

příloha č. 3 opatření obecné povahy -  
návrh odůvodnění změny č. 2  
územního plánu sídelního útvaru  
Novosedly nad Nežárkou  
textová část

<b>UPLAN, s. r. o.,</b> Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>březen 2010</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo paré:	

**a) postup při pořízení změny**

Na svém zasedání dne 14. 5. 2009 rozhodlo Zastupitelstvo obce Novosedly nad Nežárkou o pořízení změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Novosedly nad Nežárkou (dále též jen „změna“).

Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Novosedly nad Nežárkou dne 8. 10. 2009.

Společné jednání o návrhu změny se uskutečnilo dne 16. 12. 2009 na Obecním úřadu v Novosedlech nad Nežárkou. Na základě uplatněných stanovisek dotčených orgánů (zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví a oblasti ochrany přírody a krajiny) byl návrh řešení upraven. Následně bylo vydáno stanovisko krajského úřadu dle § 51 stavebního zákona.

Zpracovatelem návrhu je společnost UPLAN, s. r. o.

**b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

**Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR 2008**

Správní území obce není součástí žádné rozvojové oblasti ani osy, specifické oblasti, plochy ani koridoru vymezených v Politice územního rozvoje ČR. Vzhledem k místnímu významu změny není předpoklad nesouladu s politikou územního rozvoje.

**Územně plánování dokumentace schválená krajem**

Správní území obce Novosedly nad Nežárkou spadá do řešeného území územním plánem velkého územního celku Českobudějovická sídelní regionální aglomerace. Z územního plánu

velkého územního celku nevyplývají pro řešené území změnou žádné zásadní požadavky. Změna není v rozporu s územním plánem velkého územního celku.

### **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

Řešená území změnou jsou rozeseta po celém správním území obce. Řešení změny nevyvolává požadavky na řešení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území vzhledem ke správním obvodům sousedních obcí.

### **c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Navrhovaná změna je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území zejména při dodržení stanovených podmínek a respektování hodnot území ve vymezených plochách.

Vzhledem k nutnosti zajistit bezproblémové využívání ploch, bylo zvoleno pro plochy v lokalitách Z2/1, Z2/2, Z2/5 podrobnější členění na bydlení podmíněné. Obdobně v lokalitě Z2/5 pro plochu, která je zasažena mnoha vedeními technické infrastruktury, byl zvolen jiný způsob využití než je uveden v §§ 4 – 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb., a to zeleň soukromá a vyhrazená.

### **d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Vzhledem k současným principům vydávání územně plánovací dokumentace včetně jejich změn formou opatření obecné povahy je změna rozdělena na vlastní změnu obsahující pokyny pro rozhodování v území a část druhou, kterou tvoří odůvodnění. Změna je členěna dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Pořizovatel má zato, že byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořízení změny územního plánu a obsah změny územního plánu.

### **e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Na základě stanoviska Krajské hygienické stanice v lokalitách Z2/1, Z2/2 a Z2/5 byly plochy původně vymezené jako plochy bydlení přeřazeny do ploch bydlení podmíněných, kde podmínkou jejich využití je prokázání splnění limitů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví. V návaznosti na tyto požadavky byly také doplněny výstupní limity.

Upozorňujeme, že v závěru svého stanoviska Správa CHKO Třeboňsko konstatuje, že vzhledem k míře podrobnosti tohoto územního plánu, ho nelze považovat za dokument, který by splňoval ustanovení § 12 odst. 4 zákona, podle kterého by se při následném umístění a povolování staveb neposuzoval krajinný ráz (viz „Krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody.“). Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 2 ÚPn SÚ Novosedly nad Nežárkou řeší zejména rozmístění funkčních ploch s náznakem regulace staveb a to spíše v obecné poloze, nelze se v budoucnu vyhnout individuálnímu posuzování konkrétních staveb na základě projektů předložených stavebníky k vydání závazných stanovisek k potřebě navazujícího stupně stavebního řízení.

Ostatní stanoviska byla bezrozporná.

## **f) údaje o splnění zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny. Vzhledem k větší vypovídací schopnosti grafické části bylo pro výkres základního členění, hlavní výkres, koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu zvoleno podrobnější měřítko a to 1 : 2 880. Naopak měřítko schématu zobrazujícího řešená území bylo zvoleno méně podrobné a to 1 : 15 000.

