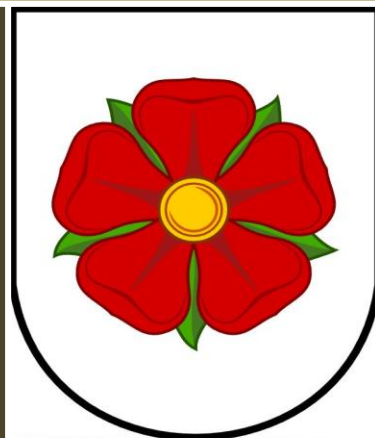


Městský úřad Rožmberk & ATELIÉR BOČEK, s.r.o.

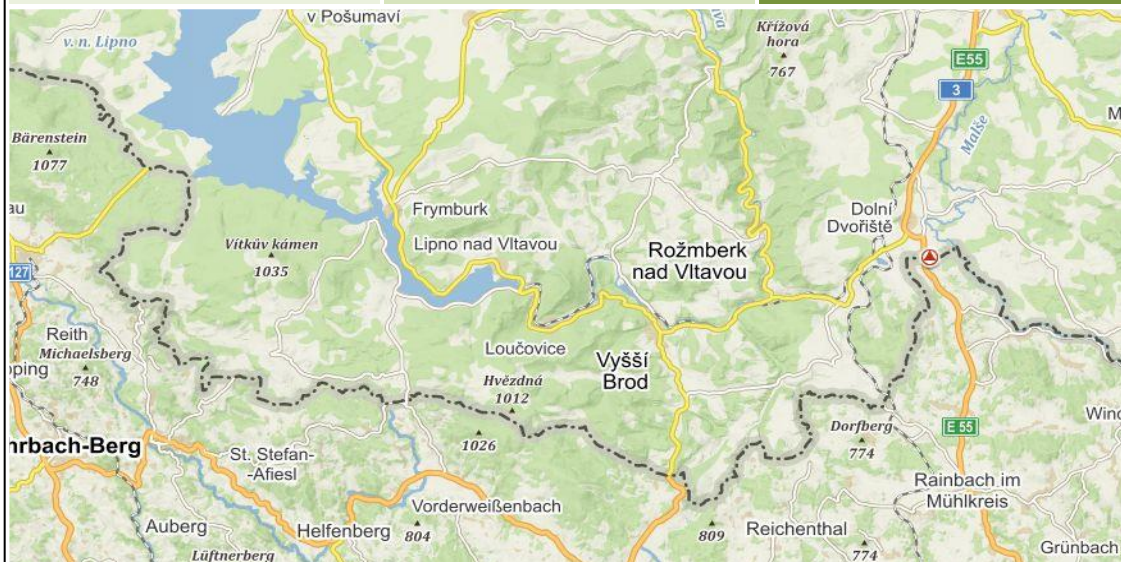
Zadání ÚP Rožmberk

Zadání pro projednání dle § 47 odst. 5 stavebního zákona

Zpracoval: Ing. arch. Radek Boček



6. 4. 2020



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..... 3
- a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch 3
- a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn..... 4
- a.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 5
- b. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit..... 5
- c. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo 5
- 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 6
- e. případný požadavek na zpracování variant řešení .. 6
- f. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 6
- f.1 požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP Rožmberk nad Vltavou vč. stanovení měřítek výkresů 6
- f.2 počet vyhotovení..... 6
- f.3 další technické požadavky na návrh 7
- g. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. 7
- h. požadavky vzešlé z projednání návrhu zadání 7

**Toto zadání ÚP Rožmberk nad Vltavou bylo schváleno usnesením zastupitelstva Města Rožmberk nad Vltavou dne
pod č. usnesení**

Mgr. Lenka Schwarzová, starostka města

Mgr. Daniela Fröstlová, DiS., určená zastupitelka

Ing. arch. Radek Boček, oprávněná osoba pořizovatele,
osoba splňující kvalifikační požadavky dle § 24 stavebního zákona

