



Obecní úřad Dolní Třebonín

382 01 Dolní Třebonín čp. 6

tel. 380 743 827, e-mail: dolni.trebonin@tiscali.cz

Č.j.: OUDT 214/2017

Zveřejněno dne: 19.4.2017

Sejmuto dne:

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Obecní úřad Dolní Třebonín jako pořizovatel změny č. 3 územního plánu Dolní Třebonín podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen "stavební zákon"), **oznamuje** dle § 47 stavebního zákona veřejné projednávání

návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Dolní Třebonín.

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Dolní Třebonín (dále též jen "návrh zadání") je **vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Dolní Třebonín ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující veřejné projednávání návrhu zadání do 15 dne ode dne doručení veřejné vyhlášky.** Návrh zadání je též připraven k nahlédnutí na webových stránkách Obecního úřadu Dolní Třebonín (www.dolnitrebonin.cz). Další informace popřípadě podá oprávněná úřední osoba pořizovatele p. Smítka (773 638 043).

Podle § 47 odst. 2 stavebního zákona může **každý** uplatnit do 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání veřejnou vyhláškou své písemné připomínky na adresu pořizovatele, tj. Obecního úřadu Dolní Třebonín.

K připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží.

Pavel Ševčík, v. r.
starosta obce

Obec Dolní Třebonín - IČ: 002 45 852
Vyvěšeno na ÚŘEDNÍ DESCE OBCE DOLNÍ TŘEBONÍN a na ELEKTRONICKÉ ÚŘEDNÍ DESCE OBCE DOLNÍ TŘEBONÍN
Vyvěšeno dne: 19.4.2017 / Kozák
Sejmuto dne:

**OBE CNÍ ÚŘAD
DOLNÍ TŘEBONÍN**
382 01 Dolní Třebonín
tel./fax: 380 743 827, tel.: 380 743 837
IČO: 245 852

Návrh zadání změny č. 3
územního plánu Dolní Třebonín

Vypracoval: Obecní úřad Dolní Třebonín ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou

březen 2017

a) úvod

Územní plán Dolní Třebonín nabyl účinnosti dne 4. 9. 2010. Na svém zasedání dne 9. 2. 2017 rozhodlo zastupitelstvo obce o pořízení změny územního plánu, která má za cíl prověřit dílčí požadavky na změny v území, resp. na změny v podmínkách využití území dílčích lokalit zejména doplnění rozvojových možností, včetně ploch pro bydlení, a zhodnocení využívání území obce. Současně je také jedním z cílů změny prověřit soulad územního plánu Třebonín se zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje.

b) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

b1) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Nové požadavky na rozvoj území obce nejsou uplatněny.

b2) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Nejsou stanoveny požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území. Jejich prověření je ponecháno na zvážení zpracovatele.

b3) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Urbanistická koncepce není změnou dotčena, prověření ploch nebude mít zásadní vliv na urbanistickou koncepci. Změna prověří vymezení ploch v platném územním plánu v návaznosti na aktuální využívání území či vzhledem k aktuálním záměrům, zejména prověří využití a podmínky využití v hlavních zájmových lokalitách – viz tabulka níže. V těchto případech se jedná o záměry místního významu, které navazují na řešení v platném územním plánu včetně navržené urbanistické koncepce. Dále změna prověří stanovené podmínky využití území a případně prověří další požadavky na změny v území.

hlavní zájmové lokality	cíle změny
severovýchod sídla Prostřední Svince	- prověřit funkční využití a podmínky využití zejména pozemků p. č. 132/2, 142/1, st. 16 k. ú. Prostřední Svince – záměrem je umístění bydlení s možností podnikatelských aktivit (např. malý autoservis či autoopravna nerušící sousední zástavbu, skladování náhradních dílů)
západ sídla Dolní Svince	- prověřit možnost rozšíření bydlení západním směrem zejména v návaznosti na zastavitelnou plochu 9S
sever sídla Čertíně	- prověřit možnost výstavby pro bydlení na severu sídla zejména na p. č. 1030/5 k. ú. Záluží nad Vltavou
východ sídla Dolní Třebonín	- reagovat na změny využití území včetně realizované výstavby a dále prověřit zejména možnosti rozvoje bydlení na p. č. 1402/13, 1402/1, 1402/14, 1402/41, 1720/2, 1720/48, st. 324, st. 323
západně od Záluží	- prověřit využití pro rekreaci na pozemku p. č. 426/1 k. ú. Záluží nad Vltavou

b4) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Do správního území obce zasahují koridory veřejné dopravní infrastruktury vymezené v zásadách územního rozvoje, které je nutno ve změně zohlednit:

- D1/6 – Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín;
- D2/1 – Rychlostní silnice R3 – úsek Dolní Třebonín – Dolní Dvořiště;
- D3/6 – IV. tranzitní železniční koridor – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště;
- D13/1 – Silnice I/39 – úsek Dolní Třebonín – Rájov;

Požadujeme prověřit záměr dopravní infrastruktury C-E551 Praha – Benešov – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice – Horní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko (-Linz) vymezený v politice územního rozvoje a zpřesněný v zásadách územního rozvoje.

Jiné požadavky na koncepci veřejné infrastruktury nejsou uplatněny. Koncepce veřejné infrastruktury stávajícího územního plánu zůstává zachována. V případě potřeby ponecháváme na zvážení zpracovatele prověření jednotlivých koncepcí týkajících se veřejné infrastruktury.

b5) 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

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena. Na zvážení zpracovatele změny necháváme možnost prověřit plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Požadujeme prověřit vymezení nadregionálního biocentra ve stávajícím územním plánu vzhledem k návaznosti na zásady územního rozvoje.

b6) hlavní střety zájmů a problémy v území

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro změnu žádné konkrétní požadavky.

c) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Do správního území obce zasahuje územní rezerva veřejné dopravní infrastruktury pro dopravní infrastrukturu D/J Napojení Českého Krumlova na IV. TŽK, která musí být ve změně zohledněna a dosavadní využití území dotčené touto územní rezervou nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil předpokládané budoucí využití.

d) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace nejsou uplatněny. Stanovení jiných veřejně prospěšných staveb, opatření či asanací je ponecháno na zvážení zpracovatele, popř. bude vycházet z řešení změny územního plánu.

e) 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

Tento požadavek není uplatněn. Jejich vymezení je ponecháno na zvážení zpracovatele.

f) případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není uplatněn.

g) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna bude obsahovat:

textová část – bude navazovat na původní text územního plánu, který vychází z přílohy 7 I. vyhlášky 500. Výroková část změny bude zpracována formou změn tohoto textu. Další požadavky je možno zařadit jen v případě, že to pořizovatel nebo projektant budou považovat za účelné nebo pokud to bude stanoveno ve schváleném zadání

grafická část bude obsahovat zejména tyto výkresy:

- výkres základního členění území nejlépe v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres nejlépe v měřítku 1 : 5 000,
- dle potřeby další výkresy a schémata.

Odůvodnění změny bude obsahovat:

textová část – členěna bude do kapitol dle přílohy č. 7 část II. odst. 1 vyhlášky 500, vždy v té podobě v jaké je bude možno naplnit k datu předání jednotlivé etapy

grafická část – bude obsahovat zejména tyto výkresy:

- koordinační výkres nejlépe v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- dle potřeby další výkresy a schémata.

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Teprve dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní či neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Teprve dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku vyloučí či nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Jak jsme již předeslali v předcházejících kapitolách:

- zůstává zachována základní koncepce rozvoje území a stejně tak urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury,
- jedná se o prověření změn využití, která nejsou v rozporu s významem a funkcí obce ve struktuře osídlení, všechny požadavky vycházejí ze stávajícího územního plánu,
- není významně dotčena evropsky významná lokalita ani ptačí oblast,
- není významně dotčeno žádné zvláště chráněné území přírody, přírodní park, územní systém ekologické stability
- nejsou požadavky na varianty řešení,
- požadavky na vymezení ploch a změnu způsobu využití jsou pouze místního významu, mimo záměry posouzené v rámci pořizování zásad územního rozvoje.

