

Návrh zadání změny č. 1
územního plánu obce

TEMEŠVÁR

Zpracoval:
Pořizovatel změny č.1 ÚPO Temešvár
Městský úřad Písek, odbor výstavby a ÚP

březen 2010

a) Důvody pro pořízení změny územního plánu obce a stanovení hlavních cílů rozvoje území.

1. Podnět na změnu funkčního využití pozemků 335/2 a st. 70 k.ú. Temešvár z funkčního využití zemědělská velkovýroba na plochu podnikání s možností služebního bydlení a možností přístavby (max. výška zástavby 2NP s podkrovím, bez podsklepení, s možností umístění garáže a zřízení odstavných ploch, max. zastavění 50%, barevnost a povrchy v přírodních materiálech a pastelových barvách)
2. Podnět na zahrnutí poz. p.č. 190/20 k.ú. Temešvár pro výstavbu rodinného domu
3. Podnět na změnu funkčního využití poz. p.č. 316/3 k.ú. Temešvár z funkčního využití výhledové plochy rekreace a sportu na návrhovou plochu bydlení v rodinných domech s možností výstavby nízkoenergetického bungalovu k trvalému bydlení
4. Podnět na zahrnutí poz. p.č. 327/1, 327/12, 322/2, 322/1, 327/15, 334, 333, 332, 331, 328, 327/9, 327/13, 335/5, 312/36(část), 335/4(část), 327/6(část), 338/1(část), 327/10(část), 327/14(část), 327/18(část), 327/20(část), 327/21(část), 327/11(část), 327/8(část), 327/17(část), 327/5(část), 327/22(část), 327/19(část) v k.ú. Temešvár pro výstavbu fotovoltaické elektrárny.

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

Řešené území je součástí území řešeného schváleným územním plánem velkého územního celku Orlická nádrž a rozpracovanými Zásadami územního rozvoje Jč kraje. Řešení změny č. 1 bude v souladu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací a vládou schváleným dokumentem - Politika územního rozvoje ČR .

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.

Data územně analytických podkladů (ÚAP) v podobě limitů v území stanovených zákonnými předpisy, právními úkony a schválené v nadřazené územně plánovací dokumentaci byly podkladem pro zpracování zadání změny č.1 ÚPO.

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

Silné stránky

- celková kvalita ovzduší není zhoršená vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví
- vysoká úroveň koeficientu ekologické stability
- plynofikace obce
- dlouhodobý růst počtu obyvatel
- dobrá věková struktura obyvatelstva
- dostatek zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost
- schválený územní plán
- dostatek zastavitelných ploch pro bydlení

Slabé stránky

- zhoršená kvalita ovzduší vzhledem k průjezdu silniční dopravy zastavěným územím
- absence napojení na železnici
- nízký podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním

Příležitosti

- rozvoj služeb zaměřených na děti a mladé rodiny
- vysoký potenciál hromadné rekreace
- vysoký potenciál individuální rekreace

Hrozby

- výskyt starých ekologických zátěží
- stagnace rozvoje obce vzhledem k omezeným investicím do bydlení

- nižší atraktivnost obce pro mladé rodiny vzhledem k absenci základní školy
- narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení
- omezení tvorby pracovních příležitostí vzhledem k malému množství zastavitelných ploch pro výrobu

d) Požadavky na rozvoj území obce.

Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá ze zájmu o bydlení v kvalitním prostředí. Změna plochy pro individuální rekreaci na bydlení odpovídá charakteru dané lokality. Zájem o vyčlenění plochy pro FVE odpovídá současnému trendu využívání obnovitelných zdrojů energie.

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

Součástí řešení návrhu změny bude posouzení vhodnosti zahrnutí jednotlivých podnětů právě 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 a umístění, uspořádání a řešení staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

f) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.

Dopravní infrastruktura:

Nově navrhované plochy musí mít vyřešeno napojení na místní komunikace a plochy pro odstavení vozidel. Musí být ponechány územní rezervy pro úpravu parametrů komunikací dle platných předpisů, případně pro ukládání inženýrských sítí. Koncepčně řešit dopravní napojení lokalit v souladu se zákonem č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (v platném znění).

Technická infrastruktura:

Požadavky budou stanoveny na základě výsledků projednání.

g) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.

Nezměněny oproti schválenému ÚPO Temešvár.

h) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Plochy veřejně prospěšných staveb budou navrženy pro dopravní a technickou infrastrukturu ve smyslu článku f) tohoto zadání. Jako veřejně prospěšná opatření budou zahrnuty plochy pro navrhované prvky ÚSES. Plochy pro asanační zásahy návrh zadání změny ÚPO nepředpokládá.

i) 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).

Budou stanoveny na základě výsledku projednání návrhu zadání změny č.1.ÚPO Temešvár.

