

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTICE

VERZE PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo městyse Čestice</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b> podpis:  starosta obce: <b>Milan Žejdl</b> podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

ZPRACOVATEL	
 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>srpen 2017</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b> <b>Ing. Simona Ťoupalíková</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo pare:	



# Městys Čestice

Zastupitelstvo městyse Čestice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 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 Čestice

### **Seznam částí změny:**

- I. návrh (výroková část) změny č. 1 územního plánu Čestice
- II. odůvodnění změny č. 1 územního plánu Čestice
- III. srovnávací text územního plánu Čestice po změně č. 1



# I. návrh změny č. 1 územního plánu Čestice

## 1) Územní plán Čestice se mění takto:

- V kapitole 1. se první věta s textem: „Zastavěné území je vymezeno k 15. 2. 2012.“ nahrazuje větou: „Zastavěné území je aktualizováno ke dni 22. 08. 2017.“
- V kapitole 3.1. se v podnadpisu „Plochy zemědělsko-průmyslové“ na konec první věty za slova: „a Nahořanech u Čkyně“ vkládá text: „a jihovýchodně od Čestic“.
- V kapitole 3.1.1 se na konec tabulky vkládá nový řádek:

”	37	PLOCHY ZEMĚDĚLSKO- PRŮMYSLOVÉ	ZP	Čestice	Dopravní napojení řešit ze stávajícího sjezdu na účelovou komunikaci. Minimální podíl zeleně v ploše je 40 %. Stavby mohou mít max. 1 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví.
---	----	-------------------------------------	----	---------	---

”

- Kapitola 6.10. zní:

### **„Hlavní využití (převažující účel využití)“**

- vodohospodářské využití

### **Přípustné využití**

- vodní útvary
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže

- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny“.

→ V kapitole 6.11. se do čtvrtého řádku druhého sloupce vkládá nová odrážka s textem:

„– stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“.

→ Kapitola 6.12. zní:

#### **„Hlavní využití (převažující účel využití)“**

- les

#### **Přípustné využití**

- les a hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

#### **Podmíněně přípustné využití**

- změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m<sup>2</sup>

#### **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmítnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmítní záměry v územním plánu vymezeny

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- nejsou stanoveny“.

→ Kapitola 6.13. zní:

#### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- zemědělské obhospodařování pozemků

#### **Přípustné využití**

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi

- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

### **Podmíněně přípustné využití**

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
  - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
  - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
  - přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení
  - stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m<sup>2</sup>

### **Nepřípustné využití**

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného



- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

### **Podmínky prostorového uspořádání**

nejsou stanoveny

→ Název kapitoly 6.14 zní:  
„Plochy trvalý travní porost  
Plochy ostatní“.

→ Kapitola 6.14. zní:

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- zemědělské obhospodařování pozemků

### **Přípustné využití**

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

### **Podmíněně přípustné využití**

- v plochách trvalý travní porost - změna druhu pozemku na zahrada
- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
  - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné,

ekologické, estetické)

- o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
  - přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení
  - stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky
- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m<sup>2</sup>

### **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo podmíněně přípustných
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě marigotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

### **Podmínky prostorového uspořádání**

nejsou stanoveny

→ V kapitole 16. se v druhé větě číselka „9“ mění na číselku „3“.

→ V kapitole 16. se vypouští text za druhou větou:

„A.1.a Výkres základního členění území	1 : 5 000
A.1.b Výkres základního členění území	1 : 5 000
A.1.c Výkres základního členění území	1 : 5 000
A.2.a Hlavní výkres	1 : 5 000
A.2.b Hlavní výkres	1 : 5 000
A.2.c Hlavní výkres	1 : 5 000

A.3.a	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
A.3.b	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
A.3.c	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000“.

#### ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů (stránek) změny územního plánu	4 (7)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	2

#### **2) Grafická část** výroku změny územního plánu obsahuje:

→ výkres základního členění území v měřítku	1 : 5 000
→ hlavní výkres v měřítku	1 : 5 000

# II. ODŮVODNĚNÍ

## ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESTICE

**1) Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny územního plánu .....	14
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	14
b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	14
b) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	15
b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území .....	18
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území ..	18
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	19
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	20
f) vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	20
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	22
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	22
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	22
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	22
j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území .....	22
j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	23
j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce .....	23
j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury .....	23
j) 5. odůvodnění koncepce upořádání krajiny.....	23
j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití .....	24
j) 7. používané pojmy pro účely územního plánu .....	30
j) 8. odůvodnění 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 .....	31
j) 9. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	31
j) 10. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření.....	32
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	32
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	32

m)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.....	33
n)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	34
o)	vypořádání připomínek.....	34
p)	údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	35

