

Příloha usnesení Zastupitelstva obce Vesce ze dne ..... č. ....  
o schválení zadání Územního plánu Vesce

## **NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VESCE**

Pořizovatel : Městský úřad Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje  
nám. Republiky, 392 01 Soběslav  
dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování  
a stavebním řádu v platném znění

Zpracovala : Marcela Javorská, BBus  
Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. arch. Dagmar Buzu  
Pověřený zastupitel: Petr Štefan, starosta obce

leden 2013

**Obsah zadání:**

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 .....	3
1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	3
2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....	5
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 .....	6
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	7
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo ....	8
d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	8
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	8
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	9
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	9
Použité zkratky: .....	10

**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**

Při návrhu územního plánu vycházet ze skutečnosti:

Vesce se nachází v nadmořské výšce od 410 do 500 m n. m., na ploše 744 ha žije 195 obyvatel. Vesce tvoří 3 místní části na 3 katastrálních územích – Vesce u Soběslavi, Čeraz a Mokrá u Soběslavi.

Nebude zásadně měněn charakter obce a základní koncepce - obec bude mít i nadále převážně obytný charakter.

***Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území***

Budou respektovány :

- **urbanistické hodnoty** – urbanistické založení jednotlivých místních částí obce

- **architektonické hodnoty a dominanty obce:**

Četné dochované původní zemědělské usedlosti a venkovské domy ve všech sídlech.

**Čeraz** – č.p. 1, 11,; č.p. 14 novorománská kaplička

**Mokrá** – původní dochovaná dvojštítová průčelí uzavřených dvorcových usedlostí s bránami, zejm. č.p. 1, 4, 7, 8, 10, 12, 13(roubená kolna), 14, 15, 17, forma „srostlých“ dvorců č.p. 16 a č.p. 19

**Vesce** – průčelí č.p.1 na návsi s bránou, průčelí statků č.p. 3, 4, 12, 18, 19, 20, 21

Drobná sakrální architektura ve všech místních částech

- **nemovité kulturní památky – nejsou evidovány**

**Budou respektovány lokality se zvýšeným výskytem archeologických nálezů:**

Historické intravilány sídel Čeraz a Vesce

Bude zachováno harmonické měřítko krajiny, přírodní hodnoty nebudou dotčeny urbanizací obce.

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

**Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 schválené usnesením vlády č. 929 dne 20.7.2009 nevyplývají pro územní plán Vesce žádné požadavky.

**Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Správní území obce Vesce je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR), které byly vydány Zastupitelstvem kraje dne 13.9.2011 a nabyly účinnosti dne 7.11.2011.

- V ZÚR nejsou pro správní území Vesce navrženy plochy nadmístního významu pro bydlení, komerční a průmyslové, pro sport a rekreaci. Obec Vesce se nenachází v rozvojové ani specifické oblasti.

## **Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů**

### **Silné stránky:**

Dobré horninové prostředí a geologie, přírodně stabilní krajina, dobré životní prostředí, kvalitní zemědělský půdní fond, dostatek lesů;

Dobrá dojíždka do spádové obce, průměrná míra podnikatelské aktivity;

Příznivé sociodemografické podmínky, zájem o bydlení a rekreaci

### **Slabé stránky:**

Malý podíl vodních ploch, část území se nachází v aktivní záplavové zóně,

Nebezpečná křižovatka II/135 x III/13517, znehodnocení bydlení průtahem silnice II. třídy, vyšší míra nezaměstnanosti, absence ploch pro výrobu, nízká daňová výtěžnost, nedostatečná technická infrastruktura;

Nedostatečná občanská vybavenost

### **Příležitosti:**

Revitalizace vodních toků, zlepšení obytné atraktivity obce, řešení dopravní závady na silnici II. tř., využití blízkosti spádového města, rozvoj agroturistiky a cykloturistiky, výstavba ČOV, zpracování územního plánu a regulovaný rozvoj obce

### **Hrozby:**

Ztráta identity krajiny, urbanisticky a architektonicky cenné zástavby, snižování počtu obyvatel sídla

## **Další požadavky, požadavky obce**

Místní části budou rozvíjeny jako kompaktní urbanizované celky. Bude zachována identita a neopakovatelnost prostorů sídla – akceptovat průhledy, zachovat pěší propojení.

Bude prověřen rozvoj obce zejména pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu. Při stanovení nových rozvojových ploch pro obytnou funkci přihlídnout k tomu, že v zastavěném území obce nejsou volné pozemky pro výstavbu

Podporovat především rezidenční bydlení a pouze doplňkově rekreační. Významný je stávající zemědělský a výrobní areál ve východní části obce – zvážit vhodnost jeho rozšíření.

