

N Á V R H Z A D Á N Í

Ú Z E M N Í H O P L Á N U

R A T I B O Ť S K É H O R Y

Datum: říjen 2013

Pořizovatel : Městský úřad Tábor, odbor územního rozvoje
Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor
dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a
stavebním řádu v platném znění

Určený člen zastupitelstva: p. Radek Lamboj, starosta obce

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Ratibořské Hory

Schváleno zastupitelstvem obce dne: 27. 11. 2013

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATIBOŘSKÉ HORY

ÚVOD:

Obec Ratibořské Hory má platný územní plán Ratibořské Hory vydaný zastupitelstvem obce Ratibořské Hory 18.6.2008 s účinností od 4.7.2008. K dnešnímu dni proběhly dvě změny této dokumentace. Změna č. 1 této nabyla účinnosti 23.11.2010, změna č. 2 dne 27.10.2012.

Zastupitelstvo obce usnesením č. 136/15/2013 ze dne 21.3.2013 se rozhodlo o pořízení nového územního plánu Ratibořské Hory, jehož úkolem je provést aktualizaci a revizi platné územně plánovací dokumentace a její koncepce. Zároveň je potřeba aktualizovat i grafické zpracování územního plánu, s ohledem na potřebu vyhotovení právního stavu po každé změně této dokumentace.

Vymezení řešeného území: k.ú. Dub u Ratibořských Hor, k.ú. Podolí u Ratibořských Hor, k.ú. Ratibořice u Tábora, k.ú. Ratibořské Hory, k.ú. Vřesce o celkové výměře 2 114 ha.

OBSAH:

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené 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

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

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

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

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

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

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.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

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

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

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATIBOŘSKÉ HORY

Použité zkratky:

k.ú.	katastrální území
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚR	platné Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje
SZ	zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon)

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATIBOŘSKÉ HORY

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené 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

Ze závěrů swot analýzy zpracované v rámci ÚAP (environmentální pilíř, hospodářský pilíř, sociální pilíř) vyplývá, že v návrhu územního plánu by měl být podpořen zejména pilíř environmentální a sociální a to například návrhem nových ploch pro bydlení či prověřením možného využití objektů pro individuální rekreaci k trvalému bydlení. Pro rozvoj obce je potřeba se zaměřit i na nabídku ploch související s rekreační návštěvností území. Navržená památková krajinná zóna Ratibořské Hory – Mladá Vožice dává obci předpoklady k rozvoji obytné i rekreační funkce.

Zabezpečit rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a sportovních aktivit.

Návrh ÚP prověří i možnost nových ploch pro živnostenské provozy a služby, které by nabídkou pracovních příležitostí v místě přispěly k stabilizaci venkovského osídlení.

Dále budou prověřeny případné tzv. „brownfields“ tzn. objekty a plochy vhodné pro podnikání s cílem přestavby nevyužívaných objektů.

Ochranu je potřeba věnovat též objektům sakrální architektury, které výtvarně doplňují krajinu. Nevymezovat plochy zástavby, které by mohly pohledově či vztahy narušit charakter dochovaných historicky cenných objektů sídla či v krajině.

Při řešení nezastavěného území v návrhu územního plánu bude podpořena obnova krajinných prvků (aleje, meze, remízky) atd., zároveň budou chráněny půdy s I. a II. tř. ochrany, které jsou v území zastoupeny.

Jako podklad pro zpracování návrhu ÚP bude sloužit platný Územní plán Ratibořské Hory, včetně změn č. 1 a 2 této dokumentace.

Z Politiky územního rozvoje schválené usnesením vlády č. 929 dne 20.7.2009 vyplývají pro řešené území následující priority:

Při stanovování způsobu využití v ÚP dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav hodnoty území.

Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, atd.)

Správní území Ratibořských Hor je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, které byly vydány Zastupitelstvem kraje dne 13.9.2011 a nabyly účinnosti dne 7.11.2011. Zpracovatel ÚP bude plně respektovat tuto územně plánovací dokumentaci, která stanovuje základní priority rozvoje Jihočeského kraje. Těmi jsou zejména rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje, posilování atraktivity jeho území pro podnikání a investice, dynamizace lidských zdrojů zkvalitňování životních podmínek obyvatel za předpokladu respektování principů udržitelného rozvoje.

Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů:

Důraz bude kladen na dobré dopravní propojení a návaznost všech prvků ÚSES (lokální a nadregionální úrovně) na katastrální území navazujících obcí (především na hranici s Chýnovem).

Územní plán Ratibořské Hory bude respektovat vydané (schválené) územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATIBOŘSKÉ HORY

uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Rozvoj bude prověřen úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce. Bude zachována identita a neopakovatelnost prostorů sídla – akceptovat průhledy, zachovat pěší propojení.

Zastavitelné plochy situovat pokud možno v návaznosti na již zastavěné území, přednostně využívat proluk v zastavěném území. Prověřit další plochy pro veřejnou zeleň, hřiště, plochy pro volnočasové aktivity a případné nové plochy pro rozšíření občanské vybavenosti.

V krajině zůstala řada upomínek na dolování stříbra v podobě odvalů, hald hlušiny, zasypané štoly - využít tradic těžby stříbra pro rozvoj cestovního ruchu.

Střety záměrů: zastavitelné území x poddolované území

Urbanistické hodnoty – v urbanistickém uspořádání Ratibořských Hor lze sledovat činnost dolování a úpravárenství stříbrné rudy. Urbanisticky cenná jsou historická jádra dalších sídel, která představují seskupení zemědělských usedlostí kolem návesních prostorů. Požadujeme zachování historického výrazu jader venkovských sídel, která jsou doposud bez výrazných narušení (jako např. Ratibořice).

Požadavky na ochranu prostředí z hlediska hluku - nově navrhované plochy pro podnikání, výrobu, plochy přestavby, sportovních ploch, ČOV a případná další technická infrastruktura a občanská vybavenost, budou navrženy tak, aby jejich hluková pásma (prostory s očekávanými imisemi hluku překračujícími hygienické limity) nezasahovala do ploch bydlení. Bude stanoven odstup nových ploch pro chráněné objekty bydlení z hlediska negativních účinků hluku okolo silnic II. a III. třídy.

V řešeném území je nutno respektovat tyto limity:

- stará důlní díla – poddolované území
- památkově chráněné objekty:
 - venkovská usedlost č.p. 45
 - hornický dům č.p. 18
 - kaple Malenín
 - kostel Sv. Bartoloměje v Ratibořicích
 - kostel Sv. Vojtěcha v Ratibořských Horách
 - rudný důl

V zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn

Dopravní infrastruktura:

Zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejné technické vybavenosti s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj.

Pro koridor nadmístního významu pro veřejnou dopravní infrastrukturu vymezený v ZÚR (zároveň i VPS) D 29/9 - obchvat Ratibořské Hory, jižně a východně od obce, šíře koridoru 100m je požadováno:

1. Obchvat Ratibořských Hor řešit v územně plánovací dokumentaci, s ohledem na ochranu přírody, krajinný ráz, kulturně historické hodnoty v území a sociální soudržnost
2. Vymezení v ZÚR je potřeba považovat za mezní a nepřekročitelné a je nutné je v územním plánu upřesnit podle konkrétních podmínek v území
3. Při stanovení podmínek je nutné zachovat majoritu ploch dopravní infrastruktury

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATIBOŘSKÉ HORY

4. Součástí koridorů budou stavby a s nimi související stavby a zařízení, vč. násypů, zářezů opěrných zdí, přeložek vedení technické infrastruktury apod., v rámci těchto ploch je nutné situovat i zařízení veřejné vybavenosti a dostatečné plochy veřejné a izolační zeleně.
5. Šířka koridoru je prvotně určena grafickým znázorněním v ZÚR
6. Při upřesnění těchto ploch je nutné vždy vyřešit střety se stávající veřejnou technickou a dopravní infrastrukturou

Střety záměrů: koridor pro obchvat x OP plynovodu

V návrhu územního plánu bude dle potřeby řešeno dopravní napojení nových rozvojových ploch. Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.