**2) Grafická část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

- |   |   |            |
|---|---|------------|
| → | koordinální výkres v měřítku                          | 1 : 5 000  |
| → | schéma řešených území v měřítku                       | 1 : 10 000 |
| → | výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5000   |

## a) postup při pořízení změny územního plánu

Na svém 19. zasedání dne 16. 02. 2017 rozhodlo Zastupitelstvo městyse Čestice svým usnesením č. 12 o pořízení změny č. 1 územního plánu Čestice (dále také jen „změna“).

Pořizovatelem změny je dle rozhodnutí zastupitelstva městyse – Úřad městyse Čestice - který zajistil splnění kvalifikačních požadavků, pro výkon územně plánovací činnosti, dle § 6 odst. 2 stavebního zákona.

Dále zastupitelstvo městyse svým usnesením určilo starostu městyse pana Milana Žajdla, jako určeného zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva městyse o pořízení změny územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání změny. V souladu s § 47 odst. (2) stavebního zákona zaslal pořizovatel dopisem ze dne 10. 04. 2017 návrh zadání změny dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Pořizovatel doručil návrh zadání změny též veřejnou vyhláškou, která byla na úřední desku vyvěšena dne 10. 04. 2017. Na základě výsledků projednání návrhu zadání změny pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravili návrh zadání změny. Zastupitelstvo obce schválilo dle § 47 odst. 5 stavebního zákona upravené zadání změny na svém 21. zasedání dne 06. 06. 2017 usnesením č. 17.

Projektantem změny je společnost UPLAN, s. r. o., se sídlem ve Vlastiboři 21, Soběslav 392 01.

Návrh změny byl zpracován na základě schváleného zadání změny. Jelikož dotčený orgán z hlediska ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený orgán z hlediska vlivu na životní prostředí nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

*bude doplněno po společném jednání*

## b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

### b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť **správní území obce Čestice není součástí:**

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;

- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Návrh změny územního plánu zejména:

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- dává přednost komplexním řešením při stanovování způsobu využití území před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území;
- vytváří podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny;
- vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení vhodným uspořádáním ploch;
- vymezuje plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů;
- nepodporuje vymezování zastavitelných ploch a umístování veřejné infrastruktury v záplavových územích.

**Návrh změny územního plánu Čestice je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

## **b) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací (dále jen "ZÚR") stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné využívání území kraje, které jsou ve změně respektovány takto:

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny;

- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“) a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále také jen „PUPFL“);
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje, zejména:**

- upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce;
- vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci venkovské oblasti, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a aktivit, které s nimi souvisejí.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešené území změny se **nedotýká žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy** republikového významu ani rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu.

Řešené území změny **není součástí specifické oblasti** republikového či nadmístního významu.

Řešené území změny **nezasahují žádné rozvojové plochy a koridory mezinárodního a republikového významu.**

Řešené území změny **nezasahují žádné plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu.**

Řešené území změny **nezasahují žádné plochy a koridory pro veřejnou technickou infrastrukturu.**

Řešené území změny **nezasahují žádné prvky územního systému ekologické stability** na nadregionální či regionální úrovni.

Řešené území změny **nezasahují žádné vymezené územní rezervy.**

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí



z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** neboť změna územního plánu:

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa;
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** neboť změna územního plánu:

- vytváří podmínky pro ochranu a využívání kulturních hodnot kraje;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** neboť změna územního plánu:

- vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území;
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesopолní** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouští vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL).

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat ve změně územního plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Návrh změny územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízen a vydán **regulační plán** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

**Návrh změny územního plánu Čestice je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

### **b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

Změna územního plánu v souhrnu nemá velký vliv na širší územní vztahy. Neovlivňuje stávající postavení obce v systému osídlení a neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability.

