

# Zpráva o uplatňování územního plánu Dražičky

Zpráva o uplatňování ÚP Dražičky je zpracována na základě ustanovení § 55 odst. 1, zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

## Obsah:

### I. Úvod

### II. Vyhodnocení

- a) 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) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
- e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny,
- f) 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,
- g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,
- h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyloučí potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,
- i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,
- j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

### III. Závěr

Zpracoval: Městský úřad Tábor, odbor rozvoje

Určený zastupitel : Milan Mrázek, starosta obce

Leden 2018

**Schváleno zastupitelstvem obce .....**

## I. Úvod

Tato zpráva je zpracována na základě 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 v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zpracoval Městský úřad Tábor, odbor rozvoje, jako pořizovatel, ve spolupráci s obcí Dražičky návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Dražičky.

Územní plán Dražičky (dále jen ÚP) nabyl účinnosti dne 19.9.2007 a je platný ve změně č.1, která nabyla účinnosti dne 21.5.2013

Řešené území je vymezeno správním územím obce, které zahrnuje katastrální území Dražičky.

## II. Vyhodnocení

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

Územní plán navrhuje nové zastavitelné plochy pouze pro bydlení a pro výrobu a skladování a zároveň doplňuje proluky ve stávajícím zastavěném území. Pro lokality č. 3 a 11 je navrženo prověření územní studií, která musí být zpracována před vydáním 1. stavebního povolení v dané lokalitě. Podmínku zhotovení územní studie a dobu její platnosti doporučujeme prověřit ve změně č. 2 ÚP Dražičky.

Od nabytí účinnosti územního plánu v září 2007, nabyla účinnosti novela stavebního zákona č. 142/2012 Sb., č.350/2012, č. 257/2013 Sb., č. 39/2015 Sb. a č. 91/2016 Sb. Na základě §101 zák. č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů není možné na veřejně prospěšná opatření uplatňovat a do katastru zapisovat předkupní právo. Toto bude zohledněno při zpracování změny č. 2 Územního plánu Dražičky.

Při naplňování ÚP Dražičky od doby jeho vydání, nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

### Vyhodnocení zastavitelných ploch

K 8.11.2017 bylo provedeno vyhodnocení využití zastavitelných ploch nad aktuální katastrální mapou.

Vyhodnocení zastavitelných ploch pro bydlení a ploch pro výrobu a skladování:

číslo plochy	výměra v ha	lokalita	funkční využití	vyhodnocení využití ploch
3	2,4	Severní okraj obce	Bydlení, podmínka ÚS	5%
4	2,6	Severní okraj obce	bydlení	0 %
5	1,71	Západní okraj obce	bydlení	0%
6	1,66	Východní okraj obce	bydlení	100%
7 + 8	1,42	Proluka	bydlení	0 %

číslo plochy	výměra v ha	lokalita	funkční využití	vyhodnocení využití ploch
10	0,09	Jihoz.okraj obce	Výroba a skladování	0 %
11	3,58	Jižní okraj obce	bydlení	5%
12	0,28	Jižní okraj obce	bydlení	0 %

### Demografický vývoj obce

rok	stav k 1.1.	narození	zemřelí	přistěhovalí	vystěhovalí	přírůstek přirozený	přírůstek migrační	přírůstek celkový	stav k 31.12
2010	129	1	2	10	-	-1	10	9	138
2011	139	3	-	2	7	3	-5	-2	137
2012	137	-	2	7	1	-2	6	4	141
2013	141	2	-	4	3	2	1	3	144
2014	144	1	1	2	1	-	1	1	145
2015	145	-	1	1	-	-1	1	-	145
2015	145	3	1	4	1	2	3	5	150

Zdroj: Databáze demografických údajů za obce ČR - ČSÚ

Dle demografického vývoje je počet obyvatel v obci v posledních letech stabilní s mírným přírůstkem vlivem migrace. Pro obec je žádoucí poskytnout dostatek připravených stavebních pozemků, aby byly naplněny předpoklady pro kvalitní rozvoj obce.

### **B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)**

Územně analytické podklady pro ORP Tábor (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s § 25 – 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

V ÚAP aktualizovaných v roce 2016 byl zjištěn nesoulad mezi ÚP Dražičky a ZÚR JK ve vedení ÚSES RBK 317 Příběnice - Pintovka. Tento nesoulad bude vyřešen zpracováním změny č. 2 ÚP Dražičky.

Dále byl zjištěn nesoulad ve vymezení EVL Lužnice – Nežárka v územním plánu Dražičky. Tento nesoulad bude odstraněn ve změně č. 2 ÚP Dražičky.

