

**návrh zadání**

**územního plánu**

**DOLNÍ TŘEBONÍN**

**listopad 2018**



<b>SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:</b>	<b>ZASTUPITELSTVO OBCE DOLNÍ TŘEBONÍN</b>
<b>URČENÝ ZASTUPITEL:</b>	<b>Pavel Ševčík - starosta obce Dolní Třebonín</b>
<b>DATUM SCHVÁLENÍ:</b>	
<b>ČÍSLO USNESENÍ:</b>	
<b>VYPRACOVAL:</b>	<b>Obecní úřad Dolní Třebonín ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou pořizovatele - Ing. Vlastimilem Smítkou</b>
<b>PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA</b>	



## Obsah:

a) úvod.....	5
b) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	6
<i>b1) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....</i>	<i>6</i>
<i>b2) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území.....</i>	<i>6</i>
<i>b3) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....</i>	<i>7</i>
<i>b4) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.....</i>	<i>7</i>
<i>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 .....</i>	<i>7</i>
<i>b6) hlavní střety zájmů a problémy v území.....</i>	<i>8</i>
c) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	9
d) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	9
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 .....	9
f) případný požadavek na zpracování variant řešení.....	9
g) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	9
h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ..	10

## Seznam použitých zkratk

čp. – číslo popisné

k. ú. – katastrální území

NBC – nadregionální biocentrum

PÚR – politika územního rozvoje

ÚAP – územně analytické podklady

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZÚR – zásady územního rozvoje



a) úvod

<b>KRAJ:</b>	<b>Jihočeský</b>
<b>OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ:</b>	Český Krumlov
<b>OBEC:</b>	Dolní Třebonín
<b>KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:</b>	Dolní Třebonín Dolní Svince Prostřední Svince Štětkře Záluží nad Vltavou
<b>ROZLOHA SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:</b>	2043 ha
<b>POČET OBYVATEL:</b>	1333 (údaj k 1. 1. 2018)
<b>SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ:</b>	Křemže (k. ú. Křemže) Vrábče (k. ú. Vrábče) Kamenný Újezd (k. ú. Opalice, Krasejovka) Chlumeč (k. ú. Chlumeč) Římov (k. ú. Římov) Velešín (k. ú. Prostřední Svince – Holkov, Mojné – Skřídla) Mojné (k. ú. Mojné) Zlatá Koruna (k. ú. Zlatá Koruna, Rájov, Plešovice) Holubov (k. ú. Třisov)

Zastupitelstvo obce Dolní Třebonín rozhodlo na svém zasedání dne 16. 11. 2017 o pořízení nového územního plánu.

## **b) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

### *b1) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce*

Požadujeme:

- zohlednit z politiky územního rozvoje upřesněnou rozvojovou osu OS6 – k. ú. Dolní Třebonín, Prostřední Svince a Dolní Svince
- zachovat charakter a postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení
- podpořit postavení lokálního centra sídla Dolní Třebonín
- zachovat venkovský charakter severozápadní části správního území obce (zejména k. ú. Štětkře, Záluží nad Vltavou)
- vycházet z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, definované v článku (14) – (32) PÚR.
- vycházet z priorit územního plánování kraje stanovených v zásadách územního rozvoje pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v odst. (3), (4) a (5) ZÚR.

### *b2) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území*

Kvůli zachování některých hodnotných urbanistických a architektonických forem ve správním území obce požadujeme ochránit takové stavby, soubory staveb, prostranství, či hodnotný území, jež nemají tzv. „tvrdou“ ochranu z právních předpisů, zejména:

- centrální prostor sídla Štětkře včetně nemovité kulturní památky tvrz u Kalkusů čp. 1 a zemědělských usedlostí
- centrální prostor sídla Záluží
- severní humna se sady v sídle Záluží
- kruhová zástavba z počátku 21. století v lokalitě Nad ohrady v sídle Dolní Třebonín
- centrální část sídla Horní Třebonín s nemovitými kulturními památkami – venkovská usedlost čp. 1, kaple Panny Marie, výklenková kaple před čp. 10
- rozlehlé zemědělské usedlosti v sídle Dolní Svince včetně navazujících nezastavěných zelených ploch
- návesní prostor sídla Prostřední Svince včetně zemědělské usedlosti čp. 8
- soubor rozlehlých zemědělských usedlostí (čp. 3, 4, 5) na západě sídla Prostřední Svince včetně navazujících nezastavěných zelených ploch
- soubor zemědělských usedlostí v jižní části sídla Horní Svince (čp. 3, 4, 5, 6) včetně navazujících nezastavěných zelených ploch
- samoty v okolí Plechaté hory (Bárta, Hišek, Fidra)
- významné stavby drobné sakrální architektury v krajině

a popřípadě další urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.

Požadujeme v návrhu ÚP vymežit přírodní hodnoty, které mohou nespojitě doplnit základní skladebné prvky ÚSES a podpořit tak biodiverzitu krajiny, zejména:

- břehové porosty Svineckého potoka východně od Horních Svinců
- vzrostlá zeleň na západním okraji sídla Prostřední Svince
- rybníční kaskáda včetně doprovodné zeleně jihovýchodně od sídla Dolní Svince
- vzrostlá zeleň okolo celého sídla Horní Třebonín
- liniová zeleň podél komunikace Záluží – Chlumec
- liniová zeleň podél komunikace Štětkře – Radostice

a popřípadě další přírodní prvky, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.