- (1) Důvodem pro pořízení nového územního plánu Rožmberk nad Vltavou (dále též jen „ÚP“) je závěr zprávy o uplatňování územního plánu Rožmberk nad Vltavou a usn. zastupitelstva města č. **2020/11/4** ze dne **16.5.2020**, kterým bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu.
 - (2) Toto zadání je zpracováno dle ust. § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ nebo „SZ“) a jeho osnova přesně respektuje přílohu č. 4 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhl. 500/2006 Sb.“).
- A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ 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**
- a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - (3) Při tvorbě územního plánu bude respektován Státní hrad Rožmberk jako národní kulturní památka rejstř. č. ÚSKP 248 a bude hledán přijatelný rozvoj města těžící z tohoto unikátní turistického cíle na straně jedné a nedotčení jeho ochrany na straně druhé. Na Státní hrad Rožmberk musí být nahlíženo jako na rozvojový prvek pro celé město a správné území Rožmberku nad Vltavou, determinující a katalyzující jeho další udržitelný rozvoj, nikoliv jako na restriktivní prvek a omezující entitu pro zbytek území.
 - (4) Urbanistická koncepce bude primárně stanovena rozdělením ploch dle jejich funkčního využití. Bude přitom respektováno ust. §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhl. 501/2006 Sb.“). Jen ve skutečně výjimečných případech bude užito ustanovení § 3 odst. (4) o podrobnějším členění (konkrétně zemědělské plochy bude děleny na plochy orné, trvale travní porosty, případně plochy sadů a plochy zahrad či pastvin s možností oplocení) a skutečně jen zcela výjimečně budou tímto ÚP definovány nové typy funkčního využití ploch – zde pro prostor státního hradu Rožmberk jako plochy občanské vybavenosti – hrad se specifickými podmínkami využití.
 - (5) Bude přiměřeno vycházeno ze stávajícího územního plánu obce Rožmberk nad Vltavou ve znění změny č. 1 a 2 tak, aby bylo minimalizováno riziko sporů o náhrady za změny v území dle ust. § 102 stavebního zákona. Je také zájmem vedení města i pořizovatele, aby nový územní plán byl evolucí, nikoliv revolucí z hlediska využití území a dalšího rozvoje města. Budou ale odstraněny matoucí jevy, kdy některé plochy v Hlavním výkresu jsou sice vyznačeny jako zastavěné území nebo zastavitelné plochy, ale v Koordinačním výkresu je poté na nich z důvodu památkové ochrany Státního hradu Rožmberk jakákoliv nová výstavba zcela zapovězena a stavební úpravy stávajících staveb významně omezeny. Ochrana musí být jasně patrná již z vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a na první pohled již z Hlavního výkresu. Bude vycházeno přiměřeně také z Regulačního plánu Přízeř a z evidované územní studie Rožmberk nad Vltavou - lokalita Za hřištěm.
 - (6) Při vymezování konkrétní rozvojových záměrů, zastavitelných ploch a ploch přestaveb bude vycházeno z provedené a projednané zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období a dále z požadavků dotčených orgánů, oprávněných investorů, sousedních obcí a veřejnosti vč. podnikatelských subjektů uplatněných během veřejného projednání tohoto zadání.
 - (7) V návrhu se objeví požadavek na revitalizaci nevhledných zemědělských areálů umístěných v malých sídlech a ve volné krajině, které lze charakterizovat jako „brownfields“.
 - (8) V návrhu ÚP Rožmberk nad Vltavou budou stanoveny rámcové prostorové regulativy staveb (výška zástavby stanovením max. možného počtu NP, max. % zastavěné plochy pozemku dle ust. § 2 odst. 7 SZ a min. % zeleně na pozemku), kdy bude velmi zodpovědně hodnoceno, zda se jedná o nové plochy ve volné krajině, kde bude preferována velmi rozvolněná zástavba, až po dostavbu proluk nebo vnitřní dvorů ve městě, kde naopak s ohledem na historický charakter dochované zástavby může být % zastavění velmi vysoké (ve výjimečných případech i 100%).
 - (9) V rámci kap. „urbanistická koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a

systému sídelní zeleně“, bude v rámci podkapitoly „stanovená urbanistická koncepce“ deklarováno, že je nutné se vyvarovat necitlivých a nevhodných stavebních zásahů do stávajících objektů, zejm. v prostoru náměstí v Rožmberku nad Vltavou a v okolí Státního hradu Rožmberk. Zároveň budou objekty požívající památkovou ochranu a objekty v cenných historicky urbanistických prostorách (výše zmíněné náměstí a přímé sousedství kláštera) zahrnuty mezi stavby, kde architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

