změna č.2 územního plánu

KOSTELEC NAD VLTAVOU

návrh pro veřejné projednání

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTELEC NAD VLTAVOU

Zpracovatel:
Studio MAP s.r.o.
Ing. Jan Šíma, Ing. arch. Štěpánka Ťukalová

Objednatel:
Obec Kostelec nad Vltavou

Pořizovatel:
Obecní úřad Kostelec nad Vltavou

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:
Zastupitelstvo obce Kostelec nad Vltavou

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:
…

pořizovatel:
Obecní úřad Kostelec nad Vltavou

oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. Lenka Šímová

OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU KOSTELEC NAD VLTAVOU 6

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU 8

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ 8

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM 8

3.1 vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje 8
3.2 vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje 9

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ 10

4.1 soulad s cíli územního plánování 11
4.2 soulad s úkoly územního plánování 11

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ 12

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ 12

7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ 12

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ 13

8.1 zdůvodnění přijatého řešení 13
8.2 zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje 13

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 15

10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 16

11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .. 16

12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO 16

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ 16

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA 17

14.1 vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF) 17
14.2 vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) 19

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ 19

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK 19

Zastupitelstvo obce Kostelec nad Vltavou, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

ZMĚNU Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTELEC NAD VLTAVOU

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU KOSTELEC NAD VLTAVOU

Územní plán Kostelec nad Vltavou se v textové části mění následovně:

[1] V kapitole 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce Katastrální území Kostelec nad Vltavou vkládají za text, resp. řádek plochy S18 řádky nové, který zní

S21	plochy smíšené obytné	0,66
S22	plochy smíšené obytné	0,74
V4	plochy výroby a skladování	0,37

[2] V kapitole 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce Katastrální území Zahrádka u Kovářova vkládá za text, resp. řádek plochy S15 řádek nový, který zní

S20	plochy smíšené obytné	0,49

[3] V kapitole 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce Katastrální území Sobědraž vkládá za text, resp. řádek plochy S15 řádek nový, který zní

S19	plochy smíšené obytné	0,62

[4] V kapitole 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce Katastrální území Zahrádka u Kovářova ruší u plochy S7 číslo „1,18" a nahrazuje se novým, které zní „0,46".

[5] V kapitole 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se věta „Část zastavěného území byla aktualizována k datu 18.10.2017." ruší a nahrazuje se větou novou, která zní: „Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 1.7.2022."

[6] V kapitole 6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ se u ploch zemědělských v části Podmíněně přípustné využití za poslední odrážku doplňuje odrážka nová, která zní: „stavby pro zemědělství a agroturistiku na pozemcích parc. č. 264, 277/1, 277/2, 277/3, 277/4, 277/5, 277/6, 479 vše v k.ú. Zahrádka u Kovářova a parc. č. 245/8, 245/1, 245/6, 241/11, 247, 248, 241/1, 244, 241/8, 241/3, 235, 241/5, 241/2, 241/6, 234, 236, 241/9 v k.ú. Sobědraž" a dále se v Nepřípustným využití ruší text, který zní: „ stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených,".

[7] V kapitole 6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ se u ploch smíšených nezastavěného území v části Podmíněně přípustné využití za poslední odrážku doplňuje odrážka nová, která zní: „stavby pro zemědělství a agroturistiku na pozemcích parc. č. 264, 277/1, 277/2, 277/3, 277/4, 277/5, 277/6, 479 vše v k.ú. Zahrádka u Kovářova a parc. č. 245/8, 245/1, 245/6, 241/11, 247, 248, 241/1, 244, 241/8, 241/3, 235, 241/5, 241/2, 241/6, 234, 236, 241/9 v k.ú. Sobědraž" a dále se v Nepřípustným využití doplňuje za slovo zemědělství nový text, který zní: „vyjma výše uvedených".

[8] V kapitole 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce Katastrální území Zahrádka u Kovářova ruší řádek/plocha, která zní:

R3	plochy rekreace	0,23

[9] V kapitole 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce Katastrální území Sobědraž ruší u plochy Vz1 číslo „0,95" a nahrazuje se novým, které zní „0,90".

[10] V kapitole 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se v tabulce Katastrální území Kostelec nad Vltavou ruší řádek/plocha, která zní:

T1	plochy technické infrastruktury	0,08

ODŮVODNĚNÍ

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

...