**Návrh změny územního plánu Čestice nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.**

### **c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Dle § 18 stavebního zákona jsou všechny cíle územního plánování v návrhu změny územního plánu respektovány, neboť:

- změna vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích;
- změna územního plánu zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, jelikož nenarušuje stávající koncepce vymezené v územním plánu a stanovuje podmínky účelného využívání území s ohledem na komplexní řešení s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území;
- při řešení návrhu změny územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činnostech ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů;
- cílem změny územního plánu bylo ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom ochránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti;
- změna územního plánu konkretizuje stavební záměry, které lze v souladu s jeho charakterem umisťovat v nezastavěném území a to proto, že stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, jsou natolik obecným pojmem, pod kterým si správní orgán rozhodující o změnách v území může představit prakticky cokoli, proto je v návrhu změny územního plánu - v podmínkách využití území v nepřijatelném využití - jasné

stanoveno, které stavební záměry, z výše uvedených, nelze v nezastavěném území umisťovat.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu změny územního plánu naplňovány, neboť změna územního plánu:

- zajišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- nemění koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost sídla a charakter správního území obce;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, protože podrobnější podmínky využití území reagují na přítomnost všech určujících hodnot v území a charakter území, jenž je nutné v návrhu změny územního plánu zachovat;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- negativně neovlivňuje podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož zohledňuje všechny relevantní požadavky dotčených orgánů;
- uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče;
- v návrhu změny územního plánu je také splněn hlavní úkol územního plánování, a to požadavek na prověření zpracování posuzování vlivů koncepce na udržitelný rozvoj území, jenž byl vyloučen kompetentním orgánem při projednávání návrhu zadání změny územního plánu Čestice.

#### **d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“).

Pro potřeby územního plánu byly přehodnoceny některé plochy s rozdílným způsobem využití stanovené v hlavě II vyhlášky č. 501 (zejména plochy v § 13 - § 17). Ve změně územního plánu byly stanoveny nové podmínky využití území pro plochy v krajině (v nezastavěném území).

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu „původního“ územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí.

Grafická část výroku změny územního plánu je vydávána v měřítku stávajícího územního plánu a zobrazuje pouze řešená území, ve kterých dochází k dílčím změnám v území.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny významně nedotýká hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části odůvodnění výkres širších vztahů. Grafická část odůvodnění změny územního plánu byla rozšířena o schéma řešených území, které zobrazuje lokalizaci řešeného území ve vztahu k sídlu a umístění ve správním území obce.

Dle § 55 odst. (5) stavebního zákona zajistil pořizovatel pro obec vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav po vydání změny a toto vyhotovení opatřil záznamem o účinnosti (v době projednávání změny se text právního stavu nazývá: srovnávací text). Výrok změny územního plánu obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Úplné znění je zpracováno do textu „původního“ územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části je pak požadovaný právní stav po vydání poslední změny územního plánu Čestice. Odůvodnění textové části územního plánu zůstává v podobě odůvodnění „původního“ územního plánu. Samostatné odůvodnění textové části má pouze změna územního plánu Čestice.

**e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Soulad návrhu změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění.

*bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu změny*

**f) vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny:

Základní koncepce územního plánu nebyla měněna.

Změna respektuje stanovenou koncepci ochrany a rozvoje hodnot území.

Urbanistická koncepce nebyla měněna. Navrhované řešení nemá zásadní vliv na stanovenou urbanistickou koncepci v platném územním plánu. Změna prověřila plochy v platném územním plánu a došlo k převedení pozemků, které jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří, do stabilizovaných ploch a zastavěného území. Změna prověřila i střety záměrů na změny v území v zastavitelné ploše Z37 s limity využití území a dalšími podmínkami území.

Předmětem změny bylo vymezení zastavitelnou plochu Z37, která umožní rozvoj zemědělské výroby a podnikání. Tato plocha byla zařazena do plochy zemědělsko–průmyslové, která nejvíce odpovídá požadovanému způsobu využití. Dále změna aktualizovala zastavěné území a plochy s rozdílným způsobem využitím v lokalitě Na Kobylce, kde bylo území se stavbami čp. 126 a 24 převedeno do ploch bydlení – dle stavu v katastru nemovitostí.

Koncepce veřejné infrastruktury stávajícího územního plánu zůstává zachována. Komunikace, které jsou ve stávajícím územním plánu vymezeny, zůstali beze změny, jelikož jsou součástí koncepce dopravní infrastruktury. Vysokotlaký plynovod, který byl vypuštěn v rámci aktualizace zásad územního rozvoje, se nedotýká koncepce stávajícího územního plánu.

Koncepce uspořádání krajiny nebyla měněna. Byly prověřeny plochy v krajině (v nezastavěném území) ve vztahu k § 18 odst. 5 stavebního zákona. Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny v souladu se ZÚR a není potřeba tyto prvky upravovat.