### **C) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Území správního obvodu obce Dražičky se nenachází v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose určené PÚR ČR. Republikové priority a úkoly územního plánování určené v tomto dokumentu územní plán Dražičky respektuje a rozvíjí, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty.

#### Soulad se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JčK)

Územní plán Dražičky byl vydán před vydáním Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JčK), které nabyly účinnosti 7.11.2011. Dne 6.1.2015 nabyly účinnosti 1. aktualizace ZÚR JčK, 2. a 3. aktualizace ZÚR JčK nabyly účinnosti 6.1.2016 a dne 9.3.2017 nabyly účinnosti 5. Aktualizace ZÚR JčK. Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose.

Řešeným územím prochází regionální biokoridor územního systému ekologické stability – RBK 317 Příběnice – Pintovka a regionální biocentrum RBC 819 Příběnice. Tyto jevy vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje. Při aktualizaci ÚAP byl zjištěn nesoulad ve vedení regionálního biokoridoru 317 Příběnice - Pintovka v územním plánu Dražičky. Ve změně č. 2 ÚP Dražičky bude tento nesoulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací odstraněn.

#### **D) Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odstavce 3 stavebního zákona**

Rozvojové plochy pro bydlení ve správním území obce jsou navrženy v dostatečné míře. V současné době není výrazný zájem o novou výstavbu v obci, proto bude ve změně č. 2 provedena minimalizace ploch určených pro bydlení. Jedná se především o lokalitu č.3, č.4, č.5 a č.11. Případné nové zastavitelné plochy pro bydlení malého rozsahu (1 RD) mohou být vymezeny při respektování limitů v území a při zachování všech omezení (ochrana zemědělské půdy) a urbanistických zásad. Návrh řešení musí být řádně odůvodněn.

#### **E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny**

**Změna č.2 územního plánu Dražičky bude pořizována zkráceným postupem ve smyslu §55a a §55b zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.**

Změna č. 2 ÚP Dražičky bude zpracována v rozsahu ustanovení zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a staveb. řádu ve znění pozdějších předpisů a navazujících vyhlášek č. 500/2006 Sb., 501/2006 Sb. v platném znění.

#### **Pokyny pro zpracování návrhu Změny č.2 ÚP Dražičky:**

- 1) změnou č. 2 bude aktualizováno vymezení současně zastavěného území obce Dražičky
- 2) zastavitelné plochy v zastavěném území budou přehodnoceny a budou zahrnuty jako proluky do ploch stávajících nebo jako návrhové plochy do ploch změn
- 3) bude prověřena možnost zmenšení rozvojové plochy č.3 pro bydlení
- 4) bude prověřena nutnost podmínky studie pro lokalitu č.3 a její časový horizont (stanovení přiměřené doby, po kterou bude podmínka studie platit)
- 5) bude prověřena možnost zmenšení rozvojové plochy č. 4 a č. 11 pro bydlení
- 6) bude prověřeno možné vypuštění rozvojové plochy č. 5 pro bydlení
- 7) bude prověřeno možné zahrnutí pozemku parc. č. 548 nebo jeho části do takové rozvojové plochy, aby zde bylo možné vybudování zahradního altánu.
- 8) bude odstraněn nesoulad ve vedení RBK 317 Příběnice - Pintovka vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)
- 9) bude prověřeno vymezení Evropsky významné lokality (EVL) Lužnice – Nežárka
- 10) úprava textové části:
  - bude zvážena podmínka etapizace, nová výstavba je podmíněna vybudováním veřejné infrastruktury v první etapě
  - bude prověřena podmínka rozšíření místních komunikací na min 9m veřejné plochy
  - kapitola g) vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření bude uvedena do souladu s § 101 zákona 183/2006 sb.

V návrhu změny č. 2 ÚP Dražičky budou výše uvedené body prověřeny a řešení bude řádně a důkladně odůvodněno.

Uvedené záměry nemusí být komplexně přejaty do návrhu změny v celém rozsahu, řešení bude navrženo s ohledem na soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, širší vztahy v území, respektování stávajících limitů a celkovou koncepcí území.

Vymezení lokalit parcelními čísly je pouze orientační a slouží k identifikaci území.

Názvosloví ploch s rozdílným způsobem využití bude odpovídat vydanému ÚP Dražičky, stejně tak budou v max. možné míře přebírány podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití, avšak v souladu s platnými právními předpisy. V odůvodněných případech mohou být stanoveny podrobnější specifické požadavky využití území.

V případě potřeby bude upravena kapitola F) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

Změny ÚSES budou zpracovány podle platných právních předpisů a metodik.

#### Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny, koncepce technické infrastruktury ani koncepce veřejné infrastruktury není změnou č.2 ÚP Dražičky dotčena.

Zásobování vodou v obci Dražičky je v současné době řešeno z domovních studní. Realizace veřejného vodovodu se v blízké době nepředpokládá. Množství vody v těchto studních je dostatečné pouze z části. Z tohoto důvodu je vhodné prověřit a případně upravit velikost rozvojových ploch.

Bude prověřena podmínka rozšíření profilu pro místní komunikace na 9m.

#### Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V platném ÚP Dražičky je vymezena plocha územní rezervy pro ČOV. Tato plocha bude v územním plánu Dražičky zachována.

#### Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Z územního plánu budou vypuštěny všechny části vymezené pro předkupní právo, které v souladu s §101 zák. č.183/2006 Sb. – stavební zákon (dále jen SZ) ve znění pozdějších předpisů nemohou být součástí územního plánu. Jedná se zejména o návrhy veřejně prospěšných opatření kromě veřejných prostranství a veřejně prospěšných staveb, pro které postačí zřízení věcného břemene (např. liniové stavby technické infrastruktury).

Dle novely SZ, zákon č. 350/2012 Sb., je potřeba ve změně č. 2 ÚP Dražičky vypustit možnost předkupního práva pro prvky ÚSES. Pro prvky ÚSES lze výjimečně v odůvodněných případech uplatnit právo vyvlastnění.

#### 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

Regulační plán není požadován, podmínka zpracování územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci se nevyklučuje.

#### Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č. 2 územního plánu Dražičky bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně

plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

Změna č. 2 územního plánu Dražičky bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Grafická část:

Výkres základního členění 1 : 5000

Hlavní výkres 1 :5000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000 - pokud bude měněn

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres 1 : 5 000

Výkres širších vztahů 1 : 25 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5000

- odevzdat zároveň i ve formátu .dgn / .dwg / .shp

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa - aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Odevzdání:

**upravený návrh změny územního plánu pro veřejné projednání** – ve 2 vyhotoveních (jedno obdrží obec, druhé pořizovatel) + v případě potřeby upravený návrh pro opakovaná veřejná projednání  
**návrh změny územního plánu pro vydání zastupitelstvem obce** – v 1 vyhotovení (předkládáno zastupitelstvu obce, které bude rozhodovat o vydání změny územního plánu)  
**změna územního plánu** – ve 4 vyhotoveních (obdrží obec, stavební úřad, úřad územního plánování a krajský úřad)

Návrhy pro jednotlivá jednání budou odevzdána včetně digitální podoby ve formátu \*.pdf (grafická část) a ve formátu \*.doc, popřípadě \*.docx (textová část) na CD. Změna územního plánu bude rovněž odevzdána v digitální podobě, kromě formátu \*.pdf, také v jednom z formátů dle způsobu zpracování změny územního plánu – \*.dgn, \*.dwg nebo \*.shp. Grafická část bude zpracována a předána v souřadnicovém systému S-JTSK.

V případě zpracování v CAD systému budou odevzdány všechny výsledné vrstvy (včetně podkladních, např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnic) v nativním formátu (\*.dwg u softwaru AutoCAD a \*.dgn u softwaru MicroStation). V souborech budou prostřednictvím hladin řádně odlišena témata, jednotlivé použité hladiny budou náležitě popsány a bude blíže specifikován jejich obsah. Grafická data budou topologicky čistá tzn. především plošná budou kreslena jako uzavřené polygony (např. ÚSES), spojité křivky, vyvarovat se duplicitě dat (pokud k tomu není důvod), jednoznačné popisky prvků (funkce, stav x návrh).

Pro nabytí změny č.2 je nutné vyhotovení **úplného znění územního plánu Dražičky**

Úplné znění bude opatřeno záznamem o účinnosti.

Vyhotovením úplného znění územního plánu se rozumí :

- *grafická část*: soutisk změny územního plánu a koordinačního výkresu územního plánu, tisk v měřítku 1:5000 na jeden mapový list

- *textová část*: výtisk v plném znění

**Právní stav** bude odevzdán ve 4 vyhotoveních.

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

Případný požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Dražičky na životní prostředí bude doplněn po projednání zadání.

**G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, jeli zpracování variant vyžadováno**

Variantní řešení návrhu změny územního plánu není požadováno.

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

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu nevyplývají podstatné skutečnosti, které by zásadně ovlivňovaly koncepci územního plánu.

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

Při uplatňování ÚP Dražičky nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

**J) Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje se nepodává.

### **III. Závěr**