

# Obec Přestěnice

Zastupitelstvo obce Přestěnice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 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 (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

## **v y d á v á** **změnu č. 1 územního plánu** **Přestěnice**

<b>Záznam o účinnosti</b>	
<b>vydávající správní orgán:</b> Zastupitelstvo obce Přestěnice	<b>datum nabytí účinnosti:</b>
<b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis:  jméno a příjmení: Miroslav Zíka funkce: starosta obce Přestěnice podpis	<b>otisk úředního razítka pořizovatele</b>

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>březen 2015</b>	
vypracoval: <b>Ing. Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Ing. arch. Jaroslav Poláček</b>	
číslo paré:	

# I. změna územního plánu Přeštěnice

Územní plán Přeštěnice se mění takto:

- ◆ V kapitole a) v první větě jsou slova: „vymezeno ke dni 1. září 2009“ nahrazena slovy „bylo aktualizováno ke dni 1. března 2015“.
- ◆ V nadpisu kapitoly b) se na začátek nadpisu kapitoly vkládá slovo „základní“.
- ◆ V kapitole b) 1. v podnadpisu „Koncepte rozvoje území obce“ se na začátek vkládá slovo „Základní“.
- ◆ V kapitole c) v záhlaví tabulky „Vymezení zastavitelných ploch“ v pátém sloupci se nahrazuje text „prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem“ textem „rozhodování o změnách v území podmíněno\*“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce „Vymezení zastavitelných ploch“ v osmém řádku tabulky pro plochu Z8 (SO-6), se v pátém sloupci slova: „územní studie“ nahrazují písmeny „ÚS“..
- ◆ V kapitole c) do tabulky „Vymezení zastavitelných ploch“ se na konec tabulky vkládá nový řádek: „

Z17 (SO-14)	Mlčkov jih sídla	smíšené obytné	- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, - respektovat hodnoty území, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z pozemní komunikace, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část	NE	NE
----------------	---------------------	-------------------	--	----	----

“

- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 2. „Vymezení zastavitelných ploch“ text pod tabulkou zní: „\*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS, nebo vydáním regulačního plánu – RP“.
- ◆ V kapitole c) v záhlaví tabulky „Vymezení ploch přestavby“ v pátém sloupci se nahrazuje text „prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem“ textem „rozhodování o změnách v území podmíněno\*“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 3. „Vymezení ploch přestavby“ text pod tabulkou zní: „\*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS, nebo vydáním regulačního plánu – RP“.
- ◆ V nadpisu kapitoly e) se slovo „nerostů“ nahrazuje slovy „ložisek nerostných surovin“.
- ◆ V kapitole e) podkapitole „Koncepte uspořádání krajiny“ se na konec vkládá nový

odstavec: „Dále neumožňovat zaplácování pozemků a jiné zamezování přístupnosti nezastavěného území, přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení. Neumožňovat farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti. V nezastavěném území neumisťovat zařízení a stavby typu mobilních domů, dále nepovolovat odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.“.

- ◆ V kapitole e) v názvu podkapitoly „Dobývání nerostů“ se slovo „nerostů“ nahrazuje slovy „ložisek nerostných surovin“.
- ◆ Nadpis kapitoly f) zní: „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“
- ◆ V kapitole f) podkapitola „Plochy zemědělské – ZE“ zní: „

### **Charakteristika ploch**

V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na orných půdách, zahradách, ovocných sadech, loukách, pastvinách.

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

- **zemědělské hospodaření**

### **Přípustné využití**

- **zemědělské hospodaření:**
  - pěstování zemědělských plodin
  - obhospodařování trvalých travních porostů
- **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
- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace území) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého

dřevěného ohrazení

- **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 a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, **izolační**
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)

#### Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků z trvalý travní porost na orná půda jen za podmínek**, 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 jen za podmínek**, 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:
  - **polní cesty a zemědělské účelové komunikace**
  - **včelnice a včelíny bez pobytových místností**
  - **přístřešky pro dobytek a zařízení pro napájení**
  - **polní hnojiště**
  - **technická infrastruktura místního významu**, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní energetická a komunikační vedení
  - **místní a účelové komunikace** v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty
  - **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy**, např. **protihluková opatření**

#### Nepřípustné využití

- **výrobní energie včetně výroby tepla**, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které významně naruší hlavní využití ploch zemědělských a**

organizaci zemědělského půdního fondu a významně ztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, způsobí nebezpečí eroze, narušilo vodní režim v území, ohrozí ekologickou stabilitu území

- **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byt i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **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 a podmíněně přípustného
- **stavební záměry typu mobilních domů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb 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**

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání krajiny
- negativní vliv na okolí.“

- ◆ V kapitole f) podkapitola „Plochy lesní – LE“ zní: „,

#### **Charakteristika ploch**

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

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

- les a zajištění plnění jeho funkcí

#### **Přípustné využití**

- funkce lesa

- **realizace prvků územního systému ekologické stability a jejich podpora**
- **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace), a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **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 a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průlehů
- **zeleň** - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační cedule a tabule apod.)

