

NÁVRH ZADÁNÍ

Územní plán obce Vlčtejn – změna č. 2

LISTOPAD 2010

Základní údaje

Obec	Vlčtejn
Pořizovatel	MěÚ Blovice, odbor stavební a ÚP
Dokumentace	Změna územního plánu č. 2 obce Vlčtejn
Dotčené území	Katastrální území obce Vlčtejn

Základní územní plán obce Vlčtejn byl schválen zastupitelstvem obce 27.11.2002. Potřeba změny č. 2 byla projednána a schválena zastupitelstvem obce Vlčtejn dne 2.10.2009.

Předcházející změna č. 1 územního plánu, její návrh zadání, byl projednán zastupitelstvem dne 21. 11. 2005, byl projednán MěÚ Blovice a dále veřejným projednáním OÚ Vlčtejn dne 4. 1. 2006. K návrhu zadání bylo vydáno stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje, odborem regionálního rozvoje dne 4. 4. 2006, č.j. RR/M64/05. Další postup projednávání ve smyslu zák. č. 50/1976 Sb. ani dle zák. č. 183/2006 Sb. nepokračoval.

Po informaci na KÚ – regionálním rozvoji dne 3. 2. 2010 bylo dohodnuto nepokračovat ve změně č. 1 a pořízení územního plánu řešit jako změnu č. 2.

S poukazem na jednoduchou nekonfliktní změnu bude vydání změny č. 2 územního plánu obce Vlčtejn provedeno formou opatření obecné povahy ve smyslu metodického doporučení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj z 18. 6. 2007.

Pro nově vymezované plochy platí přiměřeně stávající regulativy (obecně závazná vyhláška) obce.

Důvody pro pořízení změny

Požadavek na pořízení změny č. 2 územního plánu obce Vlčtejn je vyvolán žádostí zastupitelstva obce o zpracování změn využití území v rozsahu dále uváděných lokalit. Podnět k realizaci změny č. 2 je dále ovlivněn potřebou vyloučení z grafické části hlavního výkresu schváleného územního plánu zákresů ploch jednotlivých objektů (obytná stavení, stodoly, kolny, zahrady apod.) a stav (intravilán) řešit dle metodiky jako plochu.

Požadavky vztažené na úpravy stávajících staveb, zahušťování, terénní úpravy apod. budou předmětem posouzení a rozhodnutí dle stavebního řádu zák. č. 183/2006.

Popis jednotlivých lokalit, jak byly projednány zastupitelstvem obce a doporučeny k zahrnutí do změny č. 2 územního plánu obce:

Lokalita č. 1: je parcela č.p. 140/1 v zastavěném území, situovaná při silnici III/1779 jihovýchodně od středu obce. Druh pozemku s využitím jako zahrada. Plocha vyhovující pro stavbu rodinného domu, přístup po místní komunikaci, infrastruktura stávající. Záměr – plochu využít pro dostavbu rodinného domu – bydlení nízkopodlažní.

Lokalita č. 2: parcela č. 121/10 situovaná jižně od středu obce za hranicí zastavěného území obce (intravilánem). Druh pozemku vedený jako orná půda. Plocha se přimyká na návrhovou trasu příjezdné komunikace do obce od stávající I/20 napojenou dále na výhledově řešenou trasu její přeložky. Lokalita respektuje stávající vzdušnou trasu el. primérního vedení vč. její jižní odbočky. Infrastruktura je reálná připojením se na stávající trasy středu obce. Navrhovaná plocha navazuje na návrhovou lokalitu označenou č. 12 vč. její rezervy.

Lokalita č. 3: je pozemek č.p. 363 (část) situovaný jihovýchodně od zastavěné části obce při komunikaci č. III/1779 ve směru na obec Zdemyslice. Navrhovaná plocha je mimo uvedenou silnici vymezena na straně severozápadní účelovou hospodářskou cestou. Druh pozemku orná půda, infrastruktura založena v trase komunikace. Navrhovanou plochou se vymezuje hranice zastavitelného území v této části obce.

Lokalita č. 4: pozemek parcely č.p. 2 situovaný v hranici současně zastavěného území obce v její severní části. Druh pozemku vedený jako zahrada. Záměr využít parcelu pro stavbu je akceptovatelný po projednání právních a technických náležitostí k veřejné komunikaci, infrastruktuře dle stavebního řádu.

Lokalita č. 5: parcela č.p. 141/2 situovaná ve východní poloze intravilánu obce v sousedství s lokalitou označenou č. 1. Druh pozemku zahrada. Záměr – shodný se sousedním pozemkem (lokalita č. 1).

Lokalita č. 6: vypuštěna.