## **g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Bydlení na venkově v dnešní době představuje mnoho možností realizace jednotlivých staveb. Nová zástavba však bohužel ponejvíce nerespektuje hodnoty území ani základní požadavky a představy budoucích uživatelů a často ani nemůže. Postaví se stavba hlavní a kolem ní se dodatečně přilepují různé (často velmi nepřívětivé a nevhodné) přístavby kůlen, dílem, sklepů apod., pro pocit soukromí se pak ohrazují pozemky vysokými neproniknutelnými ploty, popř. se oddělují od ostatního území vysazením např. tují. Tyto stavby a následné úpravy působí velmi rušivě zejména ve vztahu k tradiční venkovské zástavbě. Proč se tedy neinspirovat v této tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a nepřevzít z ní to hodnotné. Podívejme se na např. na hodnotná stavení, na která by měla výstavba navazovat. Tato stavení jsou typickou ukázkou, jak osvědčeně fungují a splňují všechny požadavky, byť datum jejich realizace nemusí být zrovna nejstarší. Stavby ve tvaru písmene U nebo L zajišťují pro obyvatele dostatek soukromí (uzavřený dvůr), nabízí možnost umístění garáže, dílny a hospodářských částí pod jednou střechou, čímž dociluje souladu s charakteristickým rázem vesnice a hodnotami území. Jeho dispozice na pozemku pomáhá zapomenout na negativní vlivy okolí. Obecně je nutné klást důraz na průčelí budov včetně případných předzahrádek.

Pro využití ploch byla zvolena funkce bydlení, jejíž regulativy se soustředí na zachování hodnot území s nabídkou dostatečné šíře možností využití. Nesmí se však v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je v převážné většině bydlení, např. při splnění limitů v oblasti ochrany veřejného zdraví je možno umístit truhlárnu či obdobně rušící provozy. Vždy však bude nutno konkrétní posouzení stavebního úřadu, zda již toto využití nepřekročí únosnou hranici s ohledem na hlavní využití plochy. Případné přístavby doporučujeme orientovat do dvora. V lokalitě Z2/5 byla v proluce mezi vymezenou plochou a silnicí II. třídy vymezena plocha smíšená obytná nezastavitelná. Jelikož tato plocha je protínána mnoha limity a dalšími limitujícími skutečnostmi bylo po dohodě se Správou Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko přistoupeno k tomuto řešení, které však nezabrání uvažovanému záměru v této lokalitě.

Samozásobitelstvím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

Zejména na základě požadavků Správy Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko jsou stanoveny, popř. doporučeny podmínky využití území navazující na text výše.

Z2/1 by měla být zastavěna jedním až dvěma rodinnými domy. S ohledem na hodnoty území je nutno nově plánovanou zástavbu přizpůsobit proporcemi stávající hodnotným venkovským stavbám v místě. Doporučujeme umístit nejlépe usedlost ve tvaru dvouřadého stavení, uzavřeného stavení do tvaru U nebo L, popřípadě jednoduchého domu na obdélníkovém půdoryse se sedlovou střechou ovšem s integrovanými menšími objekty jako jsou garáž, přístřešek pro auto, pergola, přístřešky na dřevo, zahradní náčiní apod., které se často postupně na pozemky doplňují a vznikají tak nesourodé celky narušující harmonické měřítko vesnické zástavby. Navrhovaná plocha je v pohledech z probíhající komunikace I/34 v kontaktu s dominantou kostela. Proto je vhodné umístit dům či domy kolmo na osu kostela.

Z2/2 - Tvar budoucí stavební parcely nabízí doporučené umístění jednoho rodinného domu ve tvaru L situovaného tak, aby "dvůr" směřoval k již zastavěné části obce. Je nutno

zachovat pás zeleně oddělující bydlení od silnice I/34.

Z2/3 – Proluka ve stávající zástavbě tvořená lokalitou Z2/3 by měla být zastavěna jedním rodinným domem. Nelesní zeleň mimo řešené území je nutno zachovat. Remízy mají v zemědělsky využívané krajině své opodstatnění a fungují jako krajinotvorný prvek, čímž napomáhají k udržení harmonického měřítka a vztahů v krajině, nehledě na jejich význam v ochraně biodiverzity. Tvar budoucí stavební parcely nabízí doporučené umístění domu na protáhlém obdélníkovém půdoryse se sedlovou střechou a štítem orientovaným k místní komunikaci.

Z2/4 by měla být zastavěna jedním až dvěma rodinnými domy. Doporučujeme umístit zde usedlost ve tvaru dvouřadého stavení, uzavřeného stavení do tvaru U nebo L s integrovanými menšími objekty jako jsou garáž, přístřešek pro auto, pergola, přístřešky na dřevo, zahradní náčiní atd., které se často postupně na pozemky doplňují a vznikají tak nesourodé celky narušující harmonické měřítka vesnické zástavby.

