

ÚZEMNÍ PLÁN KTIŠ

ZMĚNA Č.4



NÁVRH PRO VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ

Záznam o účinnosti	
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Ktiš Ilona Mikešová, starosta obce <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Pořizovatel:	Městský úřad Prachatice Odbor stavebně – správní a regionálního rozvoje Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Mgr. Vlastimil Lukášek funkce: Vedoucí oddělení regionálního rozvoje a památkové péče <p style="text-align: right;">Podpis a otisk úředního razítka</p>
Zpracovatel:	Sixta Architekt, spol. s r.o. , Nová 1997/24, 370 01 České Budějovice, Ing. arch. Dagmar Polcarová, autorizovaný architekt ČKA, 00102 č.zak. 016-19, červen 2019 <p style="text-align: right;">Podpis a otisk razítka</p>
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	

Obsah:

I. Výroková část územního plánu

- I.a. Vymezení zastavěného území
- I.b. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot
- I.c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- I.d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
- I.e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně
- I.f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)
- I.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- I.i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- I.j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- I.k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu
- I.l. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- I.m. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- I.n. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona
- I.o. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

II. Odůvodnění

- II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu
- II.b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- II.c) vyhodnocení souladu Politikou územního rozvoje ČR a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- II.d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- II.e) Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č. 183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů
- II.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- II.g) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování
- II.h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- II.i) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona
- II.j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- II.k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch
- II.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL
- II.m) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění
- II.n) vyhodnocení připomínek

- II.o) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek
- II.p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

I. Výroková část územního plánu

I.a. Vymezení zastavěného území

1. Poslední odstavec kapitoly se mění takto:

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1.6.2019.

I.b. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

2. V podkapitole *I.f.1. Smíšená obytná (SO)* se stať *Podmínky prostorového uspořádání pro plochy v k.ú. Ktiš* doplňuje takto:

Pro vybrané plochy v k.ú. Ktiš jsou stanoveny tyto podmínky:

- Plocha SO.Z2.1.KT: min. velikost stavebních pozemků 1.000m²
- Plocha SO.9.KT – přípustné umístění 1 rodinného domu s příslušenstvím; přípustné užití vegetačních střeš, pro objekty s vegetačními střešami se nestanovuje tvar a sklon střeš; max. zastavitelnost pozemku dotčené plochy se stanovuje na 5%

I.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.l. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.m. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.n. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst.1 stavebního zákona

Kapitola se změnou č.4 územního plánu nemění.

I.o. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

I.o.1. Údaje o počtu listů územního plánu

Textová část řešení územního plánu obsahuje 1list (oboustranně potisknuté strany 4-5).

I.o.2. Počet výkresů grafické části územního plánu

Předmětem změny č.4 je pouze textová část, grafická část se nemění.

II. Odůvodnění

II.a) postup při pořízení a zpracování územního plánu

- Řešené území je vyznačeno v grafické části předmětné ÚPD
- O pořízení změny č. 4 územního plánu (dále též ÚP) Ktiš rozhodlo Zastupitelstvo obce Ktiš na svém zasedání, konaném dne 2.5.2019. Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení změny ÚP zkráceným postupem v souladu s ustanovením §55a a následujících stavebního zákona. Zároveň stanovilo paní Ilonu Mikešovou, starostku obce, jako zastupitele určeného pro spolupráci s pořizovatelem a projektantem předmětné ÚPD.
- Projektantem předmětné ÚPD je Sixta Architekt, spol. s r.o, Nová 24, 370 01 České Budějovice, hlavním projektantem je Ing. arch. Dagmar Polcarová.
- Pořizovatelskou činnost vykonával Městský úřad Prachatice, odbor stavebně – správní a regionálního rozvoje, oprávněná úřední osoba pořizovatele Mgr. Vlastimil Lukášek.

Bude doplněno po veřejném jednání.

II.b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna. č.4 ÚP Ktiš nekoliduje z hlediska širších vztahů s ÚPD sousedních obcí – inženýrské sítě, dopravní infrastruktura apod.

Územní vazby na sousední obce se nemění. Řešená lokalita SO.9.KT leží uvnitř správního území obce, vazby se sousedními obcemi ovlivněny nejsou.

II.c) vyhodnocení souladu Politikou územního rozvoje ČR a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje v platném znění

Politika územního rozvoje stanovuje celorepublikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území republiky, určuje hlavní rozvojové oblasti a rozvojové osy, jmenuje vybrané specifické oblasti se zvláštními úkoly pro dotčené resorty a zpracování ÚPD, a označuje hlavní koridory a plochy dopravy a technické infrastruktury.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1, schválené usnesením vlády ČR č.276 ze dne 15.4.2015 (dále jen „PÚR ČR“), vyplývají obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje.

Změny, které doznala Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, nemají vliv na faktickou stránku řešení ÚP Ktiš. ÚP Ktiš naplňuje jak obecné požadavky na řešení, tak respektuje konkrétní záměry dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.

Změna č. 4 územního plánu Ktiš respektuje PÚR ČR.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“) upřesňují PÚR ČR na území Jihočeského kraje. Zajišťují podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj kraje a sociální soudržnost obyvatel.

ZÚR nabyly účinnosti 7.11.2011.

K dubnu 2017 byly schváleny a nabyly účinnosti 1., 2., 3. a 5. aktualizace ZÚR (dále rovněž AZÚR).

Změna ÚP respektuje vymezené vymezené prvky včetně podmínek jejich využití nadřazené dokumentace.

Podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou ÚP nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Hluboká nad Vltavou.

Řešením změny se nemění podmínky ochrany rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Řešením změny nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu, jedná se o plochu, která byly vyhodnocena a určena k vynětí ve stávajícím ÚP.