Z uvedených důvodů a dalších skutečností v textu se pořizovatel domnívá, že není nutno stanovit požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, resp. že lze vyloučit významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Návrh na pořízení změny územního plánu – CB Truck Assistance		1.
k.ú.: Prostřední Svince	p.č.: 132/2, 142/1, st. 16	
Požadavek vlastníka:		
požadujeme prověřit funkční využití a podmínky využití zejména pozemků p. č. 132/2, 142/1, st. 16 – záměrem je umístění bydlení s možností podnikatelských aktivit (např. malý autoservis či autoopravna nerušící sousední zástavbu, skladování náhradních dílů)		
Doporučení pořizovatele:	PROVĚŘIT V NÁVRHU ZMĚNY	
Komentář:		
Pozemky jsou v zastavěném území vymezeny jako plochy občanského vybavení, změnu funkčního využití je možno prověřit ve změně územního plánu.		

Návrh na pořízení změny územního plánu – Olga Kolářová		2.
k.ú.: Záluží nad Vltavou	p.č.: 1157/1, 1157/2, 1157/5, 1030/5	
Požadavek vlastníka:		
Máme v úmyslu postavit nový rodinný domek p. č. 1157/1, 1157/2, 1157/5, 1030/5.		
Doporučení pořizovatele:	PROVĚŘIT V NÁVRHU ZMĚNY pouze pozemek 1030/5	
Komentář:		
Pozemky p. č. 1157/1, 1157/2, 1157/5 jsou již v platném územním plánu vymezeny jako plochy bydlení – vesnické, ve kterých je výstavba rodinného domu možná. Proto doporučuji ve změně prověřit využití části pozemku p. č. 1030/5 navazující na zastavěné území. Záměr se dostává do střetu s ochranou zemědělské půdy patřící do II. třídy ochrany – nadprůměrně produkční půdy.		

Návrh na pořízení změny územního plánu – Miroslav Janouch		3.
k.ú.: Dolní Svince	p.č.: 7/1, 1/36	
Požadavek vlastníka:		
Žádám o možnost výstavby rodinného domu.		
Doporučení pořizovatele:	PROVĚŘIT V NÁVRHU ZMĚNY pouze část 1/36	
Komentář:		
Zásadní problém pro změnu územního plánu bude prokázání využití navržených ploch v platném územním plánu. Sídlo Dolní Svince neprochází žádným zásadním rozvojem. Dostatečné rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající sídlo. Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona je možno další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Platný územní plán v tuto chvíli nabízí dostatek rozvojových ploch pro bydlení a proto vymezení dalších zastavitelných ploch bude velmi problematické. Pozemek 1/36 je již částečně součástí zastavitelné plochy 9S. Za možné považuji přehodnocení plochy tak, aby byl pozemek 1/36 využitelný pro výstavbu. Avšak zbylou jižní část pozemku pro výstavbu nedoporučuji – problematika dostatečného množství zastavitelných ploch, pozemek zasahuje do II. třídy ochrany zemědělské půdy –		

nadprůměrně produkční půdy.

Pozemek 7/1 je položen dále západněji od sídla. Jedná se o nezastavěné území. Další rozšiřování sídla do volné krajiny považuji za neodůvodnitelné. Navíc je nutno připomenout problematiku ochrany zemědělské půdy a již vymezených, avšak nevyužitých zastavitelných ploch.

Návrh na pořízení změny územního plánu – Daniela Bidelnicová

k.ú.: Dolní Svince

p.č.: 10/9, 7/5, 1/52

4.

Požadavek vlastníka:

Žádám o možnost výstavby rodinného domu.

Doporučení pořizovatele:

NEPROVĚŘIT V NÁVRHU ZMĚNY

Komentář:

Zásadní problém pro změnu územního plánu bude prokázání využití navržených ploch v platném územním plánu. Sídlo Dolní Svince neprochází žádným zásadním rozvojem. Dostatečné rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající sídlo. Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona je možno další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Platný územní plán v tuto chvíli nabízí dostatek rozvojových ploch pro bydlení a proto vymezení dalších zastavitelných ploch by bylo problematické.