#### **Podmíněně přípustné využití**

- **za podmíněk**, že významně nepoškodí les a jeho funkce:
  - o **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** - vše bez pobytových místností
  - o **včelnice a včelíny** bez pobytových místností
  - o **technická infrastruktura místního významu**, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení
  - o **místní a účelové komunikace** v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty
- **změny druhu pozemků na vodní plochu nebo zemědělský pozemek jen za podmínky**, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

#### **Nepřípustné využití**

- **výrobní energie, včetně výroben tepla**, např. větrné, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice
- **takové využití, které významně poškodí les a jeho funkce**
- **bydlení, rekreace, občanské vybavení, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro výrobu a skladování, stavby pro rodinnou rekreaci a sport a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly byt i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**

- 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
- stavební záměry typu mobilních domů
- odstavování či parkování mobilních zařízení 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

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání krajiny
- o negativní vliv na okolí“

◆ V kapitole f) podkapitola „Plochy přírodní – PŘ“ zní: „,

### Charakteristika ploch

Jedná se o cenné plochy z hlediska ochrany přírody a krajiny zejména biocentra. Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému

### Přípustné využití

- využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

### Podmíněně přípustné využití

- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
  - o **technická infrastruktura místního významu**, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení
  - o **místní a účelové komunikace** v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty
  - 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 a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průleहů
  - **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
  - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace území) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
  - **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - **včelnice a včelíny** do 25 m<sup>2</sup> bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou prokázání zlepšení funkcí biocentra**

### Nepřípustné využití

- **výrobní energie** např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, vodní elektrárny, bioplynové stanice
- **těžba**
- **takové využití (zejména změny využití území), které významně naruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra, zvýší či způsobí nebezpečí eroze, poškodí půdu či naruší vodní režim v území**
- **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **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**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití**
- **stavební záměry typu mobilních domů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené**

- **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**

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání krajiny
- o negativní vliv na okolí“.

- ◆ V kapitole f) podkapitola „Plochy smíšené nezastavěného území – SNÚ“ zní: „,

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku zejména biokoridorů. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy nemusí umožňovat rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter sít' a plní další stabilizující funkce v krajině.

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

- **plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů**

### **Přípustné využití**

- **využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy** zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.)

### **Podmíněně přípustné využití**

- **za podmíněk**, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru:
  - o **technická infrastruktura místního významu**, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení
  - o **místní a účelové komunikace** v nezbytném rozsahu pro obsluhu území (např. samot) a komunikace pro pěší a cyklisty
  - 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**
  - o **stavební záměry a jiná opatření proti erozi**, např. vybudování nových či obnova stávajících mezí a průleहů

- **pouze nezbytně nutné stavby a zařízení sloužící pro hospodaření v lese a ochranu přírody** (vždy bez pobytových místností)
  - **opatření ke zlepšení stavu stávajících vodních toků a vodních ploch** zejména rybníků (např. opravy hrází, odbahnění, revitalizace území) a plnění nejen jejich funkce vodohospodářského díla, ale také stabilizační funkce v krajině podporující ekologickou stabilitu území
  - **zemědělské hospodaření, funkce lesa, vodohospodářské využití**
  - **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo pozemky lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - **včelnice a včelíny** do 25 m<sup>2</sup> bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
  - **pouze v zastavěném území využití stávajících oplocených zahrad bez staveb a zařízení, oplocení musí odpovídat zajištění prostupnosti území**
- **změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou** prokázání zlepšení plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů

### Nepřípustné využití

- **výrobní energie** např. fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, vodní elektrárny, bioplynové stanice
- **těžba**
- **takové využití (zejména změny využití území), které významně naruší hlavní využití plochy zejména** stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru, zvýší či způsobí nebezpečí eroze, poškodí půdu či naruší vodní režim v území
- **bydlení, rekreace, občanské vybavení včetně obchodní činnosti, ubytování, výroba a skladování** - např. stavby pro bydlení, zemědělské usedlosti, stavby pro rodinnou rekreaci a sport, stavby pro obchod, stavby ubytovacích zařízení, stavby pro výrobu a skladování, a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), a všechny takové stavby, zařízení a objekty, které by umožňovaly být i krátkodobý pobyt osob zejména obsahující obytné či pobytové místnosti, hygienická zařízení či vytápění apod.)
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
- **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**
- **stavební záměry typu mobilních domů**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení 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

Pro přípustné nebo podmíněně přípustné stavby a zařízení a způsoby využití platí, že je nutno minimalizovat:

- o dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- o narušení pohledového a estetického vnímání krajiny
- o negativní vliv na okolí“.