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 2 řeší vymezení několika nových zastavitelných ploch uvnitř správního území obce Kostelec nad Vltavou. Úpravy provedené ve změně č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou nemají dopad do širších vztahů, resp. neovlivňují území sousedních obcí.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Změna s ohledem na svůj charakter nemá na tyto vliv.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Změna s ohledem na svůj charakter nemá na tyto vliv.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Kostelec nad Vltavou tyto obecné priority a cíle naplňuje. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Kostelec nad Vltavou, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.

3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Ve správním území obce Kostelec nad Vltavou (tudíž ani v řešeném území změny) nejsou žádné takovéto plochy vymezovány.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Částí správního území obce Kostelec nad Vltavou prochází záměr koridoru pro homogenizaci, úpravy a obchvaty na stávající komunikaci I/19, konkrétně obchvatu sídla Hrejkovice. Změna č. 2 nezasahuje do tohoto koridoru.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Změna č. 2 nezasahuje do územního systému ekologické stability.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Ve správním území obce Kostelec nad Vltavou (tudíž ani v řešeném území změny) nejsou žádné takovéto plochy vymezovány.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí změny stávajícího územního plánu, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí	Změna územního plánu řeší vymezení nových zastavitelných ploch. Vše se děje v bezprostřední návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu a také zastavěné území sídel. Tímto faktem je vyloučena nekoncepční forma využívání volné krajiny.
priority pro zajištění hospodářského rozvoje	Změna územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu pro rozšíření stávajícího areálu výroby a skladování. Umožněním dalšího rozvoje tohoto areálu je zajištěna možnost rozvoje výrobních aktivit ve správním území obce a zvýšení počtu pracovních míst.
priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel	Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou řešeny.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. S ohledem k povaze změny, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot	Změnou č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou dochází sice k novým záborům zemědělského půdního fondu, nicméně se toto děje ve vazbě na zastavěné území sídel. Charakter změny nepředstavuje ani kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny.
podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot	Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou řešeny.
podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot	Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou řešeny.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změna s ohledem na svůj charakter nemá na tyto vliv.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studii krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). Správní území obce Kostelec nad Vltavou je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do krajinné oblasti č. 23 krajinná oblast Vltavo – otavská a č. 24 krajinná oblast Milevská. Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není návrh změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou s těmito podmínkami stanovenými pro výše uvedené krajinné oblasti v rozporu.

Z pohledu vymezení individuálních krajinných jednotek se řešená území změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou nachází v jednotkách č. 12 mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, č. 13 mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ, č. 15 mírně zvlněný až kopcovitý lesní krajinný typ, č. 17 výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ, č. 18 výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ, č. 23 údolní krajinný typ s nádržemi Návrh změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro tyto individuální krajinné jednotky stanovuje.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí změny stávajícího územního plánu, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou.

4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 18 odst. 1	Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou dodržován. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
soulad s § 18 odst. 2	Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Kostelec nad Vltavou je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
soulad s § 18 odst. 3	Změna č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
soulad s § 18 odst. 4	Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce. Přijaté řešení rozvoje ovlivňuje zejména růst kvality utvářeného prostředí, než růst počtu obyvatel a plošnou rozlohu zastavitelných ploch.
soulad s § 18 odst. 5	Není s ohledem na požadavky zadání změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou řešen.
soulad s § 18 odst. 6	Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 19 odst. 1 písm. a)	Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou využívá a respektuje.
soulad s § 19 odst. 1 písm. b)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. c)	Změna č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou reaguje na požadavky na reálný stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
soulad s § 19 odst. 1 písm. d)	Změna č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou respektuje nastavené podmínky z platného územního plánu Kostelec nad Vltavou pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.
soulad s § 19 odst. 1 písm. e)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. f)	Není s ohledem na charakter změny řešen.

soulad s § 19 odst. 1 písm. g)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. h)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. i)	Změna č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především návrhem zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území a na technickou a dopravní infrastrukturu.
soulad s § 19 odst. 1 písm. j)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. k)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. l)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. m)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. n)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na skutečnost, kdy není změnou dotčeno vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, není součástí změny výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

…

7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

O návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou rozhodlo zastupitelstvo obce Kostelec nad Vltavou. Návrh změny tento návrh obsahu, který je uveden níže, respektuje. Veškeré požadavky byly zapracování do návrhu změny pro veřejné projendání.

