

Poživatel: Obecní úřad Paseky

Zadání ÚP Paseky návrh

Návrh zadání pro projednání dle ust. § 47 5 stavebního zákona

Zpracoval: Obecní úřad Paseky a Ing. arch. Radek Boček



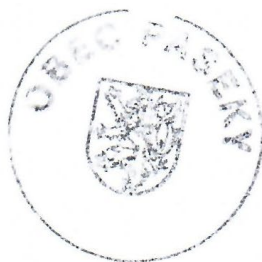
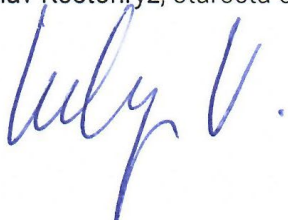
28.4.2021



Zadání územního plánu Paseky

Toto zadání ÚP Paseky bylo schváleno usnesením zastupitelstva Obce Paseky dne
pod č. usnesení

Václav Kostohryz, starosta obce

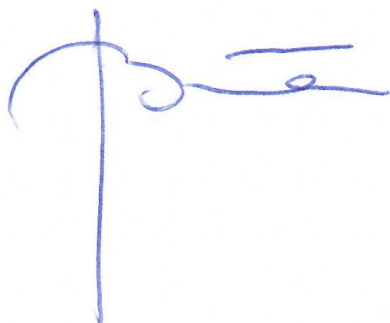


Ing. Vít Procházka, určený zastupitel



OBEČNÍ ÚŘAD PASEKY
Paseky 17, 398 11 Protivín
tel.: 382 259 989
e-mail: paseky-pi@volny.cz

Ing. arch. Radek Boček, zpracovatel doplňujících průzkumů a rozborů jako podkladu pro návrh zadání



- (1) Důvodem pro pořízení nového územního plánu Paseky (dále též jen „ÚP“) je závěr zprávy o uplatňování územního plánu Paseky a usn. zastupitelstva obce č. 4/2020 ze dne 19.10.2021, kterým bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu a následně usnesení Zastupitelstva obce Paseky č. 4) ze dne 24.2.2021, kterým bylo určeno, že zpracovatelem nového územního plánu Paseky bude společnost ATELIÉR BOČEK, s.r.o., se sídlem Na Rozmezí 209, 397 01 Písek, IČ: 07328222, DIČ: CZ07328222 a zodpovědným projektantem Ing. arch. Radek Boček, číslo autorizace 03094, a pořizovatel Obecní úřad Paseky, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona.
 - (2) Toto zadání je zpracováno dle ust. § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ nebo „SZ“) a jeho osnova přesně respektuje přílohu č. 4 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhl. 500/2006 Sb.“).
- A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ 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**
- a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - (3) Při tvorbě územního plánu bude přiměřeně respektován dnes platný a účinný územní plán obce Paseky ve znění změny č. 1 a 2. Nový územní plán nebude navrhovat revoluční řešení, ale bude velmi mírně korigovat stávající podobu územního plánu.
 - (4) Nový územní plán nebude navrhovat větší množství zastavitelných ploch než ten stávající, naopak, dojde k redukci navrženého záborů půdního fondu.
 - (5) Urbanistická koncepce bude primárně stanovena rozdělením ploch dle jejich funkčního využití. Bude přitom respektováno ust. §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhl. 501/2006 Sb.“). Jen ve skutečně výjimečných případech bude užito ustanovení § 3 odst. (4) o podrobnějším členění (konkrétně zemědělské plochy bude děleny na plochy orné, trvale travní porosty, případně plochy sadů a plochy zahrad či pastvin s možností oplocení) a skutečně jen zcela výjimečně budou tímto ÚP definovány nové typy funkčního využití ploch s ohledem na doporučený datový model MMR pro tvorbu územních plánů.
 - (6) Bude přiměřeno vycházeno ze stávajícího územního plánu obce Paseky ve znění změny č. 1 a 2 tak, aby bylo minimalizováno riziko sporů o náhrady za změny v území dle ust. § 102 stavebního zákona. Je také zájmem vedení obce i pořizovatele, aby nový územní plán byl evolucí, nikoliv revolucí z hlediska využití území a dalšího rozvoje obce.
 - (7) Při vymezení konkrétní rozvojových záměrů, zastavitelných ploch a ploch přestavby bude vycházeno z provedených doplňujících průzkumů a rozborů a dále z požadavků dotčených orgánů, oprávněných investorů, sousedních obcí a veřejnosti vč. podnikatelských subjektů uplatněných během veřejného projednání tohoto zadání.
 - (8) V návrhu ÚP Paseky budou stanoveny rámcové prostorové regulativy staveb (výška zástavby stanovením max. možného počtu NP, max. % zastavěné plochy pozemku dle ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona), kdy bude velmi zodpovědně hodnoceno, zda se jedná o nové plochy ve volné krajině, kde bude preferována velmi rozvolněná zástavba, až po dostavbu proluk nebo vnitřní dvorů v obci, kde naopak s ohledem na dochovaný charakter zástavby může být % zastavění velmi vysoké (ve výjimečných případech i 100%).
 - (9) V rámci kap. „urbanistická koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, bude v rámci podkapitoly „stanovená urbanistická koncepce“ deklarováno, že je nutné se vyvarovat necitlivých a nevhodných stavebních zásahů do stávajících objektů, zejména tam, kde jsou patrné architektonické či urbanistické hodnoty vesnické zástavby.