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

- (10) Ke všem navrženým novým plochám bude též navrženo odpovídající dopravní napojení a bude též řešen systém napojení na energie, pitnou vodu a likvidace odpadních vod.
- (11) Zásobování města Rožmberk nad Vltavou i osady Přízeř a Horní Jílovice pitnou vodou je vyhovující. Již platným ÚP navrhována postupná rekonstrukce stávající vodovodní sítě města Rožmberk nad Vltavou. Rekonstrukce vodovodu osady Horní Jílovice a Přízeř již byla realizována. Nová vodovodní síť bude navrhována v rámci nové výstavby a k doposud nenapojeným objektům. Pro posílení kapacity vodovodu Rožmberk je navržen řad z vodovodu Horní Jílovice do VDJ Rožmberk. Z řadu bude napojena přes redukci tlaku i místní část Paneláky.
- (12) Odkanalizování města Rožmberk nad Vltavou je vyhovující. Navrhuje se dostavba stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové kanalizace v rámci navrhované zástavby, vždy jako oddílné splaškové. Pro zvýšení kapacity ČOV Rožmberk (zvláště v letních měsících) se navrhuje již ve stávajícím územním plánu její rekonstrukce a nově se bude navrhovat i její intenzifikace. V osadě Přízeř se navrhuje výstavba nové kanalizace jako oddílné splaškové v rámci navrhované zástavby. Dále se navrhuje rekonstrukce stávající ČOV Přízeř. V osadě Horní Jílovice se nadále nepředpokládá výstavba kanalizace pro veřejnou potřebu a centrální ČOV, bude připuštěna možnost individuální likvidace odpadních vod. Dešťové vody sídel budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. ÚP závazně doporučí, aby se maximální množství srážkových vod zasa-
- kovalo do půdy přirozeným způsobem a minimalizovalo se zpevňování ploch nepropustnými materiály.
- (13) V návrhu ÚP budou vymezeny plochy pro vedení elektrické energie a plocha pro trafostanice (dále též jen „TS“) ve správním území Rožmberka nad Vltavou dle dnes platného a účinného územního plánu, tj. v k.ú. Horní Jílovice v obci Přízeř: TS1 u lokality 1, TS2 u lokality 13, v k.ú. Rožmberk nad Vltavou TS3 v severní části obce Metlice u lokality 16, TS4 v západní části obce Rožmberk u lokality 18, TS5 v centrální části obce Rožmberk, TS6 ve východní části obce Rožmberk u sportovního hřiště 24 a TS7 v jižní části obce Rožmberk u lokality 28,29.
- (14) Na území Města Rožmberk nad Vltavou se neuvažuje rozvod zemního plynu. V obcích je navržena v místní síti elektrické energie mírná rezerva i pro elektrické vytápění. O elektrickém vytápění se uvažuje pouze jako o doplnění k ostatním médiím. ÚP bude výslovně preferovat využití obnovitelných zdrojů energií (tepelná čerpadla, spalování dřevní hmoty, pelety).
- (15) S ohledem na krajinný ráz o ochranu státní hradu Rožmberk a ostatních památkově cenných objektů nebude preferováno povolování slunečních kolektorů a to ani na střechách stávajících nebo nově navržených staveb a v případě Města Rožmberk nad Vltavou bude zakázáno v jasně definované hranici historicky cenného jádrového území. Umístění samostatně stojících fotovoltaických elektráren (dále jen „FTE“) nebo stožárů větrných elektráren bude přímo zakázáno.
- (16) Do textové části návrhu ÚP bude vložen pokyn umožňující řešit nedostatečné parametry (šířkové a směrové uspořádání) stávajících komunikací procházejících městem Rožmberk nad Vltavou i dalšími sídly (zejména II/160, III/1602 a III/1623).
- (17) Do návrhu ÚP bude zapracován návrh cyklostezky podél Vltavy (záměr Z65), případně i další návrhy cyklostezek.
- (18) V návrhu prověřit možnost umístění domu s pečovatelskou službou, vymezit vhodnou rozvojovou plochu občanské vybavenosti pro tento účel nebo plochu přestavby, zahrnout jako VPS občanského vybavení s možností uplatnění předkupního práva.
- (19) V návrhu prověřit možnost úpravy parkovacích ploch v prostoru širšího centra Města Rožmberk nad Vltavou).