Lokalita č. 7: pozemek č.p. 139/2 situovaný rovněž pod zříceninou hradu Vlčtejn. Druh pozemku s využitím zahrada vymezená v hranici intravilánu. Záměr – stavby, rekonstrukce RD – bude opět v další fázi předmětem postupu dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Lokalita č. 8: pozemek č.p. 434/3 rozkládající se při jižním okraji hranice katastru. Na předmětné ploše s původním hospodářským využíváním je vybudován rodinný dům. Tato skutečnost se návrhem zahrnuje do ploch zastavěného území. Po stránce dopravní jsou pozemek a stavba vázány na současnou účelovou cestu. Rozšíření cesty vč. infrastruktury budou postupně dobudovány.

Lokalita č. 9: pozemek č.p. 446 situovaný rovněž v jižním okraji katastru obce, jižně od stávající účelové cesty. Na ploše je postaven rovněž rodinný dům. Shodně jako u lokality č. 8 je pozemek zahrnut do hranic zastavitelného území obce. Přístup, úpravy vč. infrastruktury uvedené u lokality předchozí jsou totožné.

Lokalita č. 10: zahrnuje parcely č.p. 434/2 a 434/4 situované shodně při jižním okraji katastru obce. Druh pozemků je veden jako travní porost. Plocha pro výstavbu rodinných domů zahrnuje území od hranice intravilánu (par. 377/3) k pozemku č.p. 434/3. Příjezd k pozemkům je vázán jednak na stávající účelovou cestu, jednak na navrhovanou dopravní trasu propojující část obce zv. Chlumánky se středem obce Vlčtejn. Návrhová trasa respektuje průběh založeného stávajícího vodovodního přivaděče, má rovněž obslužnou funkci vodovodního řádu. Postup pro rozšíření stávající účelové cesty vč. terénních úprav infrastruktury je totožný dle uvedení u lokality č. 8. Předmětnou plochu a její zástavbu se doporučuje v další fázi podrobit územní studii vč. dotčených dopravních vazeb.

Lokality č. 8, 9, 10 jsou změnou č. 2 ÚPN obce zahrnuty do zastavěných ploch.

Lokalita č. 11: parcely č. 126/1, 126/2 situované západně od středu obce. Plocha návrhová 126/1 byla schváleným územním plánem obce projednána jako průmyslová (plochy výroby, služeb, sklady), plocha č.p. 126/2 pak jako rezerva. Požadavek obce je změna využití uvedených ploch na stavbu fotovoltaické elektrárny. Stavba je povolována jako stavba dočasná s limitem 25 let. Návrhová plocha vč. nezastavěné části vymezené územním plánem zůstává i nadále ve stanoveném funkčním využití. Pro území i nadále platí bezpečnostní pásmo dopravy k I/20 (50 m), k III/1779 (15 m).

Lokalita č. 12: je označena pro 4 plochy.

Plocha západně objektu Obecního úřadu, hasičské zbrojnice a objektu distribuce. Vyžádaná změna se týká vypuštění návrhové plochy občanské vybavenosti (A) s náhradou zřízení potřebných veřejných ploch a prostorů využitím objektu nefunkční distribuce a realizovat další potřebu formou nástavby objektů Obecního úřadu, požární zbrojnice a distribuce. Uvolněná plocha obč. vybavenosti vč. stávající okolní zeleně dostává funkci zeleně veřejné s plochami pro odpočinek a rekreaci. Do úprav zeleně se předpokládá zahrnutí i ploch vodojemu. Plochy dále k oplocení fotovoltaiky jsou vymezeny pro sport dle původního návrhu ÚPN, dále pak pro stavby RD – bydlení nízkopodlažní.

Plocha jižně od středu obce vymezená silnicí na Zdemyslice III/1779 a trasou nadzemního el. primárního vedení – odbočka jih. V dotčeném území je položen zásobovací a hlavní vodovodní řad a zmíněná trasa el. priméru. Tyto technické trasy, jejich revize a opravy byly podnětem pro řešení území vč. dopravní infrastruktury. K rozšíření návrhových ploch bydlení (týká se řešených návrhových všech částí) je vyjádřena podpora řešení v návrhu zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, a sice ve stati rozvojových os je zahrnuté katastrální území ORP Blovice vč. vymezené trasy I/20 jako rozvojové. Z tohoto závěru, z návrhových ploch vč. rozšíření ploch výroby, služeb, skladů v prostorách bývalého areálu statku „Dobiáš“, dále k blízkosti polycentrického osídlení krajského města lze odvodit rozvoj obce a kritériem růstu obyvatelstva jako trvalé se stoupající tendencí.

Plocha ve středové části obce, po levé straně silnice směrem Zdemyslice, navržená v základním územním plánu jako rezerva pro objekty obytné vč. občanské vybavenosti a nerušící výroby, se mění na plochu návrhovou vč. pozemku č.p. 136/2.

Plocha jihovýchodně v části obce Chlumánky po levé straně silnice III/1779 do Zdemyslic, se mění v rozsahu od plochy navržené v základním ÚPD a parcele stáv. RD, s limitem šíře do 50 m, na návrhovou plochu s funkčním využitím shodným jak uváděno u předchozího území.

Lokalita č. 13: jsou plošně vyjádřeny plochy zastavěné na území obce.

