

**PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK**

Husova 4, České Budějovice 370 01, tel. 387 311 238, mobil 605 277 998, DIČ CZ 25194771



# ZMĚNA č.1 ÚP VRANOVICE

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Vranovice



## SPRÁVNÍ ORGÁN

Obec Vranovice  
Vranovice 101  
262 42 Rožmitál pod Třemšínem  
IČO: 00243558  
O vydání rozhodlo zastupitelstvo obce  
Dne 6.5.2020 , usnesení č. 10/5/2020  
nabytí účinnosti dne 25.5.2020

Starostka obce: Blanka Strnadová .....otisk úředního razítka

### Požizovatel

Obecní úřad Vranovice  
Vranovice 101  
262 42 Rožmitál pod Třemšínem

Oprávněná úřední osoba  
dle uzavřené smlouvy s obcí: Ing. Miroslav Sládek.....otisk úředního razítka

### Zpracovatel

Projektový ateliér AD s.r.o.  
Husova 4  
370 01 České Budějovice  
IČ: 25194771

Projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk.....razítko autorizované osob

## OBSAH

<b>I. ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VRANOVICE .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1 TEXTOVÁ (VÝROKOVÁ) ČÁST ZMĚNY č. 1 ÚP .....</b>	<b>4</b>
<b>II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VRANOVICE .....</b>	<b>5</b>
<b>II.1 TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP .....</b>	<b>5</b>
a) postup pořízení a zpracování územního plánu .....	5
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	5
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	5
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	5
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	6
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	7
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	7
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	7
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	7
j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body .....	7
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	7
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	7
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	8
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	8
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách .....	8
p) vyhodnocení uplatněných připomínek .....	8
q) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP a počtu výkresů grafické části .....	8
r) srovnávací text s vyznačením změn .....	8

Zastupitelstvo obce Vranovice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

# **v y d á v á**

## **Změnu č. 1 Územního plánu**

### **Vranovice**

formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Vranovice č. 10/5/2020, formou opatření obecné povahy dne 6.5.2020 s účinností od 25.5.2020 ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

## I. ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VRANOVICE

### I.1 TEXTOVÁ (VÝROKOVÁ) ČÁST ZMĚNY č. 1 ÚP

#### ÚZEMNÍ PLÁN VRANOVICE SE MĚNÍ NÁSLEDOVNĚ:

- V kapitole I) stanovení pořadí změn v území (etapizace) se *ruší* text:  
*„Zahájení výstavby v navržených lokalitách v I. etapě bude uskutečněno teprve po předchozí realizaci jednotlivých sítí technické infrastruktury, komunikací apod. Dle počtu nově vybudovaných rodinných domů v I. etapě lze připustit stejný počet rodinných domů v etapě II.“*
- V kapitole I) stanovení pořadí změn v území (etapizace) se vkládá text: „Zahájení výstavby ve II. etapě bude možné pouze tehdy, když se prokáže na základě zaregistrované územní studie výhodnější upřednostnit výstavbu namísto části řešené první etapou, část v etapě druhé.“

#### Údaje o počtu listů změny ÚP

- Textová část změny ÚP obsahuje 1 stranu

## II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VRANOVICE

### II.1 TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

#### a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Zastupitelstvo obce rozhodlo dne 11. 11. 2019 o pořízení změny č. 1 ÚP na návrh občanů usn.4/11/2019 Zastupitelstvu byl předložen OBSAH Zadání změny č. 1 územního plánu a předán zpracovateli – Projektovému atelieru AD s. r.o. Č. Budějovice Ing. arch. Jaroslavu Daňkovi.

Pořizovací řízení bylo vedeno ZKRÁCENÝM postupem podle § 55a, 55b a 55c.

Veřejné projednání s občany i s dotčenými orgány se uskutečnilo na základě Vyhlášky dne 2. března 2020. Termín na podání námitek, připomínek a stanovisek DO byl stanoven do 9. 3. 2020

Do tohoto termínu přišla 4 stanoviska a žádné námítky ani připomínky občanů.

Pořizovatel a určená zastupitelka dne 11. března 2020 ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona zpracovali s ohledem na veřejné zájmy **Návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek.**

Souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování ÚP a SŘ bylo vydáno 8. dubna, aby mohlo být přistoupeno k vydání změny územního plánu.

Zastupitelstvu je předloženo k vydání změny č. 1 územního plánu Vranovice opatření obecné povahy č. 1/2020. OOP je účinné až po 15 dnech zveřejnění.

#### b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

#### c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

##### **VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN „APÚR“)**

Změna ÚP není v rozporu APÚR. Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti nebo národního významu a není dotčeno žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu.

##### **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Změna ÚP není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“).

- **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území /kap. 2) AZÚR/**

Změna ÚP respektuje stanovené priority a nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel.

- **Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území /kap. 5) AZÚR/**

Změnou ÚP nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

- **Stanovení cílových charakteristik krajiny /kap. 6) AZÚR/**

Řešené území je zařazeno do typu krajiny krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních H19. Změnou ÚP jsou zásady pro využívání krajiny stanovené AZÚR jsou respektovány.

#### d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

**Soulad změny č. 1 ÚP s cíli územního plánování (§18 stavebního zákona):**

- odst. 1: Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou ÚP dodržován. Změna ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu nových rodinných domů dle zpracované územní studie, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí a taktéž neohrozí podmínky života budoucích generací.
- odst. 2: Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území je zajištěna kontinuitou a návazností na platný ÚP Vranovice a na zpracované územně analytické podklady.
- odst. 3: Změna ÚP vychází z aktuálního územně plánovacího podkladu „Územní studie Vranovice 1.ÚS a 2.ÚS“.
- odst. 4: Tyto základní principy územního plánování jsou změnou č. 1 ÚP respektovány. V navrhovaném řešení dochází ke sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti obce.
- odst. 5: Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 6: Není s ohledem na charakter změny řešen.

#### **Soulad změny č. 1 ÚP s cíli územního plánování (§19 stavebního zákona):**

- odst. 1 písm. a): Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech a územně plánovacích podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna ÚP využívá.
- odst. 1 písm. b): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. c): Změna č.1 ÚP reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení.
- odst. 1 písm. d): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. e): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. f): Změna č. 1 ÚP reaguje na požadavky provádění změn v území (etapizaci). Zpracovaný územně plánovací podklad „Územní studie Vranovice 1.ÚS a 2.ÚS“ prověřila, že rozdělení na jednotlivé etapy (I. a II.) není nezbytné. Navrhovanou výstavbu lze uskutečňovat postupně podle potřeb investorů. Navrhovaná výstavba je uskutečňována podél současně zastavěného území. V případě, že dojde k zahájení výstavby na ploše, jak I. tak II. etapy, nedojde k urbanisticky nepříjemné skutečnosti, že část postavených domů bude značně vzdálena od současné zástavby. Z tohoto důvodu byla změnou č.1 ÚP Vranovice etapizace upravena.
- odst. 1 písm. g): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. h): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. i): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. j): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. k): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. l): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. m): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. n): Není s ohledem na charakter změny řešen.
- odst. 1 písm. o): Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny.

#### **e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna ÚP je zpracována v souladu s novelou zákona č. 225/2017 Sb., kterou se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v plném znění.

Změna č. 1 ÚP Vranovice je pořizována pořizovatelem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

Změna ÚP je zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu. Textová část výroku změny je provedena obdobně jako novela zákona, tzn., že je uvedeno, jaký výrok se mění a jakým způsobem (doplňuje, nahrazuje, vypouští apod.). V textové části odůvodnění změny jsou odůvodněny pouze měněné části. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

#### **f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Stanoviskům dotčených orgánů (KHS, KÚ SČK, MěÚ Příbram) lze vyhovět. Stanovisku MD ČR o zrušení OP letiště Příbram nelze vyhovět.

#### **g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku č.j. 157933/2019/KUSK ze dne 4. 12. 2019, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že obsah změny č.1 ÚP Vranovice lze vyloučit významný vliv samostatně nebo ve spojení s jinými záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu – Středočeský kraj.

#### **h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Stanovisko NOÚP došlo 8. 4. 2020 a bylo souhlasné.

#### **i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Stanovisko došlo souhlasné.

#### **j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body**

Změna č. 1 ÚP byla pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a 55b stavebního zákona. Z tohoto důvodu nebylo zpracováno zadání.

Návrh změna ÚP pro veřejné projednání je vypracován na základě usnesení č. 4/11/2019 schváleného Zastupitelstvem obce Vranovice dne 11. 11. 2019, kterým bylo rozhodnuto o pořízení zkráceným postupem, v souladu s požadavky obsahu změny ÚP.

Návrh změny ÚP souladu s požadavkem obsahu prověřil provádění změn v území (etapizaci). Na základě zpracovaného územně plánovacího podkladu „Územní studie Vranovice 1.ÚS a 2.ÚS“, který prověřil, že rozdělení na jednotlivé etapy (I. a II.) není nezbytné. Navrhovanou výstavbu lze uskutečňovat postupně podle potřeb investorů. Navrhovaná výstavba je uskutečňována podél současně zastavěného území. V případě, že dojde k zahájení výstavby na ploše, jak I. tak II. etapy, nedojde k urbanisticky nepříjemné skutečnosti, že část postavených domů bude značně vzdálena od současné zástavby. Z tohoto důvodu byla změnou č.1 ÚP Vranovice etapizace upravena.

#### **k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu, pouze textová část.

Navrhovaná změna č.1 ÚP Vranovice nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení.

Navrhované řešení vychází ze zpracovaného územně plánovacího podkladu „Územní studie Vranovice 1.ÚS a 2.ÚS“. Územní studie prověřila celkový potenciál území, na jehož základě lze konstatovat, že členění území na jednotlivé etapy (I. a II.) není nezbytné. Navrhovanou výstavbu lze uskutečňovat postupně podle potřeb investorů. Navrhovaná výstavba je uskutečňována podél současně zastavěného území. V případě, že dojde k zahájení výstavby na ploše, jak I. tak II. etapy, nedojde k urbanisticky nepříjemné skutečnosti, že část postavených domů bude značně vzdálena od současné zástavby.

Návrh změny ÚP vypustil požadavek provádění změn v území (etapizaci) z důvodu zvýšeného zájmu jednotlivých stavebníků i zájmu obce. Veřejný zájem obce se zde uplatňuje v podobě navržené paralelní páteřní komunikace obce. Tato navržená páteřní komunikace bude zajišťovat bezpečný průjezd obcí v případě možných uzavírek na hlavním tahu.

#### **l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení**

## **zastavitelných ploch**

Změna č. 1 ÚP nevymezuje žádné zastavitelné plochy.

### **m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změnou č. 1 ÚP nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Aktualizaci Zásad územního rozvoje SČK.

### **n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Změnou č. 1 ÚP není uvažováno se zábořem zemědělského půdního fondu (ZPF) ani se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

### **o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách**

Námítka nedošla žádná.

### **p) vyhodnocení uplatněných připomínek**

Podněty sousedních obcí **nebyly uplatněny**. Připomínky občanů **nebyly vzneseny**.

### **q) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP a počtu výkresů grafické části**

- Textová část odůvodnění změny č. 1 ÚP obsahuje strana 5 – 9

### **r) srovnávací text s vyznačením změn**

...

### **k) vymezení plocha koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

V řešeném území jsou vymezeny plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu dalšího využití těchto ploch, prověření územní studií. Na základě vypracování územních studií budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, počet podlaží, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, návrh veřejných prostranství a veřejné zeleně).

Územní studie budou zpracovány v souladu s § 7 vyhl. 501/2006 Sb., kde pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nezapočítají pozemní komunikace.

Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti budou stanoveny na základě aktuálních podmínek a poptávky v území, a to však nejpozději do 4 let od vydání této ÚPD.

Plochy, u kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie:

- 1.ÚS = B1 (plocha bydlení) - ve východní části sídla Vranovice;
- 2.ÚS = P2, B3, B4 (plocha veřejných prostranství, plochy bydlení) - ve východní části sídla Vranovice;
- 3.ÚS = P9, S10 (plocha veřejných prostranství, plocha smíšená obytná) - v severní části sídla Vranovice. Podmínkou je projednání návrhu územní studie s ŘSD ČR.



## I) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

ÚP řeší návrh ploch bydlení v I. a II. etapě.

Zahájení výstavby ve II. etapě bude možné pouze tehdy, když se prokáže na základě zaregistrované územní studie výhodnější upřednostnit výstavbu namísto části řešené první etapou, část v etapě druhé.

Plochy výstavby II. etapy:

B1 a B4 plochy bydlení - ve východní části sídla Vranovice, navazující na zastavěné území a zastavitelnou plochu B3.

...

### POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....  
Blanka Strnadová, v. r.  
starostka obce

.....  
Jiří Lojín, v. r.  
místostarosta obce