- (20) V návrhu ÚP navrhnout plochu pro zařízení základního občanského vybavení (zejména v oblasti zdravotnictví), ať již formou nové zastavitelné plochy s touto funkcí nebo plochy přestavby.
- (21) Návrhem ÚP bude řešeno vhodné rozšíření stávajícího hřiště jako nového víceúčelové hřiště, viz stávající územní plán.
- (22) Zadáním se zapovídá následné vymezení nebo rozšíření skládky, spalovny, odkaliště, objektu s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A nebo B, spalovny. Zadání připouští v návrhu vymezení ploch výroby a skladování nebo zemědělské výroby mající potenciálně negativní vliv na své okolí, ale musí být stanoveno mezní rozsah pásma hygienické ochrany a to na vlastním pozemku investora. Zadání zapovídá návrhy zařízení a objektů, které by mohly mít potenciálně negativní vliv na životní prostředí, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot.
- a.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**
- (23) V rámci stanovení koncepce uspořádání krajiny bude max. vycházeno ze skutečného stavu v území. Všechny plochy nezastavitelné budou definovány svým funkčním využitím v rozsahu dle ust. §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb. Žádná plocha v nezastavitelném území nezůstane bez stanoveného funkčního využití. Budou stanoveny jasné podmínky pro umístování staveb ve volné krajině jako upřesnění a konkretizace ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nově budou plochy zemědělské děleny na plochy podle kultury jejich využití v KN, budou preferovány extenzivně využívané louky a pastviny na úkor intenzivně obdělávaných ploch orné půdy.
- (24) Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES budou vymezeny v souladu se všemi účinnými aktualizacemi Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „AZÚR“). Lokální ÚSES bude vymezen na základě podkladů Městského úřadu Český Krumlov v té podobě, jak je zanesen do územně analytických podkladů s tím, že bude konkretizován dle mapy pozemkové držby v KN a upřesněn dle projednaných záměrů zastavitelných ploch a aktualizované hranice zastavěného území.
- (25) Existující poddolovaná území budou vymezena dle ÚAP a podkladů Geofondu ČR v rámci Koordinačního výkresu a nebude na něj primárně navrhována žádná výstavba.
- (26) Vymezené záplavové území vodního toku Vltava bude návrhem územního plánu plně respektováno, bude zakresleno v rámci Koordinačního výkresu a nebude na něj primárně navrhována žádná výstavba kromě zvlášť odůvodněných případů, viz ust. 26 APÚR. Do koordinačního výkresu bude rovněž zakreslena hranice aktivní inundace dle územně analytických podkladů a bude v něm zapovězena jakékoliv výstavba s výjimkou rozšíření stávajících staveb dle schválené a účinné změny č. 2 ÚP Rožmberk nad Vltavou.
- B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**
- (27) Nový územní plán Rožmberk nad Vltavou nebude primárně vymezovat plochy územních rezerv. Nicméně pokud by takovýto požadavek vzešel ze stanovisek dotčených orgánů, nebo by byl výsledkem uzavřené dohody, toto zadání to připouští.
- C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**
- (28) Nový ÚP bude vymezovat jako plochy a koridory VPS pouze nezbytně nutné navržené záměty technické a dopravní infrastruktury a to s možností vyvlastnění, bez návrhu na uplatnění předkupního práva.
- (29) Nový ÚP může, ale nutně nemusí, vymezovat záměry veřejně prospěšné občanské vybavenosti s možností uplatnění předkupního práva. Předpokládá se vymezení takovéto plochy pro nový dům s pečovatelskou službou a plocha pro zdravotnické zařízení.
- (30) Pouze nezbytně nutné a nefunkční prvky ÚSES budou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření, existující a funkční prvky ÚSES nikoliv. Jiná veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění primárně vymezována novým ÚP nebudou. I zde ale platí, že pokud by takovýto požadavek na vymezení veřejně prospěšných opatření vzešel ze

stanovisek dotčených orgánů, nebo by byl výsledkem uzavřené dohody, toto zadání to výslovně připouští.