Návrh obsahu změny územního plánu Kostelec nad Vltavou:

katastrální území Zahrádky		
žadatel	**pozemek**	**změna ÚP**
Košková Ivana	264, 277/1, 277/2, 277/3, 277/4, 277/5, 277/6, 479	prověřit pro nové využití: zemědělské stavby, přístřešky, uskladnění krmiva, agroturistika
Obec Kostelec nad Vltavou	44/3	prověřit pro nové využití: sběrný dvůr, stání pro popelnice, bydlení
Markéta Donino, Vartecká Jana, Zýtová Monika	44/1, 153/1	prověřit pro nové využití: bydlení
Pecková Taťjana	151/2	prověřit pro nové využití: bydlení

katastrální území Kostelec nad Vltavou		
žadatel	**pozemek**	**změna ÚP**
Michaela Šafránková, Tomáš Vlk	505/1	prověřit pro nové využití: bydlení
Labelinvest	555/34	prověřit pro nové využití: bydlení
Škoch Jindřich, Ťupa Josef	253, 246/39, 246/48	prověřit pro nové využití: výroba skladování

katastrální území Sobědraž		
žadatel	**pozemek**	**změna ÚP**
Jiřina Hejná (Knot)	38/2, 46/1, 37 bydlení	prověřit pro nové využití: bydlení
Dvořák Vlastimil	245/8, 245/1, 245/6, 241/11, 247, 248, 241/1, 244, 241/8, 241/3, 235, 241/5, 241/2, 241/6, 234, 236, 241/9	umožnit v plochách zemědělských: zemědělské stavby, přístřešky, uskladnění krmiva, agroturistika

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Důvodem vymezení nových zastavitelných ploch je větší poptávka po bydlení ve správním území obce Kostelec nad Vltavou. Ve správním území obce Kostelec nad Vltavou dochází k postupnému zastavování vymezení zastavitelných ploch. Změna územního plánu tak reaguje na tuto zvýšenou poptávku a vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu adekvátním k rozvojovým možnostem jednotlivých sídel.

Lze konstatovat, že rozsah změnou č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou nově navrhovaných zastavitelných ploch je adekvátní k dosud využitým zastavitelným plochám a taktéž s ohledem na rozvojové záměry v obci. Nedochází tak k neodůvodnitelným záborů zemědělského půdního fondu, neboť nově návrh vymezovaný ploch se děje jako náhrada, k již využitým plochám nebo s ohledem na zájmy vlastníků pozemků o výstavbu.

Pro úplnost je vhodný doplnit i demografický vývoj v obci, kdy počet obyvatel je stabilní, nedochází zde k úbytku obyvatel a průměrný věk v obci je nižší. Na tento demografický vývoj je potřeba reagovat a za již využité zastavitelné plochy vymezit náhradu, aby byl umožněn další rozvoj obce a stávající obyvatelé měly možnost samostatného bydlení.

Sídlo Zahrádka:

V sídle Zahrádka došlo k částečnému využití zastavitelné plochy S7, a to 0,72ha z celkové velikosti 1,18 ha. Dále taktéž došlo k využití vymezené zastavitelné plochy pro rekreaci R3, a to o velikosti 0,23 ha a dále byla taktéž využita plocha R1 o velikosti 0,28 ha. V případě plochy R1 nejsou stavby dosud zapsány v katastru nemovitostí, z tohoto důvodu je plocha i nadále evidována jako zastavitelná i přesto, že již byla využita a zastavěna. Celkem tedy v sídle Zahrádka došlo k využití ploch o celkové velikosti 1,23 ha. Změnou územního plánu došlo k vymezení nové zastavitelné plochy S20 o velikosti 0,49 ha jako náhrada za dosud využitou plochu.

V sídle dále došlo k vymezení několika stávajících ploch, resp. rozšíření zastavěného území. Toto vymezení je v souladu se skutečným stavem území. Dochází tak pouze k opravě stávajícího územního plánu.

Změnou taktéž došlo k aktualizaci vymezení zastavěného území a připuštění staveb pro zemědělství na plochách zemědělských a smíšeného nezastavěného území z důvodu podpory zemědělské činnosti.

Sídlo Sobědraž:

V sídle Sobědraž došlo k využití zastavitelné plochy Vz1 o celkové velikosti 0,95 ha. Nicméně některé stavby nejsou dosud zapsány v katastru nemovitostí, stejně tak není dosud upravena hranice parcel dle oplocení pozemku, z tohoto důvodu je část plochy i nadále evidována jako zastavitelná i přesto, že již byla využita a zčásti zastavěna. Celkem tedy v sídle Sobědraž došlo k využití ploch o celkové velikosti 0,95 ha. Změnou územního plánu došlo k vymezení nové zastavitelné plochy S19 o velikosti 0,62 ha jako náhrada za dosud využitou plochu.