Územní rezerva L/E Nihošovice na Peklově je ve stávajícím územním plánu vymezena v souladu se ZÚR. Změna územního plánu tedy tuto plochu neřeší.

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit předkupní právo nebo vyvlastnění, nejsou změnou navrhovány.

Podmínka zpracování územní studie, regulačního plánu nebo dohody o parcelaci nebyla ve změně stanovena.

Návrh změny územního plánu nebyl zpracován ve variantách.

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“).

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání změny územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováváno.

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

V návaznosti na kapitolu g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území...“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

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

V návaznosti na kapitolu g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území... se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

**j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

**j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 22. 08. 2017 v souladu s § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty zejména nové zastavěné stavební pozemky (které byly do katastru zaneseny po vydání územního plánu) dále stavební proluky a další pozemky vně intravilánu dle § 58 odst. (2) stavebního zákona.

V grafické části je použit popis „aktualizované zastavěné území“, který znamená, že v této části územního plánu nedošlo ke změně plochy s rozdílným způsobem využití, ale že bylo

pouze aktualizováno zastavěné území dle § 58 stavebního zákona.

Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

#### **j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot nebyla změnou dotčena.

#### **j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce nebyla v základu měněna. Dochází pouze k vymezení nové zastavitelné plochy Z37, která se z podstatné části nachází na ploše územní rezervy (smíšená) ve stávajícím územním plánu. Severozápadní část plochy Z37 je ve stávajícím územním plánu vymezena v zastavitelné ploše Z36 pro bydlení. Zastavitelná plocha Z37 tedy transformuje toto území do nového využití území: „plochy zemědělsko-průmyslové“. Historicky byla na pozemku p. č. 751/11 v k. ú. Čestice povolena dočasná stavba skladovací haly. Přesto, že je pozemek součástí zemědělského půdního fondu s nejvyšší třídou ochrany ZPF (I. třída ochrany ZPF), není v současné době zemědělsky obděláván. Povrch pozemku je zpevněn pro účely skladování a manipulaci s inertním materiálem a je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu. Pozemek p. č. 751/11 v k. ú. Čestice se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně, zranitelné oblasti a ve III. kategorii území archeologických nálezů. Tyto limity využití území musejí být v navazujících řízeních zohledněny. Minimální podíl zeleně byl stanoven na 40 % z celé zastavitelné plochy Z37, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu lokality a schopnost zasakování dešťových vod v území. Jelikož se zastavitelná plocha Z37 nachází v exponované lokalitě ve vazbě na celkové vnímání krajinného rázu, byla stanovena podmínka nízkopodlažní zástavby, kdy stavby v zastavitelné ploše mohou mít max. 1 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví.

V lokalitě Na Kobylce došlo ke změně plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace“ na „plochy bydlení“, jelikož stavby čp. 126 a čp. 24 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako stavby pro bydlení. Ve vazbě na tuto změnu využití území bylo zaktualizováno i zastavěné území v této lokalitě v souladu s § 58 stavebního zákona.

#### **j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

Jednotlivé koncepce veřejné infrastruktury nejsou změnou dotčeny.

#### **j) 5. odůvodnění koncepce upořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny nebyla měněna.

Byly však přehodnoceny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině (plochy lesní, plochy

trvalý travní porost, plochy vodní a vodohospodářské, plochy zemědělské a plochy ostatní) ve vazbě na § 18 odst. 5 stavebního zákona, resp. stanovena určitá omezení umístování některých staveb v nezastavěném území. Toto by mělo zamezit zejména nežádoucímu zaplocování krajiny, které omezuje propustnost území, a dále umístování nevhodných stavebních záměrů typu mobilních domů, výroben energie, atp. Nutné bylo také upravit možnost umístování staveb ve volné krajině, kdy je poukázáno na možnost umístování dopravní a technické infrastruktury obecního významu (kam můžeme zařadit např. vodovody, kanalizace, el. vedení, silnice, cyklostezky, stezky pro pěší), dále pak stavby nezbytné k zemědělskému hospodaření, jako včelíny, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod. vždy v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole f) výrokové části územního plánu.

## **j) 6. odůvodnění ploch dle způsobu využití**

Pro tyto plochy byly změnou územního plánu stanoveny nové podmínky využití území:

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

#### **PLOCHY TRVALÝ TRAVNÍ POROST**

#### **PLOCHY OSTATNÍ**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: zemědělské obhospodařování pozemků.

#### **Přípustné využití:**

##### **zemědělské obhospodařování pozemků**

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navráceny do orné půdy. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že



v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak stavby pro výkon práva myslivosti a pro hospodaření v lesích. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamena, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

#### **změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu**

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřipustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplotit a následně umísťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

#### **vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)**

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, sila. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

#### **stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)**

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

#### **stavební záměry proti vodní a větrné erozi**

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

**les včetně staveb pro plnění funkcí lesa** – (§ 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.)

V těchto plochách se často vyskytují i lesní porosty, které zasahují zemědělský půdní fond, vyžadující hospodaření v lese. Les v tomto případě představuje ekotonální společenstva, která jsou důležitá pro biodiverzitu krajiny. Součástí lesa jsou také stavby pro plnění funkcí lesa dle § 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.

**územní systém ekologické stability** – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Na plochách zemědělských je možno také realizovat prvky územního systému ekologické stability.

**zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační**

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině.

**drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)**

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule a desky jsou stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, a proto je přípustné tyto stavby do krajiny umísťovat. Drobnou architekturou však nejsou myšlena hygienická zařízení, ekologická nebo informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

**včelnice a včelíny bez pobytových místností**

Včelín bez pobytových místností – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

**dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Obecní význam je pojem zahrnující místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. § 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Zálležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZÚR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141. Změny v území nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patří do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu

místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd.

### **Podmíněně přípustné využití**

**změny druhu pozemků na orná půda jen za podmínky, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)**

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

**změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmínky, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí**

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

**za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu přístřešky pro hospodářská zvířata do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení**

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci, zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Přístřešek pro hospodářská zvířata nesmí překročit 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby. Tato výměra byla stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nebylo narušováno celkové panorama sídla a krajinných enkláv. Zda záměr významně naruší či nenaruší hlavní využití a organizaci zemědělského půdního fondu či významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je nutno prokázat v konkrétních případech v navazujících řízeních.

**za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky**

Tyto stavby jsou uvedeny v § 3 písm. f) bod 2. vyhlášky č. 268/2009 Sb. a je možné je umísťovat v souladu s podmínkami využití území jako je svažitost pozemku, skeletovitost půdy, blízkost vodních útvarů, meliorace, atp. Dále je nutné zajistit ochranu okolí výše uvedených staveb před jejich negativními účinky, jako je např. zápach.

**změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby nepřekročí 50 m<sup>2</sup>**

Na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci mohou probíhat změny dokončených staveb (§ 2 odst. 5 stavebního zákona) avšak pouze pod podmínkou, že stavba bude mít stávající

podlažnost a zastavěná plocha stavby (§ 2 odst. 7 stavebního zákona) nepřekročí 50 m<sup>2</sup>. Pokud již stávající stavba přesahuje přípustnou výměru zastavěné plochy stavby, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 50 m<sup>2</sup> bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji stávající stavby pro rodinnou rekreaci a nepřekročí ještě určitou obecně uznávanou přípustnou mez. Tato podmínka je uplatněna v souladu s ochranou přírody a krajiny, neboť v tomto území je dbáno na nezintenzivňování rekreace v krajině.

### **Nepřípustné využití**

#### **změna druhu pozemku na zahrada v plochách zemědělských a plochách trvalý travní porost**

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahrada ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití. Toto se netýká ploch ostatních, které jsou z části vymezeny i v zastavěném území.

**bydlení - včetně staveb pro bydlení** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení** – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných** – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)  
Nežádoucí je také umístování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

**doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže** (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných** – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle

způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch urbanizovaného území a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

### **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného**

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

### **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřípustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

### **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající**

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřípustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priority zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

### **záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny**

Součástí nepřípustného využití je také problematika umístování záměrů, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. Proto je v nepřípustném využití uvedena věta: nepřípustné je umístovat záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny. Tato definice byla do územního plánu přejata z požadavku krajského úřadu (jako nadřízeného orgánu), který tímto chce zabránit umístování stavebních záměrů, které jsou svěřeny do působnosti kraje (nadmístní záležitosti naplňující stanovené parametry nadmístnosti) mimo plochy a koridory, pro které je jejich využití zakotveno v zásadách územního rozvoje a následně zpřesněno v územním

plánu. Podrobněji je tato problematika řešena v bodu výše přípustné využití – dopravní a technická infrastruktura obecního významu.