- bydlení – navrženy budou lokality pro bydlení v rodinných domech
- občanská vybavenost - bude posouzena vhodnost nových ploch pro občanskou vybavenost
- zvážit vhodnost návrhu nových ploch pro hromadnou a individuální rekreaci
- veřejný prostor – bude prověřen návrh další veřejných ploch obsahujících, veřejnou zeleň, hřiště, stavby a plochy pro volnočasové aktivity
- výroba – bude prověřena vhodnost rozšíření stávajícího zemědělského a výrobního areálu ve východní části obce případně navrženy jiné vhodné plochy pro výrobu
- bude řešena technická infrastruktura včetně vymezení ploch pro technickou infrastrukturu

V zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

### **Požadavky na nutné asanační zásahy: nejsou**

**Plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území:** nevyužitý areál v Čerazi – navrhnout nové využití

**Požadavky na ochranu veřejného zdraví :** budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší.

**Ochrana prostředí z hlediska hluku:** nově navrhované plochy pro podnikání, výrobu, plochy přestavby, 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.

Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu: nejsou stanoveny

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter sídla dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění.

V textové části bude uvedena charakteristika ploch s popisem funkčního využití ploch a jejich podmínky rozlišené na:

1. hlavní využití
2. přípustné využití
3. podmíněně přípustné využití
4. nepřípustné využití

## **2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

### **Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 nevyplývají pro územní plán Vesce žádné požadavky.

### **Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

V řešeném území ZÚR nevyčleňují žádné koridory pro dopravní či technickou infrastrukturu.

### **Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů**

- prověřit dostatek ploch pro občanskou vybavenost, v případě potřeby navrhnout nové plochy občanské vybavenosti, regulativy umožnit vznik občanské vybavenosti i v plochách pro bydlení

### **Další požadavky, požadavky obce**

#### občanské vybavení:

- v návrhu budou respektovány stávající plochy občanského vybavení (Obecní úřad, hasičské zbrojnice, kaple, hřiště, kulturní dům v m.č. Vesce),
- bude zvaženo doplnění občanské vybavenosti.

#### doprava:

- v návrhu územního plánu bude dle potřeby řešeno dopravní napojení nových rozvojových ploch,
- bude prověřena vhodnost zřízení nových cyklostezek a cyklotras,
- bude kladen důraz na dobré dopravní propojení se sousedními katastry
- bude respektováno OP letiště Soběslav.

#### technická infrastruktura:

vodní hospodářství:

- zásobování vodou – řešit způsob zásobování celé obce (dnes je vodovod pouze v m.č. Vesce)
- návrh územního plánu bude řešit odkanalizování obce a čištění odpadních vod

dnes:

**Vesce**

Splaškové vody (75 %) jsou po předčištění v septicích zaústěny do kanalizace a následně do místní bezejmenné vodoteče a do dvou místních rybníků, které plní funkci stabilizačních nádrží. Odtud odtéká voda do Lužnice. Zbylé vody (25 %) se zachycují v bezodtokých jímkách a jsou vyváženy k likvidaci na ČOV Soběslav do vzdálenosti 3 km.

Dešťové vody jsou odváděny jednotnou kanalizací.

**Čeraz**

Splaškové vody (75 %) jsou bez předčištění zaústěny do bezejmenné vodoteče a následně do místního rybníka, plnícího funkci stabilizační nádrže s odtokem do Lužnice. Zbylé odpadní vody (25 %) se zachycují v bezodtokých jímkách, odkud jsou vyváženy k likvidaci na ČOV Soběslav do vzdálenosti 2 km.

Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků.

**Mokrá**

Splaškové vody (75 %) jsou bez předčištění zaústěny do místní vodoteče a následně do místního rybníka, plnícího funkci stabilizační nádrže, a do Lužnice. Zbylé vody (25 %) jsou zachycovány v bezodtokých jímkách, odkud se vyvážejí k likvidaci na ČOV Soběslav do vzdálenosti 4 km.

Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků.)

energie:

- obec není plynofikována, a s její plynofikací se neuvažuje
- bude vyhodnoceno zásobování elektrickou energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a navrženy plochy pro umístění nových trafostanic

odpady:

- nebudou navrhovány plochy pro skládky komunálního odpadu, bude respektován stávající systém nakládání s odpady
- návrh bude respektovat stávající inženýrské sítě a objekty technického vybavení,
- dle potřeby budou navrženy plochy pro další technickou vybavenost – ČOV, trafostanice, kanalizační sběrače...