- ◆ V kapitole g) podkapitole „Veřejně prospěšných staveb“ v části „dopravní infrastruktura“ tabulka zní: „,

označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území
TI--čov1	čistírna odpadních vod Přeštěnice	Přeštěnice
TI--čov2	čistírna odpadních vod Týnice	Týnice
TI--čov3	čistírna odpadních vod Držkrajov	Držkrajov

”

- ◆ Nadpis kapitoly h) zní: „vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona“.

- ◆ V kapitole h) podkapitola „Veřejně prospěšné stavby“ zní: „  
technická infrastruktura

označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro
TI--čov1	čistírna odpadních vod Přeštěnice	Přeštěnice	p. č. 972, 971, 970/2, 969, 968, 967, 970/1, 955, 954/1, 954/2	obec Přeštěnice
TI--čov2	čistírna odpadních vod Týnice	Týnice	p. č. 34, 35/4, 35/4, 35/2, 41, 42, 1091, 43, 38, 50/4, 49/1	obec Přeštěnice

označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	katastrální území	dotčené pozemky	předkupní právo pro
TI-čov3	čistírna odpadních vod Držkrajov	Držkrajov	p. č. 565, 564, 567/1, 568/7, 568/8, 574, 548/51, 548/52, 548/53, 548/54, 582, 583	obec Přeštěnice

- ◆ V kapitole h) podkapitole „Veřejně prospěšné stavby“ se věta „Mimo uvedených v předchozí kapitole jsou vymezeny tyto další veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.“ zrušuje.
- ◆ V kapitole h) podkapitola „Veřejně prospěšné opatření“ se celá včetně nadpisu zrušuje.
- ◆ Text kapitoly i) včetně nadpisu zní „stanovení kompenzačních opatření Kompenzační opatření nejsou stanovena.“
- ◆ Dosavadní kapitoly i), j), se označují jako kapitoly j), k),
- ◆ Nadpis kapitoly j) zní: „vymezení ploch a 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 kapitole j) v poslední větě se text „do roku 2040“ se nahrazuje textem: „do šesti let od vydání změny č. 1“.
- ◆ Nadpis kapitoly k) zní: „údaje o počtu listů územního plánu včetně změny č. 1 a počtu výkresů k němu připojené grafické části“.
- ◆ V kapitole m) první řádek zní: „Počet listů (stran) územního plánu včetně změny č. 1 24 (48)“.

Počet listů změny č. 1 územního plánu	7
Počet výkresů k ní připojené grafické části	2



# odůvodnění územního plánu Přeštěnice

## II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

- a) **postup při pořízení územního plánu** ..... 17
- b) **vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území** ..... 17
  - b) 1. *vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008*..... 17
  - b) 2. *územně plánovací dokumentace schválená krajem* ..... 17
  - 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** ..... 20
- e) **vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**..... 20
- f) **údaje o splnění zadání**..... 20
- g) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území** ..... 23
- h) **vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území** ..... 24
- i) **stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5** ..... 25
- j) **sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**..... 25
- k) **vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch** ..... 25
- l) **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa** ..... 26
  - l) 1. *údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení* ..... 28
  - l) 2. *údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení*..... 28
  - l) 3. *zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů* ..... 28

l) 4. předpokládaný zábor PUPFL .....	29
m) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	29
<i>Tato kapitola bude doplněna po veřejném projednání. ....</i>	<i>29</i>
n) vypořádání připomínek .....	30
<i>Tato kapitola bude doplněna po společném a veřejném projednání.....</i>	<i>30</i>
o) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části .....	30

**2) Grafická část** odůvodnění územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

- |  |             |
|--|-------------|
| d) koordinační výkres v měřítku                          | 1 : 5 000,  |
| e) schéma umístění řešených území                        | 1 : 15 000, |
| f) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5 000.  |



## **a) postup při pořízení územního plánu**

Na svém zasedání rozhodlo Zastupitelstvo obce Přeštěnice o pořízení změny č. 1 územního plánu Přeštěnice (dále též jen „změna“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Miroslava Zíku jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva. Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl zastupitelstvem obce Přeštěnice návrh zadání schválen.

Zpracovatelem návrhu je společnost UPLAN, s. r. o.

## **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 ČR 2008**

V Politice územního rozvoje ČR 2008 není zahrnuto správní území Přeštěnice, do žádné vymezené rozvojové osy ani rozvojové oblasti. Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje ČR 2008 není předpoklad, že řešené území bude zasazeno plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v Politice územního rozvoje ČR 2008.