Lokalita č. 14: parcely 121/15, 121/18, druh pozemků orná půda. Požadavek na bydlení nízkopodlažní RD. Navazuje a uzavírá plochy zastavěného území při jižním okraji katastru obce. Příjezd je reálný po zemědělské účelové cestě, spojnicí Chlumánky – státní silnice I/20. Rozšíření cesty a rekonstrukce vč. infrastruktury se předpokládá v návrhu etapově.

Lokalita č. 15: parcela č.p. 319 situovaná severovýchodně od středu obce v území za zříceninou hradu Vlčtejn a jeho ochrannou doprovodnou zelení. Vyžádaná plocha (orná půda) navazuje na parcelu zastavěnou rodinným domem č.p. 324/4 vč. příjezdové komunikace. Území je včleněno do ploch zastavitelných jako návrhová plocha bydlení nízkopodlažní RD. Prodloužením cesty k pozemku se tato stává rovněž součástí předpokládané trasy kolem zříceniny hradu. V infrastruktuře se jedná o návaznosti na již založené řady ve stávající ulici.

Návrh zadání

Zadání je vypracováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsahové náležitosti jsou dle přílohy č. 6 vyhlášky. Pro zpracování dále bylo užito Metodické doporučení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj k vydání změny územního plánu obce formou opatření obecné povahy.

- a) V požadavcích plynoucích z politiky územního rozvoje, z návrhu zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR) jsou stanoveny podmínky, priority a cíle týkající se vymezení rozvojových územích. V těchto je zahrnuto území ORP Blovice s úkoly pro územní plánování v tomto rozsahu:
 - Vytvářet podmínky pro lokalizaci obytné zástavby a podnikatelských aktivit, vymezovat tyto podle místních a dopravních předpokladů a vazeb na širší okolí.
 - Vytvářet podmínky pro rozvoj služeb a cestovního ruchu.
 - Ve stati rozvojové osy je vymezena trasa I/20 Plzeň – Nepomuk a dále České Budějovice procházející rovněž katastrální hranicí Vlčtejn vč. její připravené přeložky.
- b) Územně analytické podklady jsou využity vč. znalostí současného stavu území a problematiky obce.
- c) Požadavky na celkový rozvoj obce v zásadě zachovávají koncepci základního územního plánu obce, respektují nově zastavěné plochy vč. nových vyžádaných lokalit především na straně jižně s limitujícími trasami veřejné infrastruktury.
- d) Požadavek na plošné a prostorové uspořádání je dán stanoveným využitím. Případné prokázání objemového a pohledového působení u větších lokalit v krajině nebo k zřícenině hradu a jeho okolí může být požadováno při stavebním řízení.
- e) Návrh změny funkčního využití území lokalit nevyžaduje zásadní řešení úprav technickou a dopravní infrastrukturou.
- f) Požadavek na ochranu a rozvoj hodnot území může být vázán na chráněnou zříceninu gotického hradu Vlčtejn.
- g) Technická i dopravní infrastruktura území bude součástí veřejně prospěšných staveb v obci nebo na toto navazovat.
- h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů se změny č. 2 netýkají.
- i) Sřet zájmů a problémy v území nemají významný charakter, sejně tak dopady na budoucí využití i v širších vztazích.
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou dle vyžádání směřovány v omezeném rozsahu na stranu jižní za intravilán s limitujícími trasami

vodovodního přivaděče a primárního el. vedení. Lokality řešené v intravilánu mají charakter ploch pro novou výstavbu, příp. přestavbu, rekonstrukci.

- k,l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územní studií se doporučuje prověřit u lokality č. 10. Podmínky pro rozhodování na podkladě regulačního plánu se nestanovují.
- m) Řešení území (lokality) nevyžadují hodnocení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj (vč. životního prostředí a lokality NATURA).
- n) Řešení vyžádaných a vymezených ploch nevyžaduje zpracování variant. Je možno upustit od zpracování konceptu a řešit návrh.
- o) Relativní jednoduchost řešení nevyžaduje zásadní požadavky na úpravy textové a grafické části. Změna č. 2 územního plánu bude provedena převedením do počítačového výstupu grafické části. Změna bude vyhotovena ve třech provedení pro
- Obecní úřad Vlčtejn
 - MěÚ Blovice, odbor stavební a ÚP
 - Krajský úřad Plzeňského kraj, odbor RR

Obsah změny č. 2 územního plánu bude přiměřeně reagovat na přílohu č. 7 vyhl. 500/2006 Sb., bude obsahovat textovou a grafickou část v základním měřítku 1:5000 (katastr), dále výkres 1:2000 (zastavěné území) zpracované v souladu § 55, odst. 2 Stavebního zákona, dále zemědělskou přílohu, širší vztahy 1:10000.

Grafická příloha – hlavní výkres (vyznačené řešení lokalit)

Listopad 2010

Pořizovatel:

Městský úřad Blovice, odbor stavební a ÚP