**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**

**Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 nevyplývají pro územní plán Vesce žádné požadavky.

**Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

- respektovat oblastně specifické přírodní a krajinářské hodnoty území, jedná se o krajinu lesoplní ObKR7 – Tábořsko – Soběslavsko s charakteristikou Soběslavsko – Veselských blat,
- zachovat přiměřenou prostupnost krajiny, zejména se zvláštním důrazem při dotčení chráněných území přírody,

- upřesnit do územního plánu regionální biocentrum 699 Lužnice nad Soběslaví a biokoridor 458 Roudná – Lužnice nad Soběslaví,
- respektovat EVL NATURA 2000
- podporovat řešení, která budou minimalizovat dopady na kulturní a urbanistické hodnoty území, chránit venkovský charakter sídel a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel i krajiny,

### **Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů**

#### **a rozborů**

- vytvořit podmínky pro výskyt zvlášť chráněných oblastí – zpracovat lokální úroveň ÚSES,
- vytvořit podmínky pro zvýšení rekreačního potenciálu území – zvážit konkrétní návrh nových cyklostezek, případně v regulativech umožnit jejich vznik ve volné krajině,
- v regulativech podmíněně umožnit způsob změny využití vhodných zemědělských pozemků na pozemky, které budou plnit funkci lesa či umožní vznik menších vodních ploch.

#### Ochrana ložisek nerostných surovin, povrchových a spodních vod, staré zátěže v území

V řešeném území se nenachází chráněná ložisková území a ani poddolovaná území. Je nutné respektovat starou zátěž – bývalou skládku, která se nachází v lokalitě s archeologickými nálezy Na Hlínách.

V řešeném území nesmí být navrhovány činnosti, které by mohly být zdrojem znečištění vodotečí.

Ochrana před erozí půdy: není požadováno řešit

#### Ochrana 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.

#### Ochrana zemědělského půdního fondu

- návrh nových zastavitelných ploch bude co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací
- navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější
- vyhodnotit kvalitu zemědělské půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a zařazení těchto BPEJ do tříd ochrany ZPF (Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 12.6.1996 č.j. OOLP /1067/96)
- provést plošné vyhodnocení navrženého záboru dle tříd ochrany zemědělské půdy a ve vztahu k umístění v současně zastavěném území obce

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

Nejsou stanoveny.

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

Jako veřejné stavby (VPS) budou vymezeny :

- dle potřeby záměry související s umístěním, rozvojem a funkcí zařízení pro čištění odpadních vod
- dle potřeby vybrané trasy a plochy pro vedení komunikací
- dle potřeby plochy pro trafostanice

VPO a VPS pro které bude uplatněno předkupní právo budou vymezeny v rozsahu:

- název
- katastrální území
- v čí prospěch je uplatňováno předkupní právo
- vyjmenovaná parcelní čísla dotčených pozemků

**d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Bude zváženo vymezení ploch pro prověření územní studií. Především větší plochy, kde není zřejmé dopravní řešení – vedení místních komunikací. V návrhu územního plánu budou uvedeny podmínky pro pořízení územních studií a přiměřená lhůta pro vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti.

Nepožaduje se vymezení ploch a koridorů, ve kterých rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Není stanoven.



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

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. v platném znění)

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 : 25 000 či větší měřítko
Výkres předpokládaných záborů zem. půd. fondu	1: 5 000

Návrh územního plánu bude odevzdán ve 2 vyhotoveních pro účely společného jednání, upravený návrh podle výsledků společného projednání a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán ve dvou vyhotoveních, čistopis územního plánu bude odevzdán ve 4 kompletních vyhotoveních.

Čistopis územního plánu bude rovněž odevzdán v digitální podobě. Všechny výkresy budou odevzdány ve formátu PDF a SHP či DGN.

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

Podkladem pro zpracování bude katastrální mapa.

**g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Správní území obce Vesce se nenachází v ptačí oblasti ani evropsky významné lokalitě. Z uvedených skutečností lze předpokládat, že návrh územního plánu nebude mít negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast resp. ochranu přírody a krajiny.

Není požadováno:

- zpracování vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Vesce na životní prostředí
- provedení komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA)
- provedení hodnocení vlivů na soustavu NATURA 2000

**Použité zkratky:**

k.ú.	katastrální území
PÚR	Politika územního rozvoje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
ZÚR	Zásady územního rozvoje