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

Požadujeme:

- prověřit rozvojové plochy (zejména bydlení, občanského vybavení a výroby a skladování) vymezené ve stávající ÚPD z hlediska zastavitelnosti ve vazbě na limity využití území a jejich reálnou využitelnost,
- navrhnout rozvojové plochy pro bydlení úměrně postavení a významu obce ve struktuře osídlení, s důrazem na místní poměry a potencionální využitelnost v rozsahu předpokládané platnosti ÚPD,
- minimalizovat nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné krajiny;
- významně nerozvíjet plochy individuální rekreace v krajině;
- prověřit hodnotný historický charakter centrální zástavby sídel
- prověřit systém veřejných prostranství v sídle Dolní Třebonín
- stanovit podrobnější podmínky pro umístování staveb v území

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

Požadujeme prověřit koridory pro záměry vymezené v politice územního rozvoje a následně zpřesněné v zásadách územního rozvoje:

- 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

Požadujeme prověřit koridory pro záměry vymezené v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje:

- D13/1 – Silnice I/39 – úsek Dolní Třebonín – Rájov;

Požadujeme prověřit záměry místního významu:

- napojení sídel Prostřední Svince, Dolní Svince, Horní Svince na vodovodní řad směrem od Dolního Třebonína
- napojení sídel Záluží, Štětkře, Čertyně na vodovodní řad směrem od Dolního Třebonína
- koncepce likvidace odpadních vod v místních částech Prostřední Svince, Dolní Svince, Horní Svince, Štětkře, Záluží, Čertyně
- možnost rozšíření školy
- záměr na rozšíření senior domu, popř. výstavbu nového
- záměr na vybudování víceúčelového zařízení pro účely kulturního a sportovního využití

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

Požadujeme vycházet z cílové charakteristiky krajiny – krajinný typ stanovených v zásadách územního rozvoje včetně zásad pro činnost v území a rozhodování o změnách v území dle odst. (50) ZÚR:

- krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace – k. ú. Dolní Třebonín, Prostřední Svince, Dolní Svince
- lesoplní – k. ú. Štětkře, Záluží nad Vltavou

Požadujeme prověřit plochu pro záměr nadregionálního biocentra vymezeného v zásadách územního rozvoje:

→ NBC 52 Dívčí Kámen

Dále požadujeme:

- prověřit plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- prověřit územní systém ekologické stability na místní úrovni v souladu s principy vymezení prvků ÚSES jej napojit na nadregionální a regionální ÚSES vymezený v zásadách územního rozvoje
- v maximální možné míře zachovat sady a ostatní zeleň na humnech, která zajišťuje pozvolný „měkký“ přechod sídla do volné krajiny.

*b6) hlavní střety zájmů a problémy v území*

Z ÚAP ORP Český Krumlov, resp. z jejich IV. úplné aktualizace z roku 2016 vyplývají tyto problémy řešitelné na úrovni ÚPD:

Index	Popis	Charakteristika	Problém od roku
<b>D. Závady urbanistické</b>			
D.6	Neřízený rozvoj novostaveb	Živelné rozrůstání suburbáních celků, narušování tradice sídelních struktur masivní urbanizací a nevhodnou výstavbou	2014
<b>E. Problémy bránící budoucímu rozvoji obce</b>			
E.1	Přítomnost brownfields, opuštěných (výrobních) areálů a staveb	Záluží nad Vltavou	2014
E.4	Nesoulad ÚPD	Nenavazující ÚSES se sousední obcí Mojné, Kamenný Újezd	2016
<b>F. Problémy občanské a technické vybavenosti</b>			
F.1	Absence nebo špatná dostupnost základního občanského vybavení	Nedostatečné kapacity MŠ a ZŠ, chybí sportovní hřiště	2014
F.6	Absence kanalizace	Území obce není plně odkanalizované	2014
<b>Rizika v území</b>			
R.2	Poddolované území	1xplošně (Dolní Třebonín), 3xbodově (Štěkře 1, Záluží n.Vltavou, Záluží n.Vltavou-Čertyně)	2014
<b>Ohrožení území</b>			
	Ohrožení povodněmi	Vymezeno záplavové území toku Vltava	2014
	Zranitelná oblast	k.ú.Dolní Třebonín, Dolní Svince, Prostřední Svince	2016



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

Do správního území obce zasahuje v zásadách územního rozvoje vymezená územní rezerva veřejné dopravní infrastruktury pro dopravní infrastrukturu D/J Napojení Českého Krumlova na IV. TŽK. Požadujeme prověřit koridor pro záměr územní rezervy. 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. Je prověřit veřejně prospěšné stavby vymezené v zásadách územního rozvoje. Stanovení dalších veřejně prospěšných staveb, opatření či asanací je ponecháno na zvážení zpracovatele, popř. bude vycházet z řešení 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 územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

**územní plán bude obsahovat:**

textová část – bude vycházet z přílohy 7 I. vyhlášky 500. 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, popř. 1 : 10 000,
- hlavní výkres nejlépe v měřítku 1 : 5 000, popř. 1 : 10 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000, popř. 1 : 10 000,
- dle potřeby další výkresy a schémata.

**odůvodnění územního plánu 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, popř. 1 : 10 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000, popř. 1 : 100 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000, popř. 1 : 10 000,
- 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:

- je uplatněn požadavek na zachování základní koncepce rozvoje území (postavení sídel ve struktuře osídlení by se mělo zachovat)
- urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury budou rozvíjeny úměrně významu jednotlivých sídel
- nepředpokládá se významné dotčení evropsky významné lokality ani ptačí oblasti,
- nepředpokládá se významné dotčení žádného zvláště chráněného území přírody, přírodního parku
- nejsou požadavky na varianty řešení.

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.