Požadavky na technickou infrastrukturu:

Bude vyhodnoceno zásobování elektrickou energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a navrženy plochy pro umístění nových trafostanic. Bude zvážena možnost využití obnovitelných a alternativních zdrojů energie pro vytápění a ohřev TUV.

Kanalizace, vodovod, ČOV:

Záměr	Lokalizace	Zdroj	Označení	Nástroj řešení
dobudování veřejné kanalizace a ČOV	Vřesce, Ratibořské Hory, Dub, Ratibořice	PRVKUK		ÚP
dobudování veřejného vodovodu	Ratibořice, Ratibořské Hory, Dub	PRVKUK		ÚP

Občanské vybavení: V obci je dobrá úroveň občanské vybavenosti (zdravotnictví, školství,..) V návrhu ÚP se prověří potřeba vymezení dalších ploch pro občanskou vybavenost.

V řešeném území je nutno respektovat tyto limity:

- ochranné pásmo vodních zdrojů I. a II. stupně
- plynovod VTL, VVTL a jeho bezpečnostní pásmo
- stanice katodové ochrany
- OP telekomunikační trasy
- regulační stanice plynu
- OP silnice II. a III. třídy
- vedení a OP VVN a VN a trafostanice
- OP nadzemního komunikačního vedení MO ČR (zájmové území označené výškou 50 a 100)

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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Návrh územního plánu podpoří úpravy a činnosti, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území.

- Respektovat vzrostlou zeleň lemující vodní toky a rybníky a posilovat přírodní charakter údolních poloh
- Zachovat stromořadí podél komunikací a zeleň dotvářející obraz sídla v krajině
- Dbát na měřítko zástavby a její harmonický vztah ke krajinnému rámci

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATIBOŘSKÉ HORY

- Respektovat prostor barokního členění krajiny u Dubu - přírodní park Polánka, který zasahuje do východní části řešeného území
- Respektovat specifické krajinné prostory Na Polánce a okolí Podolí vč. soustavy rybníků
- Koordinovat návrh ÚP se zahájenou komplexní pozemkovou úpravou v k.ú. Podolí u Ratibořských Hor a komplexní pozemkovou úpravou v k.ú. Vřesce, k.ú. Ratibořské Hory, Ratibořice u Tábora, Dub u Ratibořských Hor

Charakteristika krajiny dle ZÚR:

Řešené území je na rozhraní tří oblastí krajinného rázu ObKR 7 Táborsko – Soběslavsko, ObKR – Chýnovsko a ObKR 8 – Mladovožicko - typ krajiny zejména lesoplní, částečně lesní. Bude zajištěna harmonie mezi prostorovým a funkčním uspořádáním krajinných prvků, sídel a zemědělních ploch.

V návrhu územního plánu požadujeme posílit ekologickou stabilitu krajiny prostřednictvím vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES). Vytvořit podmínky pro jejich založení a fungování. Nové zastavitelné plochy nesmí být v kolizi s územním systémem ekologické stability.

Případné koridory technické infrastruktury budou navrženy kolmo na prvky ÚSES, tak aby do nich zasahovaly v min. možné míře.

V návrhu územního plánu požadujeme respektovat a zpřesnit v ZÚR vymezený:

- regionální biokoridor RBK 413 zasahující do k.ú. Vřesce a k.ú. Podolí u Ratibořských Hor
- regionální biokoridor RBK 412 v k.ú. Ratibořice u Tábora
- regionální biocentrum RBC 737 v k.ú. Podolí u Ratibořských Hor a k.ú. Ratibořice u Tábora,
- regionální biocentrum RBC 734 v k.ú. Dub u Ratibořských Hor

ÚSES bude zpracován dle právních předpisů a platných metodických materiálů (zák. 114/92 Sb. v platném znění, vyhlášky 395/92 Sb., metodického pokynu MŽP ČR čj NM III/905/92 k postupu zadávání a zpracování dokumentace, rukověť projektanta místního ÚSES – 1995 a metodické postupy projektování lokálního ÚSES, návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR, metodický návod pro pozemkové úpravy 2000 ...). ÚSES bude zpracován autorizovaným projektantem. Jako podklad bude sloužit platný územní plán.

Požadavky na ochranu lesního hospodářství

Nově vymezované zastavitelné plochy situovat v max. možné míře do vzdálenosti větší než 50 m od hranic pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu (ZPF)

- návrh nových zastavitelných ploch bude co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací
- preferovat umístění zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území
- navrhovat k odnětí jen nejnútnejší plochu
- navrhovat k odnětí půdy s nadprůměrnou produkční schopností zařazenou do I. a II. třídy ochrany jen v nezbytných případech – podrobně zdůvodnit navrhované řešení
- při umísťování liniových staveb co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF
- navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější
- vyhodnocení předpokládaných důsledků územního plánu na ZPF ve smyslu přílohy č. 3 vyhlášky 13/1994 Sb. a dále je nutné řídit se společným metodickým doporučením MMR a MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu“, které bylo vydáno v červenci 2011.

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATIBOŘSKÉ HORY

V řešeném území je nutno respektovat tyto limity:

- zvláště chráněné území – přírodní památka Jesení

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

V případě, že při zpracování územního plánu vyplyne potřeba vymezení územních rezerv, budou územní rezervy vymezeny.

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

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou vymezeny dle potřeby :

- záměry související s umístěním, rozvojem a funkcí zařízení pro odvádění čištění odpadních vod
- záměry související s umístěním, rozvojem a funkcí zařízení pro zásobování pitnou vodou
- vybrané trasy a plochy pro vedení komunikací
- plochy veřejného prostranství a občanské vybavenosti v centru obce a v navržených plochách pro bydlení

VPS a VPO budou přednostně navrhovány na pozemcích ve vlastnictví ČR, kraje a obce.

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

Budou prověřeny nově vymezené plochy, ve kterých bude případně uloženo prověření územní studií, regulačním plánem, příp. uzavření dohody o parcelaci. Především rozsáhlejší plochy, kde není zřejmé řešení veřejné infrastruktury – dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, apod.

Územním plánem bude stanovena lhůta, do kdy musí být územní studie vyhotovena a vložena do evidence územně plánovací činnosti.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variantního řešení se nepředpokládá.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RATIBOŘSKÉ HORY

Územní plán bude obsahovat (ve smyslu stavebního zákona) výrokovou část (textovou a grafickou část) a odůvodnění (textovou a grafickou část) ve vazbě na vydání návrhu ÚP jako opatření obecné povahy podle správního řádu. Součástí bude i návrh územního systému ekologické stability (viz. obsah ÚP příloha č.7 vyhl.č.500/2006 Sb.)

Grafická část územního plánu:

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění územního plánu :

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů zeměděl. půd. fondu	1 : 5 000

Návrh územního plánu bude odevzdán ve 2 tiskových vyhotoveních a ve formátu PDF pro účely společného jednání dle §50 SZ, upravený návrh pro potřeby veřejných projednání bude odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a ve formátu PDF.

Čistopis územního plánu bude odevzdán ve 4 kompletních vyhotoveních.

Čistopis územního plánu - všechny výkresy budou odevzdány kromě formátu PDF, také v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu – CAD, GIS.

V případě systému v CAD 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 je nutno náležitě popsat a blíže specifikovat jejich obsah.

Grafická data budou topologicky čistá tzn.především plošné prvky kreslit jako uzavřené polygony (např. ÚSES), spojité křivky, vyvarovat se duplicitě dat (pokud k tomu není důvod), jednoznačné popisky prvků (funkce, stav x návrh)

Podkladem pro zpracování bude aktuální katastrální mapa.

Textová část dokumentace bude ve formátu text. editoru – Microsoft Word, formát .DOC.

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

Není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Ratibořské Hory na životní prostředí. Návrh nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.
S ohledem na výše uvedené nejsou požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.