Všechny uvedené pozemky jsou položeny západně bez návaznosti na zastavěné území zcela ve volné krajině. Další rozšiřování sídla do volné krajiny považuji za neodůvodnitelné. Navíc je nutno připomenout problematiku ochrany zemědělské půdy a již vymezených, avšak nevyužitých zastavitelných ploch.

Návrh na pořízení změny územního plánu – Zora Ondřejová

k.ú.: Dolní Třebonín

p.č.: p. č. 1402/1, 1402/14, 1402/41, 1720/2, 1720/48, st. 324, st. 323

5.

Požadavek vlastníka:

Na pozemku p. č. st. 323 již stojí rodinný dům. Dále také na pozemku p. č. 324 stojí budova. Žádáme o změnu územního plánu na výše uvedených pozemcích ze zahrady na výstavbu rodinných domů.

Doporučení pořizovatele:

PROVĚŘIT V NÁVRHU ZMĚNY

Komentář:

Pozemky se sice nachází dle platného územního plánu v zastavěném území, avšak dle katastru nemovitostí jsou některé vedeny v zemědělské půdě. Upozorňujeme, že je sice možno pozemky prověřit ve změně územního plánu, avšak je také možné, že z určitých důvodů, např. neprokázání využití vymezených zastavitelných ploch v platném územním plánu bude záměr negativně hodnocen ze strany některých dotčených orgánů.

Návrh na pořízení změny územního plánu – Otto Klán		5.
k.ú.: Dolní Třebonín	p.č.: p. č. 1402/13	
Požadavek vlastníka:		
Žádá o změnu územního plánu na pozemku p. č. 1402/13 ze zahrady na výstavbu rodinných domů.		
Doporučení pořizovatele:	PROVĚŘIT V NÁVRHU ZMĚNY	
Komentář:		
Pozemek bude prověřován v návaznosti na požadavky paní Ondřejové v předchozí tabulce. Upozorňujeme, že je sice možno pozemky prověřit ve změně územního plánu, avšak je také možné, že z určitých důvodů, např. neprokázání využití vymezených zastavitelných ploch v platném územním plánu bude záměr negativně hodnocen ze strany některých dotčených orgánů.		

Návrh na pořízení změny územního plánu – Václav Nejedlý		6.
k.ú.: Záluží nad Vltavou	p.č.: 426/1	
Požadavek vlastníka:		
Žádám o vyjmutí pozemku z území nadregionálního biocentra a rozšíření zastavitelné plochy.		
Doporučení pořizovatele:	PROVĚŘIT V NÁVRHU ZMĚNY	
Komentář:		
V těsné návaznosti na záměr majitele je vymezena v platném územním plánu zastavitelná plocha rekreace. Na základě dostupných podkladů se záměr nachází na hranici nadregionálního biocentra. Ve změně územního plánu je možno prověřit upřesnění územního systému ekologické stability a prověřit tak také záměr na využití území.		

Návrh na pořízení změny územního plánu – Josef Haláček		7.
k.ú.: Záluží nad Vltavou	p.č.: 549/26	
Požadavek vlastníka:		
Žádám o změnu využití pozemku z nezastavitelných ploch na ploch bydlení vesnické.		
Doporučení pořizovatele:	NEPROVĚŘIT V NÁVRHU ZMĚNY	
Komentář:		
Zásadní problém pro změnu územního plánu bude prokázání využití navržených ploch v platném územním plánu. Sídlo Čertyně neprochází žádným zásadním rozvojem. Dostatečné rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající sídlo. Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona je možno další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Platný územní plán v tuto chvíli nabízí dostatek rozvojových ploch pro bydlení a proto vymezení dalších zastavitelných ploch by bylo problematické. Uvedený pozemek je položen jižně od stávajícího sídla bez návaznosti na zastavěné území. Další rozšiřování sídla do volné krajiny považuji za neodůvodnitelné. Navíc je nutno připomenout problematiku ochrany zemědělské půdy a již vymezených, avšak nevyužitých zastavitelných ploch.		