Změnou taktéž došlo k připuštění staveb pro zemědělství na plochách zemědělských a smíšeného nezastavěného území z důvodu podpory zemědělské činnosti.

Sídlo Kostelec nad Vltavou:

V sídle Kostelec nad Vltavou došlo k využití zastavitelné plochy T1 o celkové velikosti 0,08 ha. Změnou územního plánu jsou vymezovány nové zastavitelné plochy určené pro bydlení o celkové velikosti 1,4 ha. Důvodem, proč jsou vymezovány nové zastavitelné plochy i přesto, že nebyly využity stávající jsou technického charakteru. V případě ploch S4 a S5 se jedná o řešení technické infrastruktury, v případě ploch S1, S2 a S18 o napojení na dopravní infrastrukturu. V případě plochy S3 o nezájem s výstavbu.

V případě nově vymezovaných zastavitelných ploch majitelé pozemků mají zájem o výstavbu. Pro plochu S22 byl v předchozí změně č. 1 vymezen koridor dopravní infrastruktury, který by měl zajistit připojení plochy na dopravní infrastrukturu. Taktéž v případě plochy S21 je v zájmu žadatelů o změnu územního plánu realizovat výstavbu několik rodinných domů, které by měli být napojeny na stávající komunikaci.

Co se týká nově vymezované plochy V4, tato je vymezována z důvodu umožnění realizace rozšíření stávajícího areálu výroby a skladování. Ve stávajícím územním plánu je sice vymezována plocha výroby a skladování V1, které nebyly dosud využity, nicméně tato plocha je určena pro rozšíření sousedního areálu výroby a skladování. Není tedy určena pro rozvoj areálu, pro který je vymezována nová plocha V4.

Změnou taktéž došlo k aktualizaci vymezení zastavěného území.

8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny, kdy změna řeší pouze změnu v podmínkách prostorového uspořádání, nebyly problémy definované v územně analytických podkladech změnou řešeny.

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve správním území obce Kostelec nad Vltavou dochází k postupnému zastavování vymezení zastavitelných ploch.

- V sídle Zahrádka došlo k využití ploch o celkové velikosti 1,23 ha. Změnou územního plánu došlo k vymezení nové zastavitelné plochy S20 o velikosti 0,49 ha jako náhrada za dosud využitou plochu.
- V sídle Sobědraž došlo k využití ploch o celkové velikosti 0,95 ha. Změnou územního plánu došlo k vymezení nové zastavitelné plochy S19 o velikosti 0,62 ha jako náhrada za dosud využitou plochu.
- V sídle Kostelec nad Vltavou došlo k využití zastavitelné plochy T1 o celkové velikosti 0,08 ha. Změnou územního plánu jsou vymezovány nové zastavitelné plochy určené pro bydlení o celkové velikosti 1,4 ha.

Celkem bylo ve správním území obce Kostelec nad Vltavou využito 2,26 ha zastavitelných ploch. Změnou územního plánu je vymezováno 2,88 ha nových zastavitelných ploch, kdy z této výměry je pro výrobu a skladování vymezováno 0,37 ha a pro bydlení 2,51 ha.

10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
S19	plochy smíšené obytné	0,62			0,62							
S20	plochy smíšené obytné	0,49			0,24		0,25			0,49		
S21	plochy smíšené obytné	0,66			0,66							
S22	plochy smíšené obytné	0,74			0,74							
V4	plochy výroby a skladování	0,37					0,37					
ZÁBOR ZPF CELKEM		**2,88**	**0**	**0**	**2,26**	**0**	**0,62**	**0**	**0**	**0,49**	**0**	**0**

14.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU I. A II. TŘÍDY OCHRANY

Na půdách I. a II. třídy ochrany nejsou vymezovány změnou územního plánu žádné nové zastavitelné plochy.

14.3 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU III., IV. A V. TŘÍDY OCHRANY

Změnu č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou dochází k novým záborům půd nižší třídy ochrany. Rozvoj obce je přísně koordinován, nově navržené zastavitelné plochy jsou vymezovány jako náhrada za plochy již využité.

Důvodem vymezení nových zastavitelných ploch je větší poptávka po bydlení ve správním území obce Kostelec nad Vltavou. Ve správním území obce Kostelec nad Vltavou dochází k postupnému zastavování vymezení zastavitelných ploch. Změna územního plánu tak reaguje na tuto zvýšenou poptávku a vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu adekvátním k rozvojovým možnostem jednotlivých sídel.