Navržené řešení změny není v rozporu s Politikou územního rozvoje 2008.

### **b) 2. územně plánovací dokumentace schválená krajem**

Řešené území územního plánu Přeštěnice není součástí řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, se kterými není územní plán v rozporu.

Navržené řešení územního plánu Přeštěnice není s touto územně plánovací dokumentací v rozporu. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže). Správní území obce neleží uvnitř žádné republikové ani nadmístní rozvojové oblasti či osy ani uvnitř republikové ani nadmístní specifické oblasti. Při řešení územního plánu jsou řešeny územní souvislosti ve vazbě na sousední obce včetně výše uvedených prvků územního systému ekologické stability. V územním plánu je v rámci veřejných prostranství možno dostatečně dimenzovat plochy pro dopravu v klidu a všechny zastavitelné plochy jsou v možnostech v území napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu. Při řešení územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (blíže zejména kapitoly g) odůvodnění územního plánu a kapitola b) výrokové části územního plánu).

Z hlediska krajinného typu se jedná o krajinu lesoplní. Navržené řešení podporuje:

- zachování v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL)
- retenční schopnost krajiny,
- respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu
- rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území (blíže zejména kapitola g) odůvodnění územního plánu a kapitola b) výrokové části územního plánu).

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

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

Územní plán 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**

Změna územního plánu vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména ploch pro bydlení, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné, např. vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Územní plán řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje - blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Změna územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přičemž klade důraz na zabezpečení trvalého souladu všech těchto hodnot. V doplňujících průzkumech a rozborech a následně ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Zejména podkapitola „koncepte ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „základní koncepte rozvoje území obce“ výrokové části územního plánu vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu, zejména v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Na to

navazuje také navržené řešení územního plánu – blíže viz kapitola textové části odůvodnění „komplexní zdůvodnění přijatého řešení“). Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

Součástí hodnot blíže specifikovaných v kapitole b) výrokové části územního plánu a zakreslených v grafické části jsou i nemovité kulturní památky. V řešeném území změnou se nenachází žádné nemovité kulturní památky. Řešení změny se snaží zachovat základní hodnoty území definované v územním plánu včetně jejich ochrany.

Řešení změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení změny územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin se nepočítá.

Při řešení změny byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

Byly aktualizovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem v nezastavěném území dostatečně, které chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

Urbanistická koncepce spolu s podmínkami využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídel a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení územního plánu stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny územního plánu vytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území zejména kapitola e) textové části územního plánu „Koncepce uspořádání krajiny“. Řešení změny územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení změny územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. Ve změně územním plánu nebylo nutné se zabývat asanačními, rekonstrukčními ani rekultivačními zásahy. Řešení změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení změny územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

Změna č. 1 územního plánu Přeštěnice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a 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 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky 501.

Změna územního plánu je zpracována pro část území obce Přeštěnice viz řešeného území. Změna je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku návrhu změny územního plánu navazuje na původní text územního plánu, který vychází z přílohy 7 I. vyhlášky 500. Výroková část změny je zpracována formou změn tohoto textu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je vydán v měřítku 1 : 15 000.

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

*Tato kapitola bude doplněna až po společném jednání.*

## **f) údaje o splnění zadání**

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz kapitola b) odůvodnění). Změna nevyvolává sama o sobě požadavky na území sousedních obcí, ale případné požadavky na sousední správní území jsou v důsledku zapracování záměrů vymezených v zásadách územního rozvoje. Základní koncepce rozvoje území obce se nemění.

Byly respektovány hodnoty platné dle stávajícího územního plánu a limity využití území a další limitující skutečnosti.

Rozvoj sídel je zaměřen na stabilizaci počtu obyvatel a umožňuje rozvoj směřující ke zlepšování kvality s navýšením počtu zejména trvale bydlících obyvatel. V navrhovaném řešení jsou zohledněny všechny hodnoty území včetně kulturních, urbanistických a architektonických zejména při vymezení zastavitelných ploch a podmínkách pro realizaci nové výstavby, popř. rekonstrukci stávajících budov. Vymezované plochy a podmínky jejich využití se orientují na bydlení v klidném a čistém prostředí, umožňují rozvoj cestovního ruchu spojený s hodnotami území zejména přírodními, urbanistickými a architektonickými, a respektují je.

Návrh musel reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů. Jedním ze vstupních prvků při zpracování návrhu územního plánu byly skutečnosti dané historickým vývojem. Urbanistická koncepce je orientována na zachování stávajících hodnot území s důrazem na urbanistické a architektonické hodnoty sídel a zachování jejich atraktivity z hlediska cestovního ruchu. Cílem návrhu změny územního plánu je navržení ploch zejména pro rozvoj bydlení – plochy smíšené obytné a v několika případech aktualizace zastavěného území včetně využití území.

#### **lokalita 1 – jihozápad Přestěnic**

Jedná se o rozšíření zastavitelné plochy Z1 (SO – 1) z původního územního plánu. Úprava této plochy má umožnit umístění zástavby rodinných domů, pro které je současný stav zastavitelných ploch nedostačující. Návrh respektuje interakční prvek nacházející se v lokalitě.

#### **lokalita 2 – jihovýchod Přestěnice**

Jedná se o přeřešení lokality z původního územního plánu (SO-3), ve které dochází k redukci zastavitelné plochy více jak o polovinu rozlohy, kde redukovaná část je převedena do rezervy pro bydlení.

#### **lokalita 3 - jih Přestěnic**

V této lokalitě se jedná o aktualizaci zastavěného území včetně jejího využití

#### **lokalita 4 – východ sídla Týnice**

Zde dochází k aktualizaci zastavěného území včetně jejího využití.

#### **lokalita 5 – jih sídla Mlčkov**

Jedná se o zastavitelnou plochu Z 17 (SO-14) přístupnou ze stávající komunikace nacházející se na jihu sídla. Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území. Tato plocha se nachází v těsném sousedství interakčního prvku IP 246, který navrhovaná plocha respektuje.

Rozvoj bydlení navazuje na zastavěné území a respektuje možnosti na zarovnění a doplnění zástavby v území. Ke změně urbanistické koncepce nedochází.

Řešení územního plánu umožňuje účelně chránit vymezené hodnoty území. Další směry rozvoje byly prověřeny a případně zohledněny v řešení, avšak hlavní zůstaly nezměněny. V návrhu jsou zohledněny hodnoty území. Tabulka se zastavitelnými plochami je zobrazena v kapitole c) 2. výrokové části vymezení zastavitelných ploch.

Koncepce veřejné infrastruktury zůstává zachována. V zadání je uveden záměr pro koridor vodovodu V13 Přestěnice – Chyšky. Tento záměr není ve změně vymezen, vzhledem k tomu, že k datu 6. ledna 2015 vstoupila v platnost aktualizace zásad územního rozvoje pro Jihočeský kraj, která tento záměr vypouští.

Koncepce a uspořádání krajiny se nemění.

Změna vymezuje jednu plochu jako územní rezervu pro bydlení na jihovýchodě sídla Přestěnic.

Ve změně nejsou stanoveny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšné opatření či asanace.

Stejně tak byly v rámci možností a podrobnosti změny územního plánu řešeny problémy a střety. Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj využití území, které by měly zajistit zachování a respektování hodnot území.

Zastavitelné plochy jsou shrnuty v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části a dále jsou zobrazeny v grafické části samostatnou značkou s příslušným kódem zastavitelné plochy. V této tabulce jsou stanoveny podmínky pro jejich využití. Každá plocha má své jedinečné označení, stanovené podmínky pro využití plochy, ve kterých je řešen zejména přístup k ploše, ochrana hodnot a vztah k výstupním limitům, podmínku prověření změn využití plochy územní studií či regulačním plánem. V řešeném území jsou navrženy dvě plochy k přestavbě. Plochy přestavby jsou shrnuty v tabulce v kapitole c) 3. výrokové části (stejně jako zastavitelné plochy).

Podmínka územní studie nebo regulačního plánu nebyla stanovena pro využití žádné plochy. Etapizace byla vyhodnocena u všech ploch jako neúčelná.

Nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Není uplatněn ani požadavek na zpracování konceptu ověřujícího variantní řešení návrhu územního plánu.

Snahou zpracovatele při vymezení ploch bylo vyhnout se střetu se vstupními limity a dalšími limitujícími skutečnostmi, které by mohly ztížit využití ploch. Avšak vzhledem k množství těchto omezujících podmínek nebylo možno se ve všech případech vyvarovat střetu s nimi. Proto tam, kde vymezenou plochou prochází např. elektrické vedení a tím i jeho ochranné pásmo, je nutno tento střet řešit v podrobnějších dokumentacích zejména při dělení pozemků a umístování staveb. Jedná se např. o ochranné pásmo elektrického vedení a ochranné pásmo trafostanice, ochranné pásmo vodovodu, ochranné pásmo silnic III. třídy, investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (odvodnění), vzdálenost 50 m od okraje lesa, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo komunikačního vedení a ochranné pásmo prostoru pro létání v malých a přízemních výškách. Dále bylo snahou zpracovatele umístění navržených ploch na zemědělské půdy s nižšími třídami ochrany (tzn. III. IV. a V.). Zábory zemědělské půdy jsou náležitě odůvodněny v příslušné kapitole.

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa jsou řešeny v samostatné kapitole j) odůvodnění. Každá zastavitelná plocha byla zanesena do záboru zemědělského půdního fondu a byla vyhodnocena (viz. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa v kapitole odůvodnění j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa).

Všechny plochy se nacházejí na méně kvalitních zemědělských půdách se třídami ochrany III. – V. Pouze územní rezerva (část původní plochy SO-3) zasahuje do ploch, kde jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – odvodnění.

Zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nejsou v žádné navrhované ploše.

K záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa nedochází a nedochází ani k zasažení vzdálenosti 50m od kraje lesa.

Jednotlivé plochy jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny.

V grafické části byly pro lepší orientaci doplněny sousední katastrální území s minimálním přesahem označení jejich katastrálních území. Pro lepší čitelnost v grafické části byla zvolena odpovídající velikost číslic jednotlivých parcelních čísel.

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.

**g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Zastavěné území bylo aktualizováno k 1. březnu 2015.

V návaznosti na novely právních předpisů byly upraveny názvy jednotlivých kapitol, popř. dalších podkapitol a podnadpisu tak, aby odpovídaly zejména stavebnímu zákonu a příloze c. 7 vyhlášky c. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky c. 458/2012 Sb. Dále byly přidány kapitoly, které jednak vyplývají povinně z výše uvedené novely – stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, z řešení územního plánu, do kterého se promítlo vymezení územní rezervy pro bydlení – proto kapitola vymezení ploch a koridoru územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.

Byly přehodnoceny některé plochy ze stávajícího územního plánu.

**lokality 1**

Jedná se o rozšíření zastavitelné plochy Z1 (SO – 1) z původního územního plánu na jihozápadě Přestěnic. Úprava této plochy má umožnit umístění zástavby rodinných domů, pro které současný stav zastavitelných ploch nedostačující. Návrh respektuje interakční prvek nacházející v lokalitě.

**lokality 2**

Jedná se o přeřešení lokality z původního územního plánu (SO-3) na jihovýchodě Přestěnic, ve které dochází k redukci zastavitelné plochy více jak o polovinu rozlohy, kde redukovaná část je převedena do rezervy pro bydlení. Tato redukce kompenzuje rozšíření zastavitelné plochy SO – 1 z lokality 1 tak, aby nedocházelo navýšení záboru zemědělských půd.

**lokality 3**

V této lokalitě na jihu Přestěnic bylo aktualizováno zastavěného území včetně jejího využití

**lokality 4**

Lokalita na východě Týnic, kde dochází k aktualizaci zastavěného území včetně jejího využití.

**lokality 5**

Jedná se o zastavitelnou plochu Z 17 (SO-14) na jihu sídla Mlčkov přístupnou ze stávající komunikace nacházející se na jihu sídla. Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území. Tato plocha se nachází v těsném sousedství interakčního prvku IP 246, který navrhovaná plocha respektuje.

Všechny plochy se nacházejí na méně kvalitních zemědělských půdách se třídami ochrany III. – V. Pouze územní rezerva (část původní plochy SO-3) zasahuje do ploch, kde jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – odvodnění.

Zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nejsou v žádné navrhované ploše.

Byly upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zejména pro nezastavěné území, které reagují na změny v právních předpisech.

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využít vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití, popř. nepřijatelného využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím.

Stejně tak je možno v textu najít v některých případech "doporučení". V tuto chvíli vzhledem k neznalosti konkrétních záměrů na změny v území a k podrobnosti územního plánu nelze jednoznačně paušalizovat a posoudit přípustnost či nepřijatelnost podoby konkrétního záměru. Jelikož bude důležité umístění a podoba konkrétního záměru, je zvolena forma doporučení. Doporučením je vyjádřen jasný názor zpracovatele územního plánu, že např. takovéto využití či stavební úpravy jsou či nejsou vhodné, avšak je zde ponechán prostor pro správní uvážení příslušného orgánu. Proto pokud bude posuzován záměr nedoporučený územním plánem, může jej stavební úřad při svém správním uvážení posoudit a na základě svého správního uvážení povolit, ale musí mít pro tento svůj krok jasné argumenty a toto své správní uvážení bezpodmínečně řádně zdůvodnit včetně skutečností, které ho k tomuto závěru vedly, a to zejména s ohledem na skutečnost, proč se domnívá, že záměr není v rozporu s hodnotami území, s hlavním využitím plochy apod.

Snahou zpracovatele bylo zachovat kompaktnost všech čtyř sídel a v maximální míře využít zastavěného území.

## **h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

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, 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 požadováno.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady 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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (bližší viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění



územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

### **i) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

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

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

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

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Podmínky pro využití některých ploch umožňují intenzifikaci využití zastavěného území. Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy. V lokalitě 1 se jedná o rozšíření zastavitelné plochy Z1 (SO – 1) z původního územního plánu na jihozápadě Přeštěnic. Úprava této plochy má umožnit umístění zástavby rodinných domů, pro které současný stav zastavitelných ploch nedostačující. Naopak v lokalitě 2 dochází k přeřešení lokality z původního územního plánu (SO-3) na jihovýchodě Přeštěnic, ve které dochází k redukci zastavitelné plochy více jak o polovinu rozlohy, kde redukovaná část je převedena do rezervy pro bydlení. Tato redukce kompenzuje rozšíření zastavitelné plochy SO – 1 z lokality 1 tak, aby nedocházelo navýšení záboru zemědělských půd. V lokalitě 5 je vymezena zastavitelná plocha Z 17 (SO-14) na jihu sídla Mlčkov přístupnou ze stávající komunikace nacházející se na jihu sídla. Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území.

Snahou návrhu územního plánu je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Další zdůvodnění viz předchozí kapitoly.

## **1) 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	výměra plochy	druh pozemku dle katastru				celkový zábor ZPF	zábor ZPF v zastavěném území	třída ochrany					třída ochrany/výměra					vyhodnocené navržené řešení v předešlých ÚPD(pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL			I.	II.	III.	IV.	V.	I.	II.	III.	IV.	V.		
SO-1	0,7633	0,1518	0,6029			0,7547	0,0000			75001		73214			0,3748		0,3799	0,0000	NE
SO-3	0,7313	0,7249				0,7249	0,0000					73716 76701					0,1059 0,6190	0,7249	ANO - 0,878
SO-14	0,0965			0,0965		0,0965	0,0000			73710		73214			0,0552		0,0413	0,0000	NE
<b>celkem</b>	<b>1,8348</b>	<b>0,8767</b>	<b>0,6029</b>	<b>0,0965</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,5761</b>	<b>0,0000</b>						<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,4300</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,1461</b>	<b>0,7249</b>	

Celkem zábory dle druhu pozemku:

- zahrada 0,0965 ha
- orná půda 0,8767 ha
- trvalý travní porost 0,6029 ha

Celkem zábor zemědělského půdního fondu je 1,5761 ha.

Využití plochy	Výměra plochy	Celkový zábor ZPF	vyhodnocené navržené řešení v předešlých ÚPD(pouze pozemky zařazené do ZPF)	nově navrženo oproti předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)
plochy smíšené obytné	1,8348	1,5761	0,7249	0,8512
<b>celkem</b>	<b>1,8348</b>	<b>1,5761</b>	<b>0,7249</b>	<b>0,8512</b>

Je nutno připomenout, že se jedná často o vyčíslení celé plochy, ale fakticky dojde k záboru minimálnímu (plochy pro umístění čistíren odpadních vod).

**1) 1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Meliorační zařízení jsou zasažena v minimální možné míře vymezenými zastavitelnými plochami a to plochou územní rezervy (v původním územním plánu - smíšené obytné SO – 3). V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit.

**1) 2. údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

V řešeném území se nenachází žádný zemědělský areál.

**1) 3. zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů**

Z územního plánu Přeštěnice před změnou (dále jen „před změnou“) je patrné, že celkový zábor zastavitelných ploch činí 13,81 ha z toho 8,85 je vymezeno pro plochy smíšené obytné. Změnou územního plánu dochází k redukci zastavitelné plochy Z3 (lokalita 2) na rozlohu 0,72 ha. Tato zastavitelná plocha měla před změnou rozlohu 1,72 ha. Tedy 1 ha byl převeden zpátky do ploch zemědělských a tato plocha byla převedena do územní rezervy pro smíšenou obytnou funkci, která by mohla být v budoucnu výhodná pro rozvoj obce. V současné době však byla zastavitelná plocha Z1 (lokalita 1) vyhodnocena jako pro rozvoj obce Přeštěnice příznivější a proto byla plocha smíšená obytná rozšířena z původních 0,70 ha před změnou o dalších 0,76 ha. Ve změně tak došlo k jakési „rošádě zastavitelných ploch“ reagující na přirozený vývoj území a potřebu rozvoje obce.

Obec musí nabídnout vhodné plochy pro bydlení a rozvoj dalších aktivit s tímto využitím související a musí pokrýt poptávku po stavebních pozemcích, které jsou nezbytné pro zajištění přirozeného rozvoje obce, avšak rozvoje v mezích odpovídajících velikosti a rozvojovému potenciálu území. Správní území obce Přeštěnice je hospodárně využíváno. Projektant se uchýlil k předkládanému řešení návrhu změny, jako nejvýhodnějšímu z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů, a to oproti variantě uvedené před změnou. Postupně se začínají využívat zastavitelné plochy, které jsou následně převáděny do stavu zastavěného území (viz lokalita 3). Jelikož má obec Přeštěnice venkovský charakter, není možné využívat všechny stavební proluky a nevyužité pozemky v zastavěném území, neboť tím by došlo k potření historické struktury a charakteru stávající zástavby a znehodnocení hodnot krajinného rázu, na který působí rozvolněné venkovské sídlo mnohem harmoničtěji nežli hustá bloková výstavba hodící se do města nebo příměstských suburbií.

Lokalita 1 je vymezena v návaznosti na zastavitelnou plochu tak, aby byl posílen nejvhodnější rozvojový směr obce. Po hranici zastavitelné plochy Z1, která je určena pro funkci smíšenou obytnou, je veden interakční prvek, jehož využití území zůstává v plochách zemědělských. Lokalita 1 se nachází na méně kvalitních zemědělských půdách s III. a V.

třídou ochrany ZPF, které jsou v současné době obhospodařovávány jako louka v okolí malého rybníčku v menším bloku zemědělské půdy. Na tuto plochu nezasahuje odvodňovací meliorační systém.

Řešením lokality 2 dochází k redukci zastavitelných ploch pro smíšené obytné využití. Pozemky jsou zde v V. třídě ochrany ZPF. Na ploše územní rezervy, která je změnou vymezena jako plocha zemědělská, byly v minulosti realizovány meliorační odvodňovací drenážní systémy, o jejichž funkčnosti však nejsou dohledatelné žádné podrobnější informace.

Lokalita 3 pouze aktualizuje stav zastavěného území, kdy v části zastavitelé plochy Z2 před změnou, došlo k zastavění stavebního pozemku. Tudíž dle § 58 odst. 2 stavebního zákona tyto pozemky přecházejí do zastavěného území – stav ploch smíšených obytných.

Lokalita 4 je pouze zaktualizování stavu ploch smíšených obytných, kdy ke stávajícímu zastavěnému území přiléhá komunikace náležící dle § 58 odst. 2 písm. c) stavebního zákona do zastavěného území.

Lokalita 5 je doplněním nové rozvojové plochy Z17 s využitím území plochy smíšené obytné, která navazuje na zastavěné území. Rozsah ploch před změnou v Mlčkově byl 0,2 ha. Návrh změny vymezuje menší rozvojovou plochu o rozloze 0,1 ha v jižní části sídla. Plocha se nachází z částí ve III. a v V. třídě ochrany ZPF, bez realizace melioračních opatření.

Návrhem řešení zastavitelných ploch v této změně nedochází k záborům kvalitní orné půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF. Ve změně jsou odnímány jen nejnutnější plochy pro požadovaný způsob a to takovým způsobem, aby byl zemědělský půdní fond co nejméně narušován a nedocházelo ke ztížení obhospodařování zemědělské půdy. Hydrologické a odtokové poměry a síť zemědělských účelových komunikací není návrhem změny narušována.

#### **l) 4. předpokládaný zábor PUPFL**

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa není zasažena žádná zastavitelná plocha. Ve výstupních limitech je řešena skutečnost neumísťovat bez souhlasu příslušného orgánu stavby blíže než 25 m od hranic ploch pozemků určených pro plnění funkcí lesa, tj. v takové vzdálenosti, do které mohou dopadnout padající stromy.

Upozorňujeme, aby tento výstupní limit, kterým stanovuje podmínky územní plán, nebyl zaměňován se vstupním limitem vzdálenost 50 m od okraje lesa, kde stanovuje podmínky využití v tomto území zákon o lesích. Výstupní limit 25 m od pozemků určených pro plnění funkcí lesa je stanoven na základě úvahy zpracovatele, který vychází z logického předpokladu a praktické znalosti problematiky ochránit stavby (zejména stavby pro bydlení) před pádem stromů, které v našich zeměpisných výškách dosahují cca právě požadovaných 25 m. Tento výstupní limit se naopak nevztahuje na stavby, které nejsou pádem stromů ohroženy, např. vodovody.

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

*Tato kapitola bude doplněna po veřejném projednání.*

**n) vypořádání připomínek**

*Tato kapitola bude doplněna po společném a veřejném projednání.*

**o) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Počet listů (stránek) odůvodnění změny č. 1 územního plánu	8 (16)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	3
• koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
• schéma umístění řešených území	1 : 15 000,
• výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,

**Poučení :**

Proti územnímu plánu Přeštěnice vydanému 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 územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

**Marcela Dolejší**  
místostarostka obce

**Miroslav Zíka**  
starosta obce