II.d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 4 ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsažených v §§ 18 a 19 stavebního zákona; z hlediska ochrany nezastavěného území nedochází k návrhu nových zastavitelných ploch.

II.e) Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 4 ÚP je v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů – vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 501/2006Sb. v platném znění.

Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 – 19 vyhlášky č. 501 Sb. v platném znění. V rámci Změny ÚP nejsou vymezovány nové plochy s rozdílným způsobem využití.

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

II.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změnou č.4 ÚP nedochází ke změnám majícím vliv na požadavky zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, požadavky na civilní ochranu obyvatelstva apod).

II.g) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování

Změna č. 4 ÚP Ktiš byla vyhotovena na základě Obsahu změny č.4 zpracovaného pro účely zkráceného postupu pořízení změny územního plánu dle §55a a následujících zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V rámci řešení byl prověřen požadavek na změnu podmínek prostorového uspořádání v ploše SO.9.KT takto:

- v rámci zastavitelné plochy SO.9.KT (pozemek KN p.č. 282/8 k.ú. Ktiš) připravuje vlastník pozemkové parcely výstavbu architektonicky netradičního rodinného domu s příslušenstvím. Stavba je navržena přízemní (s jedním nadzemním podlažím), pro zastřešení částí stavby jsou navrženy vegetační střechy. Podstatná část pozemku zůstane nezastavěna se zahradní úpravou.

Z hlediska ochrany a rozvoje hodnot území, charakteru území a okolní zástavby je záměr akceptovatelný, navržená stavba respektuje přírodní charakter lokality, vegetační střechy v kombinaci s přírodními materiály užitými na fasádách (dřevo, kámen) hmotu staveb potlačují a napomáhají jejich začlenění do okolního prostředí.

Hranice pozemků byly upraveny dle aktuálních mapových digitálních podkladů.

II.h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Dotčený orgán – KÚ JčK, OZZL ve svém stanovisku KUJCK 29798/2019/jasif SO ze dne 8.4.2019 nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č.4 ÚP Ktiš na životní prostředí.

II.i) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů dokumentace na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováváno, resp. požadováno.

II.j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Návrh Změny č.4 ÚP neobsahuje variantní řešení.

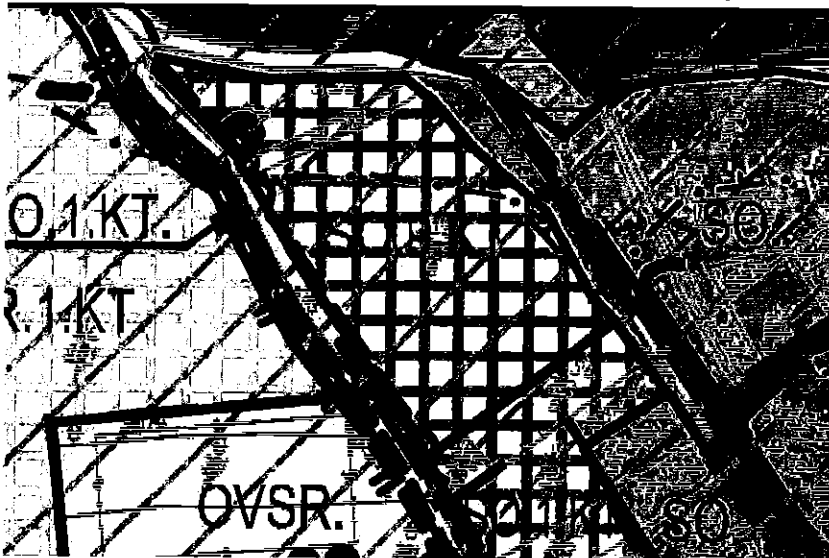
Předmětem řešení je změna podmínek prostorového uspořádání v ploše SO.9.KT. Plocha je v územním plánu vymezena jako zastavitelná - smíšená obytná (SO); v územním plánu je stanoven požadavek na zastřešení staveb šikmými sedlovými či valbovými střechami o sklonu 40-45°.

V rámci zastavitelné plochy SO.9.KT (pozemek KN p.č. 282/8 k.ú. Ktiš) připravuje vlastník pozemkové parcely výstavbu architektonicky netradičního rodinného domu s příslušenstvím. Stavba je navržena přízemní (s jedním nadzemním podlažím), pro zastřešení částí stavby jsou navrženy vegetační střechy. Podstatná část pozemku zůstane nezastavěna se zahradní úpravou.

Z hlediska ochrany a rozvoje hodnot území, charakteru území a okolní zástavby je záměr akceptovatelný, navrhovaná stavba respektuje přírodní charakter lokality, vegetační střechy v kombinaci s přírodními materiály užitými na fasádách (dřevo, kámen) hmotu staveb potlačují a napomáhají jejich začlenění do okolního prostředí.

II.k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch

V rámci Změny ÚP nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Řešená plocha SO.9.KT je vymezena jako zastavitelná smíšená obytná. Lokalita navazuje na zastavěné území obce.



Výřez z koordinačního výkresu ÚP

II.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

II.l.1. zemědělský půdní fond (ZPF)

V rámci Změny ÚP nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Řešená plocha SO.9.KT je vymezena jako zastavitelná smíšená obytná. Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno v rámci zpracování ÚP.

II.1.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změnou ÚP nedochází k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL) .

II.m) Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno po projednání.

II.n) vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po projednání.

II.o) úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Bude doplněno po projednání.

II.p) údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Údaje o počtu listů územního plánu

Textová část odůvodnění Změny ÚP obsahuje 4 strany (strany 6-9).

Grafická část

Předmětem změny č.4 je pouze textová část, grafická část se nemění.