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

Podnět:	Požadavky na způsob řešení problému:
<p>1. Podnět na změnu funkčního využití pozemků 335/2 a st. 70 k.ú. Temešvár z funkčního využití zemědělská velkovýroba na plochu podnikání s možností služebního bydlení a možností přístavby (max. výška zástavby 2NP s podkrovím, bez podsklepení, s možností umístění garáže a zřízení odstavných ploch, max. zastavění 50%, barevnost a povrchy v přírodních materiálech a pastelových barvách)</p>	<p>Zahrnout pozemky p.č. 335/2 a st.70 k.ú Temešvár jako plochu přestavby s navrženým funkčním využitím pro průmyslovou výrobu a sklady s možností služebního bydlení. Prostorové regulativy upravit pro zamýšlený záměr (max. výška zástavby 2NP s možností podkroví, s možností umístění garáže a zřízení odstavných ploch, max. zastavění 50%. Vypustit navržené OP zemědělské výroby z předmětných pozemků. Limity: OP (návrh) zemědělské výroby, OP vedení VN 22 kV, OP produktovodu, bezpečnostní a ochranné pásmo VTL plynovodu, OP komunikačního vedení VUSS</p>
<p>2. Podnět na zahrnutí poz. p.č. 190/20 k.ú. Temešvár pro výstavbu rodinného domu</p>	<p>Možnost zahrnutí pozemku bude prověřena v rámci projednání návrhu zadání s ohledem na limity využití území. Lokalita nenavazuje na současně zastavěné území ani na zastavitelné plochy a je zatížena následujícími limity využití území: trasa a OP produktovodu, trasa, ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, OP silnice I.ř., OP komunikačního vedení VUSS.</p>
<p>3. Podnět na zahrnutí poz. p.č. 316/3 k.ú. Temešvár pro výstavbu rodinného domu (typ nízkoenergetického bungalovu) k trvalému bydlení</p>	<p>Prověřit z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného vyhodnocení změnit funkční využití pozemku 316/3 k.ú. Temešvár z výhledové plochy rekreace a sportu na návrhovou plochu pro obytné budovy + obytné plochy. Limity: OZ NRBK, OP produktovodu, OP komunikačního vedení VUSS, OP lesa</p>
<p>4. Podnět na zahrnutí poz. p.č. 327/1, 327/12, 322/2, 322/1, 327/15, 334, 333, 332, 331, 328, 327/9, 327/13, 335/5, 312/36(část), 335/4(část), 327/6(část), 338/1(část), 327/10(část), 327/14(část), 327/18(část), 327/20(část), 327/21(část), 327/11(část), 327/8(část), 327/17(část), 327/5(část), 327/22(část), 327/19(část) v k.ú. Temešvár pro výstavbu fotovoltaické elektrárny.</p>	<p>Prověřit z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území. V případě kladného vyhodnocení zahrnout pozemky p.č. 327/1, 327/12, 322/2, 322/1, 327/15, 334, 333, 332, 331, 328, 327/9, 327/13, 335/5, 312/36(část), 335/4(část), 327/6(část), 338/1(část), 327/10(část), 327/14(část), 327/18(část), 327/20(část), 327/21(část), 327/11(část), 327/8(část), 327/17(část), 327/5(část), 327/22(část), 327/19(část) v k.ú. Temešvár do zastavitelného území jako návrhovou plochu průmyslové výroby –přípustné využití specifikovat pro výstavbu fotovoltaické elektrárny. Limity: OP vedení VN 22kV, OP lesa, OP zemědělské výroby (návrh) – viz řešení problému č. 1, OZ NRBK, OP produktovodu, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, OP komunikačního vedení VUSS, trasa radiového spoje (České radiokomunikace)</p>

Vysvětlivky :

- OP ochranné pásmo
- OZ NRBK..... ochranná zóna nadregionálního biokoridoru
- VN vysoké napětí

k) 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 cílem územního plánování tj. že chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom je zapotřebí určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy tedy vymežit s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území (viz §18 odst. 4 stavebního zákona).

l) 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.1.ÚPO Temešvár.

m) 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.1.ÚPO Temešvár.

n) 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.

Budou stanoveny na základě výsledků projednání návrhu zadání změny č.1. ÚPO Temešvár.

o) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.

Bude stanoven na základě výsledků projednání návrhu zadání změny č.1. ÚPO Temešvár.

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

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.

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, to znamená, která ustanovení uvedená v jeho závazné části již nelze použít. Změna bude obsahovat pouze to, co se mění, vše ostatní bude v jejím odůvodnění.

Řešené území je stanoveno v příloze č. 1 tohoto zadání. Mapový podklad bude aktualizován dle současného stavu. Měřítko výkresů budou korespondovat s platným ÚPO Temešvár.

Návrh změny bude předán ve dvou vyhotoveních, čistopis ve čtyřech vyhotoveních.

Požadavky pro odevzdání výkresů v digitální podobě:

Bude použit souřadnicový systém S – JTSK Křovák EastNorth.

Pro systém Gis:

Zpracovatel odevzdá digitální podobu grafické části ÚPD ve formátu shapefile (.shp) včetně metadat - popisných informací o datech, které jsou součástí shp souboru (.xml). Dále bude dokumentace odevzdána ve formátu .jpg nebo .pdf.

Pro systém CAD:

Zpracovatel odevzdá digitální podobu grafické části ÚPD ve formátu .dwg (příp. .dgn) dle použitého software, včetně všech použitých externích referencí. Dále bude dokumentace odevzdána ve formátu .jpg nebo .pdf.

Přílohová část:

- 1) Podklad pro zadání změny č.1 ÚPO Temešvár (1xA3)