

ZMĚNA Č. 4

ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PLANÁ

návrh pro veřejné projednání

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Planá	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele: Obecní úřad Planá ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou - Ing. Vlastimil Smítka podpis: starosta města: Ing. Tomáš Pintér podpis:	 <i>úřední razítko pořizovatele</i>

ZPRACOVATEL	
 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	
datum vyhotovení: listopad 2017	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka Ing. Simona Āoupalíková	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo pare:	

Zastupitelstvo obce Planá příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“),

vydává

změnu č. 4 územního plánu obce Planá.

Seznam částí změny č. 4 územního plánu obce Planá:

TEXTOVÁ ČÁST:

- I. změna č. 4 územního plánu obce Planá (výroková část)
- II. odůvodnění změny č. 4 územního plánu obce Planá

GRAFICKÁ ČÁST:

- I. výroková část:
 - » výkres základního členění území
 - » hlavní výkres
 - » výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- II. odůvodnění:
 - » koordinační výkres
 - » výkres širších vztahů
 - » výkres předpokládaných záborů půdního fondu

I. změna č. 4 územního plánu obce Planá

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

a)	vymezení zastavěného území	7
b)	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
	b) 1. základní koncepce rozvoje území obce	7
	b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	7
c)	urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
	c) 1. urbanistická koncepce	7
	c) 2. vymezení zastavitelných ploch	7
	c) 3. vymezení ploch přestavby	8
	c) 4. vymezení systému sídelní zeleně	8
d)	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	8
	d) 1. koncepce dopravní infrastruktury	8
	d) 2. koncepce technické infrastruktury	9
	d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)	9
	d) 4. koncepce veřejných prostranství	9
e)	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	9
	e) 1. koncepce uspořádání krajiny	9
	e) 2. územní systém ekologické stability	9
	e) 3. prostupnost krajiny	9
	e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi	9
	e) 5. rekreace	9
	e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin	9
	e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	10
f)	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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	10
g)	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	18
	g) 1. veřejně prospěšné stavby	18
	g) 2. veřejně prospěšná opatření	18
	g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	18
	g) 4. plochy pro asanaci	18
h)	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	18
	h) 1. veřejně prospěšné stavby	18
	h) 2. veřejné prostranství	18

- i) stanovení kompenzačních opatření 19
- j) 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 19
- k) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části 19

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

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5000.

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 4. 10. 2017 a je vymezeno ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce se změnou nemění.

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce se změnou nemění.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c) 1. urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce stanovená ve stávajícím územním plánu obce není v základu měněna. Změnou dochází pouze ke změně několika ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou popsány v kapitole c) 2.

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plocha dle způsobu využití)	určující způsob využití plochy	hlavní podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
Z2 (ZV-1; DI-1)	zemědělská výroba	→ dopravní napojení plochy řešit ze silnice III/14328 → v severní části plochy je nutné zohlednit napojení komunikace obsluhující letiště → minimální podíl zeleně v ploše je 40 %	NE	NE
Z3 (ZV-2)	zemědělská výroba	→ dopravní napojení plochy řešit z nově vybudované komunikace → minimální podíl zeleně v ploše je 40 % → stavby mohou mít max. 1 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví	NE	NE
Z4 (OV-2)	občanské vybavení	→ dopravní napojení plochy řešit z nově vybudované komunikace → minimální podíl zeleně v ploše je 40 %	NE	NE
Z5 (OV-1)	občanské vybavení	→ dopravní napojení plochy řešit z nově vybudované komunikace → minimální podíl zeleně v ploše je 40 %	NE	NE

Z6 (TI-1)	technická infrastruktura	→ dopravní napojení plochy řešit ze stávající místní komunikace → stavební záměr nesmí negativně ovlivnit funkce blízkého biocentra	NE	NE
Z8 (VS-3)	výroba a skladování	→ dopravní napojení plochy řešit ze stávající obslužné komunikace → odpadní vody budou odváděny do kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod, odděleně od vod dešťových, které musí být v maximální možné míře zasakovány → minimální podíl zeleně v ploše je 30 %	NE	NE
Z9 (SO-1, DI-2)	není stanoven	→ dopravní napojení plochy řešit ze stávající místní komunikace → v ploše DI-2 umožnit vybudování komunikace obsluhující rozvojovou lokalitu → minimální podíl zeleně v ploše Z9 je 40 %	NE	NE
Z10 (DI-D57)	dopravní infrastruktura	→ nejsou stanoveny	NE	NE
Z11 (SO-3)	není stanoven	→ dopravní napojení řešit z navrhované komunikace západně od zastavitelné plochy → bydlení v severní části plochy Z11 je možné za předpokladu, že se neprokáže ovlivnění negativními vlivy z blízkých ploch výroby a skladování → minimální podíl zeleně v ploše Z11 je 40 %	ANO ÚS	NE

*) zpracováním územní studie – ÚS

c) 3. vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby nejsou vymezeny.

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen. Zeleň je vždy možné racionálně vysazovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Minimální podíl zeleně je stanoven pro zastavitelné plochy v tabulce zastavitelných ploch v kapitole c) 2.

d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d) 1. koncepte dopravní infrastruktury

Koncepte dopravní infrastruktury je doplněna o záměr veřejné dopravní infrastruktury D57 ze zásad územního rozvoje v rámci zastavitelné plochy Z10. Plocha dopravní infrastruktury DI-D57 je prioritně vymezena pro stavební záměr „zkapacitnění silnice I/3“.

Změnou územního plánu dochází k navržení nové plochy dopravní infrastruktury DI-2 v rozvojové zóně jižně od sídla Planá, která zajistí hlavní dopravní napojení lokality.

d) 2. koncepte technické infrastruktury

Koncepte technické infrastruktury byla měněna v ploše technické infrastruktury v prostoru severních humen sídla Planá. Tato plocha byla vypuštěna a nahrazena jiným vhodnějším funkčním využitím. Nově byla vymezena plocha technické infrastruktury TI-1, která umožňuje umístění stavebních záměrů spojených s odváděním odpadních vod ze sídla Planá.

d) 3. koncepte občanského vybavení (veřejná infrastruktura)

Koncepte občanského vybavení náležícího do veřejné infrastruktury není změnou dotčena.

d) 4. koncepte veřejných prostranství

Koncepte veřejných prostranství není změnou dotčena.

e) koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

e) 1. koncepte uspořádání krajiny

Koncepte uspořádání krajiny se změnou nemění.

e) 2. územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability se nemění.

e) 3. prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není změnou dotčena.

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Protierozní opatření ani ochrana před povodněmi není změnou navržena.

e) 5. rekreace

Koncepte rekreace není změnou dotčena.

e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepte dobývání ložisek nerostných surovin není změnou dotčena.

e) 7. další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Další opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny není navrženo.

f) 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

PLOCHY BYDLENÍ - VENKOVSKÉ – Bv

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
 - veřejného charakteru – patřící do veřejné infrastruktury
 - komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, květinářství, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství **za podmínky**, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství** – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. **za podmínky**, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **obchodní činnosti do velikosti 200 m² prodejní plochy** (např. prodej potravin a drobného zboží)

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo podmíněně přípustných
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- viz tabulka vymezení zastavitelných ploch v kap. c) 2

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **není stanoveno**

Přípustné využití

- **bydlení**
- **občanské vybavení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství **za podmínky**, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství** - chov zvířat a pěstování rostlin, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby, apod. **za podmínky**, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy,

světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:

- velkokapacitní výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- velkokapacitní zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- velkokapacitní obchodní zařízení jako supermarkety, obchodní centra, logistická centra, atp.
- dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- viz tabulka vymezení zastavitelných ploch v kap. c) 2

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ - VZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zeleň

Přípustné využití

- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura** (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **veřejně přístupná hřiště**
- **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 mimo přípustné
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti** – zejména formou zaplocování

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ - SOUKROMÉ - Zs

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

Přípustné využití

- **zeleň** – zejm. zahrady a sady
- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a *samozásobitelstvím*⁵ (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **stavby pro bydlení**
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
 - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- výroba a skladování

Přípustné využití

- **průmyslová a řemeslná výroba** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělská výroba** – včetně staveb pro zemědělství
- **občanské vybavení** – včetně staveb pro obchod
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY – ZV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělská výroba

Přípustné využití

- zemědělská výroba – včetně staveb pro zemědělství
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- veřejná prostranství
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability

Podmíněně přípustné využití

- bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, ošetřovatele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustné
- průmyslová výroba – včetně staveb pro výrobu a skladování
- občanské vybavení – včetně staveb pro obchod
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování – včetně staveb ubytovacích zařízení

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- dopravní infrastruktura

Přípustné využití

- pozemní komunikace
- železniční dráhy

- zastávky a čekárny
- veřejná prostranství
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability

Podmíněně přípustné využití

- **technická infrastruktura obecního významu** - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **doprava v klidu** – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění dopravní infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**
- **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
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI-D57

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **veřejná dopravní infrastruktura nadmístního významu**

Přípustné využití

- **umístění stavebního záměru „zkapacitnění silnice I/3“**
- **stávající využití pozemků a staveb**

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní infrastruktura obecního významu** - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **technická infrastruktura obecního významu** - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **vodní útvary a územní systém ekologické stability** - za podmínky koordinace s hlavním využitím

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění stavebního záměru „zkapacitnění silnice I/3“**
- **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
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

- **technická infrastruktura**
- **dopravní infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**
- **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
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

g) 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

g) 1. veřejně prospěšné stavby

označení plochy, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
DI-D57	zkapacitnění silnice I/3	Planá u Českých Budějovic
DI-1	komunikace napojující letiště	Planá u Českých Budějovic

g) 2. veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezena.

g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

g) 4. plochy pro asanaci

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou ve změně vymezeny.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

h) 1. veřejně prospěšné stavby

Ve změně nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

h) 2. veřejné prostranství

Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou ve změně vymezena.

i) stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

j) 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

Rozhodování o změnách v území v zastavitelné ploše Z11 je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří dopravní napojení rozvojové lokality a prostorové uspořádání území se zajištěním dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

Změnou se ruší podmínka zpracování územní studie v zastavitelné ploše Z9 a v části přiléhající jižně k této zastavitelné ploše dle rozsahu plochy „zrušení plochy nebo koridoru, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“ ve výkrese základního členění území.

Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do čtyř let od nabytí účinnosti této změny územního plánu.

k) údaje o počtu listů změny územního plánu obce a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Počet listů (stránek) změny územního plánu obce	10 (19)
Počet výkresů k ní připojené grafické části	3

II. odůvodnění změny č. 4 územního plánu obce Planá

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

a)	postup při pořízení změny územního plánu	21
b)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	22
	b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	22
	b) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	23
	b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území.....	24
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 ..	25
d)	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	26
e)	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	27
f)	vyhodnocení splnění požadavků zadání	28
g)	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí	29
h)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	30
i)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	30
j)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	30
k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	49
l)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	50
m)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.....	51
n)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	52
o)	vypořádání připomínek	54
p)	údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	57

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

→	koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
→	výkres širších vztahů v měřítku	1 : 50 000,
→	výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000.

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

O pořízení změny č. 4 územního plánu obce Planá (dále také „změna“) rozhodlo zastupitelstvo obce Planá na základě pořizovatelem kladně posouzených návrhů na pořízení změny územního plánu obce usnesením č. 1/2016 na svém zasedání dne 18. 01. 2016.

Návrh zadání změny zpracoval pořizovatel (obecní úřad Planá ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou) v kooperaci s určeným zastupitelem (starostou obce Planá) v březnu 2016. Podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel zaslal návrh zadání změny oznámením ze dne 21. 03. 2016 dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Vypracování návrhu zadání změny bylo dále oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 21. 03. 2016. K návrhu zadání změny byla uplatněna stanoviska, vyjádření a připomínky, které jsou vyhodnoceny a zařazeny do spisového materiálu změny. Na základě výsledků projednání návrhu zadání změny dle § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce. Zadání změny bylo dle § 47 odst. 5 a § 6 odst. 5 písm. b) stavebního zákona schváleno zastupitelstvem obce dne 17. 10. 2016 usnesením č. 11/2016. Dne 26. 7. 2017 schválilo zastupitelstvo obce Planá usnesením č. 7/2017 též dodatečný požadavek na prověření změny využití pozemku p. č. 413/53 v k. ú. Planá u Českých Budějovic do projednávané změny č. 4 ÚPO Planá.