a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

(10) Do návrhu ÚP bude zpracován návrh jižního obchvatu Pasek na silnici II/159.

(11) Ke všem navrženým novým plochám bude též navrženo odpovídající dopravní napojení a bude též řešen systém napojení na energie, pitnou vodu a likvidace odpadních vod.

(12) Zásobování obce Paseky i osady Nuzov pitnou vodou je vyhovující. Obě sídla mají vrty, úpravny vody, vodojemy a páteční rozvody vodovodů vybudovány. Nová vodovodní síť bude navrhována pouze v rámci nové výstavby a k doposud nenapojeným objektům.

(13) Odkanalizování obce Paseky včetně sídla Nuzov je vyhovující, nová ČOV byla velkým nákladem realizována jihozápadně od sídla pod stávající silnicí II/159. Sídlo Nuzov má vybudovanou samostatnou ČOV. Dešťové vody sídel budou i nadále odváděny stávajícím způsobem do směsné kanalizace, která je vybavena odlehčovacími komorami. ÚP závazně doporučí, aby se maximální množství srážkových vod zasakovalo do půdy přirozeným způsobem a minimalizovalo se zpeňování ploch nepropustnými materiály.

(14) V návrhu ÚP nebudou vymezeny plochy pro vedení elektrické energie, 1 původní TR je plně funkční, 1 nová trafostanice je již realizována. Případné další nové TS budou moci být umístěny mimo zastavěné území v koridorech vedení VN, ať již stávajících, nebo případně navrhovaných. ÚP nebude sám navrhopat umístění nových TS závazně a konkrétně.

(15) Na území Obce Paseky se neuvažuje rozvod zemního plynu. Hustota osídlení a počet obyvatel sídel Paseky, Žďár, Tálín není tak vysoký, aby se ekonomicky vyplatilo budování VTL plynovodu od města Protivín. Zásobování teplem je řešeno spalováním uhlí, dřeva (nyní většina), případně elektrické vytápění. Do budoucna bude návrh ÚP elektrické vytápění uvažovat pouze jako doplnění k ostatním médiím, ÚP bude výslovně preferovat využití obnovitelných zdrojů energií (spalování dřevní hmoty, pelety, tepelná čerpadla).

(16) S ohledem na krajinný ráz bude preferováno povolání slunečních kolektorů pouze na střechách

stávajících nebo nově navržených staveb. Umístění samostatně stojících fotovoltaických elektráren nebo stožárů větrných elektráren nebude návrhem územního plánu navrhováno. Umístění větrných elektráren nebude připuštěno v souladu s podmínkami nadřazené ÚPD.