- (31) Výše uvedené se nepoužije u doposud nekonzultovaných veřejně prospěšných staveb a opatření vymezených v původním územním plánu obce Rožmberk nad Vltavou a jeho dnes účinných změnách. Tyto doposud nerealizované záměry veřejně prospěšných staveb a opatření budou opětovně vymezeny ve stejném rozsahu i v rámci nového územního plánu, pokud jsou stále aktuální nebo požadavek na ně vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace, zde Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.

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

- (32) V rámci nového ÚP nebudou primárně vymežovány plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování v území podmíněno předchozím zpracováním a pořízením regulačního plánu, pokud ovšem nebude ze strany města, dotčených orgánů nebo majitelů dotčených ploch vznesen požadavek na povinné pořízení RP z podnětu. Totéž platí pro návrh na povinné prověření měněných ploch územní studií a/nebo dohodou o parcelaci.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- (33) Vzhledem k určitosti a podrobnosti řešení tohoto zadání stanovující invariantní požadavky na řešení návrhu se zpracování variant řešení nepředpokládá.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

f.1 požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP Rožmberk nad Vltavou vč. stanovení měřítek výkresů

- (34) Textová část návrhu ÚP Rožmberk nad Vltavou bude zpracovaná přesně a v rozsahu dle stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.

- (35) Pořizovatel zpracuje tyto dále uvedené kapitoly odůvodnění:

- vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách dle požadavků ust. § 172 odst. 5 správního řádu,
- postup pořízení změny ve vazbě na splnění požadavků správního řádu na náležitosti rozhodnutí,
- náležitosti odůvodnění vyplývající u ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona s výjimkou vyhodnocení souladu řešení změny s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, komplexního zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch – to provede projektant.

- (36) Grafická část ÚP Rožmberk nad Vltavou bude zpracovaná přesně dle stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb., kdy se jedná zejména o tyto výkresy

Výroková část:

- Výkres základního členění území 1 : 5 000,
- Hlavní výkres 1 : 5 000,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,
- Výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 5 000,
- Výkres koncepce krajiny a vymezení ÚSES 1 : 5 000,

Odůvodnění:

- Koordinační výkres 1 : 5 000,
- Výkres širších vztahů 1 : 25 000,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

f.2 počet vyhotovení

- (37) Tištěná (papírová) podoba bude odevzdána v počtu pare (viz níže) vždy po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti:

- návrh pro společné jednání o návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona - 2 pare,
- návrh upraveného a posouzeného návrhu ÚP pro veřejné projednání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona - 2 pare,
- výsledný návrh - 4 pare.

f.3 další technické požadavky na návrh

- (38) Každá etapa návrhu ÚP Rožmberk nad Vltavou bude odevzdána ke kontrole v jednom pracovním výtisku a v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOCX pro texty. Po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti pořizovatelem bude, kromě tištěné podoby, grafická část dané etapy též znovu předána ve vektorové podobě ve struktuře PDF a textová část ve formátu DOCX programu Microsoft Word.
- (39) Výsledný návrh bude odevzdán též v elektronické verzi ve formátu PDF, jak je uvedeno výše a dále v nativním formátu ArcGIS (přednostně SHP a MXD, možno též MDB nebo jiné geodatabáze) použitého pro zpracování grafické části. Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení linií v místě dotyku atd.), bude zakresleno v souřadnicovém systému S-JTSK.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.

- (40) Bude doplněné po vydání stanoviska KÚ OZZL:

H. POŽADAVKY VZEŠLÉ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ

- (41) Na základě projednání návrhu zadání s veřejností podle ust. § 47 stavebního zákona byly uplatněny následující podněty ze strany dotčených orgánů, sousedních obcí a občanů: