

zpráva o uplatňování územního plánu

Rakovice

návrh k projednání 01/2025

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RAKOVICE

Pořizovatel:

Obecní úřad Rakovice

Oprávněná úřední osoba:

Ing. Jan Šíma

Schvaluje:

Zastupitelstvo obce Rakovice

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| 1 ÚVOD..... | 4 |
| 2 uplatňování územně plánovací dokumentace | 4 |
| 2.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ | 4 |
| 2.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE | 4 |
| 2.3 veřejná infrastruktura | 5 |
| 2.4 krajinné území | 5 |
| 3 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ..... | 6 |
| 3.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ PÍSEK..... | 6 |
| 3.2 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY JIHOČESKÉHO KRAJE | 6 |
| 4 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE | 6 |
| 5 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI | 7 |
| 6 VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU..... | 7 |
| 7 ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU | 8 |
| 8 PODNĚT NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE..... | 10 |

1 ÚVOD

Územní plán Rakovice byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, nabyt účinnosti dne 04.12.2020.

S ohledem na ustanovení stavebního zákona vyžadující minimálně jednou za čtyři roky pořídit a projednat zprávu o uplatňování územního plánu, je nezbytné v současné době vypracovat k územnímu plánu zprávu o uplatňování a tuto zprávu projednat.

Zpráva o uplatňování územního plánu respektuje § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2 UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

2.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo stanoveno územním plánem, dle kterého je hranice zastavěného území vymezena k datu 25.3.2019.

2.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

koncepte plošného uspořádání

Koncepce plošného uspořádání v obci Rakovice byla navržena s ohledem na dlouhodobý rozvoj obce, její prostorové možnosti a ochranu hodnot přírodního a kulturního prostředí. Tato koncepce reflektuje potřebu vyváženého rozvoje jednotlivých funkčních ploch, včetně bydlení, rekreace, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury a ploch zeleně. Územní plán Rakovice, v platném znění navrhuje 2,92 ha pro plochy smíšené obytné všeobecné. Pro plochy přestavby navrhuje 0,79 ha pro plochy smíšené obytné, 0,06 pro plochy rekreace a 0,53 pro plochy dopravní infrastruktury.

koncepte prostorového uspořádání

Územní plán pro potřeby definování prostorového uspořádání území, člení sídlo a jeho místní části na jednotlivé lokality, pro které je definována maximálně přípustná výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby kterou je nutné respektovat a dále je stanoveno rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Závěr: Navrhované plochy jsou dimenzovány s ohledem na velikost obce a její reálné rozvojové potřeby. Rozsah a charakter těchto ploch odpovídají stávající i předpokládané demografické a funkční zátěži území, přičemž reflektují specifika obce Rakovice a jejího okolí.

Návrh je tedy přiměřený velikosti obce a zajišťuje udržitelný rozvoj, aniž by docházelo k nadměrnému záboru území. Provéřit aktualizaci zastavěného území.

2.3 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

| | |
|--|---|
| plochy občanského vybavení | K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti základního občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umísťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných všeobecných v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a za splnění v nich stanovených podmínek. |
| dopravní a technická infrastruktura | Územní plán vymezuje plochy a koridory pro realizaci dopravních záměrů a taktéž vymezuje plochy a koridory technické infrastruktury. Je potřeba tyto plochy a koridory prověřit z hlediska jejich aktuálnosti, případně zohlednit vydaná územní rozhodnutí a tyto plochy a koridory upřesnit. |
| veřejné prostranství | Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Veřejná prostranství jsou platným územním plánem vymezena plochami s rozdílným způsobem využití plochy zeleně – na veřejných prostranstvích a plochy veřejných prostranství. |
| koncepce systému sídlení zeleně | Územní plán stanovuje koncepci systému sídlení zeleně. Sídelní zeleň je tvořena především zelení zahrad, kterou doplňují plochy veřejné zeleně. |

Závěr: Provéřit aktuálnost vymezených koridorů dopravní a technické infrastruktury a tyto v případě realizace záměrů, pro něž byly koridory vymezeny, vypustit.

2.4 KRAJINNÉ ÚZEMÍ

| | |
|-----------------------------------|---|
| plochy vodní a hospodářské | Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a činnostmi s nimi bezprostředně souvisejících. |
| plochy zemědělské | Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících. |
| plochy lesní | Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících. |

plochy smíšené nezastavěného území Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující ekologickou a krajinnou funkci a doplňující krajinný rámeček.

Závěr: Základní koncepci krajiny stanovenou v územním plánu lze považovat nadále za vyhovující, nicméně je potřeba prověřit stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k § 122 stavebního zákona.

3 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

3.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ PÍSEK

Z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Písek, konkrétně jejich úplné aktualizace z roku 2024, vyplývají problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Požadavky na zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad

Urbanistické závady

- Vymezeny plochy brownfields: tvrz Rakovice ZU36

Hygienické závady

- Výskyt staré ekologické zátěže ZH57
- Zastavěné území ohroženo povodňovým rizikem ZH58
- Zastavěné území v záplavovém území Q100 ZH89

3.2 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY JIHOČESKÉHO KRAJE

Z Územně analytických podkladů, konkrétně jejich 5. úplné aktualizace z roku 2021, nevyplývají žádné problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Rakovice byl vydán za účinnosti Politiky územního rozvoje ČR (PÚR). Od té bylo vydáno celkem 7 jejich aktualizací.

Závěr: Je nutné změnou územního plánu prověřit a uvést do souladu s PÚR.

Územní plán Rakovice nabyl účinnosti 04.12.2020. Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR), vydaných Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13.9.2011. Od té bylo vydáno 13 jejich aktualizací.

Taktéž od doby vydání územního plánu Rakovice pořídil Krajský úřad Jihočeského kraje územní studii krajiny Jihočeského kraje.

Závěr: UP Rakovice je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, nicméně je potřeba prověřit jeho aktuálnost ve vztahu k aktualizacím těchto zásad.

5 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

V obci Rakovice je vymezeno přiměřené množství zastavitelných ploch, které odpovídají potřebám obce a jejímu rozvoji. Klíčovou zásadou při jejich vymezení je dbát na koordinovaný a umírněný přístup, který zohledňuje přírodní, kulturní a další hodnoty v území. Zastavitelné plochy byly koncepčně rozloženy tak, aby podporovaly kompaktní urbanistickou strukturu obce a zároveň respektovaly přírodní, krajinné a kulturní hodnoty daného území. Rozsah těchto ploch je hodnocen jako vyvážený, a to jak z pohledu kapacity území, tak z hlediska jejich potenciálního využití pro nové obytné a smíšené funkce.

I když je v současné době vymezené zastavitelné plochy dosud nevyužito. Tento proces je potřeba dále pečlivě koordinovat tak, aby bylo zajištěno udržitelné využívání území v souladu s dlouhodobými potřebami obce.

Závěr: Z hlediska uplatňování územního plánu nedochází k negativním dopadům na území. V případě vyvstane-li potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, i když se toto nepředpokládá, prověření případných nových zastavitelných ploch bude realizováno s důrazem na citlivý přístup k charakteru obce, její urbanistické struktuře a hodnotám v území. Současně bude kladen důraz na podporu ekonomického rozvoje, přičemž nové plochy budou posuzovány tak, aby přispívaly k udržitelnému rozvoji obce, zajišťovaly vyvážené využití území a podporovaly kvalitu života místních obyvatel. Tento přístup zajistí harmonické propojení zájmů ochrany území s potřebami obce i regionální ekonomiky.

6 VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

S ohledem na datum vydání územního plánu Rakovice, vyplývá povinnost uvést územní plán jeho změnou do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění a Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění. S ohledem na skutečnost, že územní plán obce

Rakovice je účinný od roku 2020, je nezbytné citlivě přistupovat k posouzení potřebnosti nových směrů výstavby. Cílem tohoto procesu je zajistit, aby rozvojové záměry odpovídaly současným požadavkům i dlouhodobým vizím obce.

Důvodem pro pořízení změny územního plánu je zejména splnění zákonné povinnosti stanovené § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, který ukládá zajistit soulad územního plánu s jednotným standardem územního plánování. Tento standard je definován ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., o jednotném standardu územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladech.

7 ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Rakovice byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, nabyt účinnosti dne 04.12.2020. S ohledem na ustanovení stavebního zákona vyžadující minimálně jednou za čtyři roky pořídit a projednat zprávu o uplatňování územního plánu, je nezbytné v současné době vypracovat k územnímu plánu zprávu o uplatňování a tuto zprávu projednat. Zpráva o uplatňování územního plánu respektuje § 107 zákona č. 283/2021 Sb. o stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Důvody pro pořízení změny územního plánu Skály jsou vyvolaná zejména těmito aspekty:

- Aktualizace zastavěného území.
- Provéřit textovou a grafickou část územního plánu, zda svou strukturou a obsahem odpovídá stavebnímu zákonu a jeho prováděcím vyhláškám v platném znění.
- Uvést územní plán Rakovice s platnou legislativou, tj. zejména jeho uvedení do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT A POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Obecné požadavky

- Aktualizace zastavěného území.

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění:

- Respektovat politiku územního rozvoje ČR, v platném znění
- Respektovat republikové priority územního plánování z ní vyplývající

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění:

- Respektovat zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění
- Respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.
- Respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.
- Změna bude respektovat širší vazby v území.
- Respektovat aktuální záměry dopravní a technické infrastruktury.

B. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- Provéřít návrh dopravní a technické infrastruktury a aktualizovat ji dle současného stavu území při zohlednění rozsahu návrhových ploch a jejich účelu.
- Provéřít nastavenou koncepci sídlení zeleně a v případě potřeby navrhnout její změny.
- Provéřít aktuálnost vymezených koridorů dopravní a technické infrastruktury a tyto v případě realizace záměrů, pro něž byly koridory vymezeny, vypustit.

C. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- Bez požadavku.

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

- Bez požadavku.

E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

- Bez požadavku.

F. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

- V rámci zpracování změny se nepředpokládá vymezení ploch a koridorů územních rezerv, tudíž ani stanovení jejich využití, které by bylo nutno prověřit.

G. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- Není uplatněn požadavek na variantní řešení změny územního plánu.

H. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- Změna územního plánu nebude obsahovat prvky regulačního plánu v rámci stanovení podmínek prostorového uspořádání.

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

- S ohledem na charakter zadání změny územního plánu není předpoklad nutnosti vypracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

J. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ.

- Textová a grafická část bude zpracovaná v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek.

8 PODNĚT NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje nejsou předkládány.