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

#### **Přípustné využití:**

##### **vodohospodářské využití**

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

### **PLOCHY LESNÍ**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** les.

#### **Přípustné využití:**

**les a hospodaření v lese – (§ 2 písm. a), d) zákona č. 289/1995 Sb.)**

**stavby pro plnění funkcí lesa – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.)**

#### **Podmíněně přípustné využití**

**změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou,** že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.**

## **j) 7. používané pojmy pro účely územního plánu**

### **Obecní význam:**

Obecní význam je pojem zahrnující místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo

využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje. § 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZÚR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141. Změny v území nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě přípustně zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd.

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související.

Včelín – jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

**j) 8. odůvodnění 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**

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly ve změně územního plánu vymezovány.

**j) 9. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly ve změně vymezovány.

## **j) 10. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

## **k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Zastavěné území je účelně a hospodárně využíváno, v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a § 19 stavebního zákona. Stavební proluky v zastavěném území jsou využívány pro další výstavbu. Zastavitelné plochy vymezené v platném územním plánu se začínají postupně naplňovat (zastavitelná plocha Z12 a Z7). Změnou dochází také k aktualizaci zastavěného území dle § 58 stavebního zákona.

Jedinou novou zastavitelnou plochou vymezenou v této změně je plocha Z37, která je navržena pro rozvoj zemědělství a průmyslu jihovýchodně od sídla Čestice. Tato funkce není v blízkosti tohoto sídla zastoupena a vyvstaly požadavky na prověření tohoto funkčního využití pro rozvoj zemědělské výroby a skladování. Plocha Z37 se z velké části nachází – dle platného územního plánu – v ploše územní rezervy smíšené a z části v zastavitelné ploše pro bydlení.

**Změna územního plánu navrhuje oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci nové zastavitelné plochy v celkovém rozsahu 0,6 ha, které jsou nezbytné pro rozvoj zemědělství a průmyslu v sídle Čestice.**

Při stanovování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocování účelného využití zastavěného území bylo přihlédnuto k metodickému pokynu vydanému Ministerstvem pro místní rozvoj v srpnu roku 2008 s názvem Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, dle kterého byl také zhotoven výpočet (odborný odhad) potřeby zastavitelných ploch.

V kapitole j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty tohoto odůvodnění bylo zdůvodněno, proč se projektant uchýlil právě k navrhovanému řešení.

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.



**m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
ZP	0,7607	0,7607				0,7607					0,1262	NE
<b>CELKEM</b>	<b>0,7607</b>	<b>0,7607</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1262</b>	

Změna se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa v územním plánu je zpracováno na podkladě společného stejnojmenného metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí vydaného v červenci roku 2011.

Změna územního plánu prioritně aktualizuje zastavěné území dle § 58 stavebního zákona a uvádí územní plán do souladu se skutečným stavem v území. Ve změně byl také prověřen požadavek na změnu v území jihovýchodně od sídla Čestice:

### **Zastavitelná plocha Z37**

Jedná se o vymezení plochy zemědělsko-průmyslové, která umožňuje rozvoj zemědělské a skladovací funkce, kterou není možné realizovat v jiných zastavitelných plochách v blízkosti sídla Čestice. Plocha Z37 se z velké části nachází – dle platného územního plánu – v ploše územní rezervy smíšené a z části v zastavitelné ploše pro bydlení. Historicky byla na pozemku p. č. 751/11 v k. ú. Čestice povolena dočasná stavba skladovací haly. Přesto, že je pozemek součástí zemědělského půdního fondu s nejvyšší třídou ochrany ZPF (I. třída ochrany ZPF), není v současné době zemědělsky obděláván. Povrch pozemku je zpevněn pro účely skladování a manipulaci s inertním materiálem a je napojen na dopravní a technickou infrastrukturu. Změna územního plánu navrhuje oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci nové zastavitelné plochy v celkovém rozsahu 0,6 ha, které jsou nezbytné pro rozvoj funkce zemědělství a průmyslu v sídle Čestice.

Návrh změny byl řešen tak, aby byla co nejméně narušována organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Změna vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu, kterou jsou nutné pro realizaci samotného záměru.

V řešeném území změny nejsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

## **n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

*tato kapitola bude doplněna pořizovatelem po veřejném projednání*

## **o) vypořádání připomínek**

*tato kapitola bude doplněna pořizovatelem po veřejném projednání*

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

Počet listů (stránek) odůvodnění změny územního plánu	12 (24)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3

**Poučení:**

Proti změně územnímu plánu Čestice vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu

.....  
**Milan Žejdl**  
starosta obce

„otisk razítka obce“

.....  
**Ing. Zdeněk Pilný**  
místostarosta obce