(17) V návrhu připustit možnost umístění domu s pečovatelskou službou ve stávajícím obecním penzionu na p.p.č. -120.

(18) V návrhu prověřit možnost úpravy parkovacích ploch v prostoru centra Obce Paseky, vytipovat vhodné plochy pro parkování.

(19) Lékařská péče je přístupná v sousední obci Albrechtice nad Vltavou, návrhu ÚP nebude navrhovat plochu občanské vybavenosti pro lékařský dům nebo ordinace, jejich provoz v sídle Paseky není samostatně reálný, v případě zájmu může být ordinace jakéhokoliv lékaře zřízena v plochách smíšeného bydlení nebo plochách bydlení.

(20) Návrhem ÚP bude vytipování plochy pro nové víceúčelové hřiště v severní části zastavěného území sídla Paseky (např. na p.p.č. 250/5 a 248).

(21) Zadáním se zapovídá následné vymezení nebo rozšíření skládky, spalovny, odkaliště, objektu s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A nebo B. Zadání připouští existenci stávajícího zemědělského areálu.

(22) Zadání zapovídá návrhy zařízení a objektů, které by mohly mít potenciálně negativní vliv na životní prostředí, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot stanovených pro ochranu veřejného zdraví.

a.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

(23) V rámci stanovení koncepce uspořádání krajiny bude max. vycházeno ze skutečného stavu v území. Všechny plochy nezastavitelné budou definovány svým funkčním využitím v rozsahu dle ust. §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb. Žádná plocha v nezastavitelném území nezůstane bez stanoveného

funkčního využití. Budou stanoveny jasně podmínky pro umístování staveb ve volné krajině jako upřesnění a konkretizace ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nově budou plochy zemědělské děleny na plochy podle kultury jejich využití v KN, budou preferovány extenzivně využívané louky a pastviny na úkor intenzivně obdělávaných ploch orné půdy.

- (24) Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES budou vymezeny v souladu se všemi účinnými aktualizacemi Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „AZÚR“). Lokální ÚSES bude vymezen na základě podkladů Městského úřadu Písek v té podobě, jak je zanesen do územně analytických podkladů s tím, že bude konkretizován dle mapy pozemkové držby v KN a upřesněn dle projednaných záměrů zastavitelných ploch a aktualizované hranice zastavěného území.
- (25) Existující poddolovaná území budou vymezena dle ÚAP a podkladů Geofondu ČR v rámci Koordinačního výkresu a nebude na něj primárně navrhována žádná výstavba. To samé se týká starých důlních děl (v lesním komplexu Píseckých hor severně od sídla Paseky).
- (26) Ve správním území obce Paseky není vymezené záplavové území vodního toku. Na žádném z vodních toků není vymezena zóna aktivní či pasivní inundace.
- (27) Problémem jsou náhlé přivalové deště a zahlcení ČOV, bude řešeno návrhem ploch s vysokou absorpční schopností (průlehy, zatravnění, suché poldry) v okolí ČOV.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

- (28) Nový územní plán Paseky nebude primárně vymezovat plochy územních rezerv. Nicméně pokud by takovýto požadavek vzešel ze stanovisek dotčených orgánů, nebo by byl výsledkem uzavřené dohody, toto zadání to připouští.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ

UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- (29) Nový územní plán Paseky bude vymezovat jižní obchvat sídla na silnici II/159 jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění dle ust. § 170 stavebního zákona.
- (30) Nový ÚP bude vymezovat jako plochy a koridory VPS pouze nezbytně nutné navržené záměry technické a dopravní infrastruktury a to s možností vyvlastnění, bez návrhu na uplatnění předkupního práva.
- (31) Nový ÚP nebude vymezovat záměry veřejně prospěšné občanské vybavenosti s možností uplatnění předkupního práva. Nepředpokládá se vymezení takovéto plochy např. pro nový dům s pečovatelskou službou a plocha pro zdravotnické zařízení.
- (32) Zadání nepředpokládá vymezování veřejně prospěšných opatření v krajině, v nezastavěném území, s možností vyvlastnění. I zde ale platí, že pokud by takovýto požadavek na vymezení veřejně prospěšných opatření vzešel ze stanovisek dotčených orgánů, nebo by byl výsledkem uzavřené dohody, toto zadání to připouští.
- (33) Výše uvedené se nepoužije u doposud nekonsumovaných veřejně prospěšných staveb a opatření vymezených v původním územním plánu obce Paseky a v jeho dnes účinných změnách. Tyto doposud nerealizované záměry veřejně prospěšných staveb a opatření budou opětovně vymezeny v obdobném rozsahu i v rámci nového územního plánu, pokud jsou stále aktuální nebo požadavek na ně vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace, zde Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.

D. 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

- (34) V rámci nového ÚP nebudou primárně vymezovány plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování v území podmíněno předchozím zpracováním a pořízením regulačního plánu, pokud ovšem nebude ze strany obce, dotčených orgánů nebo

majitelů dotčených ploch vznesen požadavek na povinné pořízení RP z podnětu. Totéž platí pro návrh na povinné prověření měněných ploch územní studií a/nebo dohodou o parcelaci.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

(35) Vzhledem k určitosti a podrobnosti řešení tohoto zadání stanovující invariantní požadavky na řešení návrhu se zpracování variant řešení nepředpokládá.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

f.1 požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP Paseky vč. stanovení měřítek výkresů

(36) Textová část návrhu ÚP Paseky bude zpracovaná přesně a v rozsahu dle stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.

(37) Pořizovatel zpracuje tyto dále uvedené kapitoly odůvodnění:

- vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách dle požadavků ust. § 172 odst. 5 správního řádu,
- postup pořízení změny ve vazbě na splnění požadavků správního řádu na náležitosti rozhodnutí,
- náležitosti odůvodnění vyplývající u ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona s výjimkou vyhodnocení souladu řešení změny s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, komplexního zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch – to provede projektant.

(38) Grafická část ÚP Paseky bude zpracovaná přesně dle stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb., kdy se jedná zejména o tyto výkresy

- Výkres základního členění území 1 : 5 000,
- Hlavní výkres 1 : 5 000,

- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí 1 : 5 000,
- Koordinační výkres 1 : 5 000,
- Výkres širších vztahů 1 : 25 000,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

f.2 počet vyhotovení

(39) Tištěná (papírová) podoba bude odevzdána v počtu pare (viz níže) vždy po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti:

- návrh pro společné jednání o návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona - 1 pare,
- návrh upraveného a posouzeného návrhu ÚP pro veřejné projednání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona - 1 pare,
- výsledný návrh - 4 pare.

f.3 další technické požadavky na návrh

(40) Každá etapa návrhu ÚP Paseky bude odevzdána ke kontrole v jednom pracovním výtisku a v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOCX pro texty. Po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti pořizovatelem bude, kromě tištěné podoby, grafická část dané etapy též znovu předána ve vektorové podobě ve struktuře PDF a textová část ve formátu DOCX programu Microsoft Word.

(41) Výsledný návrh bude odevzdán též v elektronické verzi ve formátu PDF, jak je uvedeno výše a dále v nativním formátu ArcGIS (přednostně SHP a MXD, možno též MDB nebo jiné geodatabáze) použitého pro zpracování grafické části. Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení linií v místě dotyku atd.), bude zakresleno v souřadnicovém systému S-JTSK.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA

UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

(42) Na základě stanoviska KÚ OZZL č.j. _____ ze dne _____ bude/nebude součástí dokumentace návrhu ÚP vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb. Na základě výše uvedeného tedy po-

řizovatel požaduje/nepožaduje vypracování hodnocení vlivů tohoto územního plánu na udržitelný rozvoj území.

H. POŽADAVKY VZEŠLÉ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ

(43) Bude doplněno pořizovatelem po projednání.