Z2/5 by měla být zastavěna jedním rodinným domem nejlépe ve formě zemědělské usedlosti. Podmínkou využití plochy stanovenou v textové části změny je respektování části pozemku určeného pro zeleň (část pozemku dotčená ochrannými pásmy vodovodu, telekomunikačního kabelu a nadzemního elektrického vedení nízkého napětí), která je nadzemními objekty nezastavitelná. Doporučujeme umístit v lokalitě usedlost ve tvaru dvouřadého stavení, uzavřeného stavení do tvaru U nebo L s integrovanými menšími objekty jako jsou garáž, přístřešek pro auto, pergola, přístřešky na dřevo, zahradní náčiní atd., které se často postupně na pozemky doplňují a vznikají tak nesourodé celky narušující harmonické měřítka vesnické v tomto případě osamocené zástavby.

Všechny lokality jsou protkány řadou limitů a limitujících skutečností zejména v podobě limitů v působnosti zákona o ochraně přírody a krajiny, ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury, resp. jejich vlastních vedení a staveb, silničním ochranným pásmem, investicemi do půdy - odvodnění atd. (viz také koordinační výkres), popř. jsou potencionálně zasaženy negativními vlivy z provozu na pozemních komunikacích. Proto jsou plochy v lokalitě Z2/1, Z2/2 a Z2/5 vymezeny jako podmíněné. Jedná se o plochy, kde hlavním využitím je bydlení, které jsou však potencionálně zasaženy negativními vlivy z dopravy zejména pak z provozu na blízkých silnicích I. a II. třídy (např. hluk, vibrace, prach). Vzhledem k této omezující skutečnosti je jejich využití (zejména pro bydlení) podmíněno prokázáním splnění limitů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví, např. stanovením průběhu izofony odpovídající přípustné ekvivalentní hladině akustického tlaku pro chráněný venkovní prostor staveb. Dále jsou také definovány výstupní limity, které by měly zajistit, že investor během navazujících řízení, resp. v podrobnějších dokumentacích prokáže splnění všech zákonných požadavků.

Je nutno respektovat jednotlivé prvky zeleně zejména nelesní liniové zeleně v podobě doprovodné zeleně podél stok a cest. V navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích je nutno výše uvedené limity a limitující skutečnosti zohlednit.

Urbanistická koncepce navržená ve stávajícím územním plánu se nemění.

Koncepce uspořádání krajiny není změnou dotčena. U vymezených ploch se doporučuje řešit v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních problém jejich začlenění do území zejména pak návaznosti na volnou krajinu, tj. nezastavěné území.

## **h) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu sídelního útvaru nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, nebyl uveden v zadání požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Nově vymezené plochy se nachází v návaznosti na stávající zastavěná území a ve většině případů se jedná o doplnění stávající zástavby v řádu jednoho až dvou rodinných domů. Plochy odpovídají požadavkům na rozvoj sídel. Dle názoru pořizovatele je zastavěné území využíváno účelně.

### **j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF

označení plochy	způsob využití - plocha	hlavní využití	celkový zábor půdního fondu (ha) / z toho uvnitř zastavěného území (ha)	celkový zábor ZPF (ha) / z toho uvnitř zastavěného území (ha)	druh pozemku dle katastru	třída ochrany (stupeň přednosti v ochraně)	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ano / ne)
Z2/1	bydlení podmíněné	bydlení	0,3115	0,2106	TTP – 0,2106	III. - 75201 V. - 77311 0. - ost. neplodná půda	ano
Z2/2	bydlení - podmíněné	bydlení	0,2681	0,2634	TTP – 0,2634	V. - 77311 0. - ost. neplodná půda	ano
Z2/3	bydlení	bydlení	0,1266	0,1266	orná p. - 0,1266	IV. - 75111	ne
Z2/4	bydlení	bydlení	0,2740	0,2740	orná p. - 0,2740	III. - 72212	ne
Z2/5	bydlení - podmíněné	bydlení	0,6898	0,6898	TTP – 0,6898	V. - 76701	ne

#### **Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území změny jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – odvodnění – viz výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Tuto skutečnost je nutno respektovat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích – blíže viz také výstupní limity kapitola f) textové části změny.

#### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území změnou se nenachází zemědělský areál.

#### **Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů**

Jedná se o plochy, které navazují na stávající zástavbu, kterou doplňují v řádu jednoho či dvou rodinných domů. Vymezení ploch je vyvoláno požadavky jednotlivých vlastníků.

Pozemky určené pro plnění funkcí lesa nejsou změnou dotčeny. Pouze plochy v lokalitách Z2/1, Z2/2, Z2/5 zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Při umístění staveb je nutno

dodržet bezpečnou vzdálenost.

**k) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

*Tato kapitola bude doplněna na základě veřejného projednání o návrhu změny.*

**l) vypořádání připomínek**

*Tato kapitola bude doplněna na základě veřejného projednání o návrhu změny.*