pro zastavitelné plochy. Stanovit regulativy pro nezastavitelné plochy (Plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní..)

- Stanovit takové stavební formy rozvoje, které zachovají a ochrání zjištěné hodnoty území, zachovají charakter a hmotové formy stávající zástavby.

- Řešit problém střetu navrhovaných ploch pro zástavbu se všemi ochrannými pásmy (např. železnice, silnicemi III. tř.), a střet ZPF – třída ochrany I. a II.

- Respektovat stávající kvalitní prostory

- Návrh případných nových vodních ploch

- Návrh případných nových lesních ploch

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

Je vyjádřeno v požadavcích na rozvoj obce.

Rozvojové plochy by měly navazovat na zastavěné území obce, umožňující využití stávajících komunikací a infrastruktury. Zároveň je ale nutné respektovat hodnoty území a zachovávat krajinný ráz území.

Zastavitelná území budou vymezena v grafické části územního plánu barevnou grafikou a budou dle potřeby rozděleny do etap. K zástavbě budou upřednostněny pozemky se sítěmi.

Požadavky na nutné asanační zásahy: nejsou

Plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území –Areál bývalého hospodářského dvora na východě sídla Val

Staré zátěže území a kontaminované plochy – Bude řešena otázka starých zátěží a kontaminovaných ploch : skládka Vlkov, skládka Val Kopaniny

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

Budou vymezeny případné plochy pro prověření územní studií (např. ty plochy, kde je nezbytné řešit nové místní komunikace)

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

Budou vymezeny případné plochy pro zpracování regulačního plánu (např. ty rozvojové plochy, které mohou negativně ovlivnit chráněná území)

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 nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci projednání zadání vyplyne požadavek zda je nutné:

- požadovat zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Val na životní prostředí.
- provést komplexní posouzení vlivů na životní prostředí (SEA)

- provést hodnocení vlivů na soustavu NATURA 2000

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Vzhledem k zpracované urbanistické studii obce je možno pokládat problematiku územního rozvoje za dostatečně známou.

Případný požadavek na zpracování konceptu se doplní až po projednání zadání.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

ÚP Val bude zpracován v rozsahu ustanovení stavebního zákona č.183/2006 Sb. v platném znění a navazujících vyhlášek 500/2006 Sb., 501/2006 Sb. v platném znění.

Regulativy s popisem jejich přípustné, nepřípustné, popřípadě podmíněné funkce využití budou navrženy tak, aby dostatečně určovaly parametry, které je nutné respektovat při využití území, především pak při návrhu, realizaci a užívání staveb.

Územní plán bude obsahovat (ve smyslu stavebního zákona) výrokovou část (textovou a grafickou část) a odůvodnění (textovou a grafickou část) ve vazbě na vydání návrhu ÚP jako opatření obecné povahy podle správního řádu. Součástí bude i návrh územního systému ekologické stability (viz obsah ÚP příloha č.7 vyhl.č.500/2006 Sb.)

Rámcově bude obsahovat :

Grafická část územního plánu:

Výkres základního členění území	1: 5 000
Hlavní výkres	1: 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění územního plánu :

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 25 000
Výkres předpokládaných záborů zem. půd. fondu dle zvláštních předpisů	1 : 5 000

Čistopis bude odevzdán ve 4 vyhotoveních, v digitální formě (textová část ve formátu *.doc a *.pdf, výkresová část ve formátu *.dgn a ve formátu *.pdf)