Lze konstatovat, že rozsah změnou č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou nově navrhovaných zastavitelných ploch je adekvátní k dosud využitým zastavitelným plochám a taktéž s ohledem na rozvojové záměry v obci. Nedochází tak k neodůvodnitelným záborů zemědělského půdního fondu, neboť nově návrh vymezovaný ploch se děje jako náhrada, k již využitým plochám nebo s ohledem na zájmy vlastníků pozemků o výstavbu.

Pro úplnost je vhodný doplnit i demografický vývoj v obci, kdy počet obyvatel je stabilní, nedochází zde k úbytku obyvatel a průměrný věk v obci je nižší. Na tento demografický vývoj je potřeba reagovat a za již využité zastavitelné plochy vymezit náhradu, aby byl umožněn další rozvoj obce a stávající obyvatelé měly možnost samostatného bydlení.

Dále je vhodné z mínit, že změnou č. 2:

- vymezené zastavitelné ploch nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- vymezené zastavitelné ploch nenarušují síť zemědělských účelových komunikací,
- vymezené zastavitelné ploch jsou vymezovány v pouze nezbytně nutném rozsahu,
- nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu.

<u>Sídlo Zahrádka:</u>

V sídle Zahrádka došlo k částečnému využití zastavitelné plochy S7, a to 0,72ha z celkové velikosti 1,18 ha. Dále taktéž došlo k využití vymezené zastavitelné plochy pro rekreaci R3, a to o velikosti 0,23 ha a dále byla taktéž využita plocha R1 o velikosti 0,28 ha. V případě plochy R1 nejsou stavby dosud zapsány v katastru nemovitostí, z tohoto důvodu je plocha i nadále evidována jako zastavitelná i přesto, že již byla využita a zastavěna. Celkem tedy v sídle Zahrádka došlo k využití ploch o celkové velikosti 1,23 ha. Změnou územního plánu došlo k vymezení nové zastavitelné plochy S20 o velikosti 0,49 ha jako náhrada za dosud využitou plochu.

<u>Sídlo Sobědraž:</u>

V sídle Sobědraž došlo k využití zastavitelné plochy Vz1 o celkové velikosti 0,95 ha. Nicméně některé stavby nejsou dosud zapsány v katastru nemovitostí, stejně tak není dosud upravena hranice parcel dle oplocení pozemku, z tohoto důvodu je část plochy i nadále evidována jako zastavitelná i přesto, že již byla využita a zčásti zastavěna. Celkem tedy v sídle Sobědraž došlo k využití ploch o celkové velikosti 0,95 ha. Změnou územního plánu došlo k vymezení nové zastavitelné plochy S19 o velikosti 0,62 ha jako náhrada za dosud využitou plochu.

Sídlo Kostelec nad Vltavou:

V sídle Kostelec nad Vltavou došlo k využití zastavitelné plochy T1 o celkové velikosti 0,08 ha. Změnou územního plánu jsou vymezovány nové zastavitelné plochy určené pro bydlení o celkové velikosti 1,4 ha. Důvodem, proč jsou vymezovány nové zastavitelné plochy i přesto, že nebyly využity stávající jsou technického charakteru. V případě ploch S4 a S5 se jedná o řešení technické infrastruktury, v případě ploch S1, S2 a S18 o napojení na dopravní infrastrukturu. V případě plochy S3 o nezájem s výstavbu.

V případě nově vymezovaných zastavitelných ploch majitelé pozemků mají zájem o výstavbu. Pro plochu S22 byl v předchozí změně č. 1 vymezen koridor dopravní infrastruktury, který by měl zajistit připojení plochy na dopravní infrastrukturu. Taktéž v případě plochy S21 je v zájmu žadatelů o změnu územního plánu realizovat výstavbu několik rodinných domů, které by měli být napojeny na stávající komunikaci.

Co se týká nově vymezované plochy V4, tato je vymezována z důvodu umožnění realizace rozšíření stávajícího areálu výroby a skladování. Ve stávajícím územním plánu je sice vymezována plocha výroby a skladování V1, které nebyly dosud využity, nicméně tato plocha je určena pro rozšíření sousedního areálu výroby a skladování. Není tedy určena pro rozvoj areálu, pro který je vymezována nová plocha V4.

14.4 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnou č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou nedochází k novým záborům PUPFL.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

…

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

…

Poučení

Proti změně č. 2 územního plánu Kostelec nad Vltavou vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Pavel Kosík	**Richard Koška**
starosta obce	místostarosta obce