Na podkladě schváleného zadání změny byl vypracován návrh změny č. 4 územního plánu Planá. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny dle § 50 odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30ti dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil dle § 50 odst. 3 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vystavení návrhu změny a možnost uplatnění připomínek na adresu pořizovatele. Společné jednání o návrhu změny pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje a sousední obce se konalo dne 31. 07. 2017 od 15:00 hodin na obecním úřadě v Plané. K návrhu změny byla uplatněna stanoviska a připomínky, které jsou součástí spisového materiálu. Po skončení lhůty posílání stanovisek a připomínek zaslal pořizovatel krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu územního plánování, žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad zaslal dne 05. 10. 2017 pod č. j.: KUJCK 114889/2017/OREG stanovisko v němž posoudil návrh změny z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 stavebního zákona. Jelikož toto stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky, mohl pořizovatel přistoupit k řízení o návrhu změny dle § 52 stavebního zákona. K návrhu změny však byla uplatněna nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů, na jejichž základě byla svolána dohodovací jednání, při kterých byl pořizovatelem rozpor vyřešen smírnou cestou. Po sepsání a podepsání jednotlivých dohod s dotčenými orgány (které jsou součástí spisu), které podaly nesouhlasná stanoviska, přistoupil pořizovatel k vypsání veřejného projednání návrhu změny č. 4 územního plánu obce Planá.

bude doplněno pořizovatelem po projednání

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, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015 (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť **správní území obce Planá není součástí** (po upřesnění v zásadách územního rozvoje):

- 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.

Návrh změny respektuje rozvojovou oblast **OB10 České Budějovice** vymezenou v PÚR jelikož podporuje rozvojovou dynamiku krajského města České Budějovice s možností rozvoje ekonomických činností a konkurence schopnosti obyvatelstva regionu.

Řešené území změny se nedotýká žádné:

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

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:

- vytváří podmínky odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- podporuje polycentrický rozvoj sídlení struktury;
- cílí na účelné využívání území, úsporné v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energie;
- vychází z principů integrovaného rozvoje území a objektivně a komplexně posuzuje a následně koordinuje prostorová, odvětvová a časová hlediska rozvoje;
- vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury s minimální fragmentací krajiny;
- zmírňuje vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům dopravy a zlepšuje dostupnost území, plynulost dopravy a bezpečnost obyvatelstva v rozvojové oblasti OB10;
- stanovuje komplexní řešení způsobu využití území ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli;
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje nároky dalšího vývoje území ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.

Návrh změny č. 4 územního plánu obce Planá je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je dále odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

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

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací (dále jen "ZÚR") vyplývají následující skutečnosti.

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

- situuje rozvojové záměry v rozvojové oblasti OB10;
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy, neboť zajišťuje nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje;
- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje, nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území a pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, neboť posiluje nabídku vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady území kraje;
- při vymezování zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny a přednostně využívá proluky a předchází negativním vlivům suburbanizace.

Návrh změny je v souladu s **rozvojovou oblastí OB10 České Budějovice** neboť podporuje dopravní kapacitní napojení rozvojové oblasti na významné mezinárodní a vnitrostátní dopravní systémy a podporuje rozvoj hospodářských aktivit v této rozvojové oblasti.

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

Dále řešené území neleží ve **specifické oblasti republikového významu ani specifické oblasti nadmístního významu**.

Správní území obce nezasahují žádné **rozvojové plochy mezinárodního, republikového a nadmístního významu**.

Návrh změny vymezuje koridor dopravní infrastruktury DI-D57 pro zkapacitnění silnice I/3 v jižní části správního území obce Planá. Tím je upřesněn záměr ze ZÚR – **koridor veřejné dopravní infrastruktury D57**. Koridor D57 ze ZÚR je upřesňován v části, která se dotýká prověřovaných záměrů se ZÚR. Navrhovaným řešením změny nedojde k zamezení vybudování záměru D57, neboť koridor je vymezen v dostatečných dimenzích.

Návrh změny se nedotýká plochy **pro veřejnou dopravní infrastrukturu D20**.

Další koridory **nadmístního významu pro veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejnou technickou infrastrukturu** správní území obce nezasahují.

Návrh změny územního plánu neovlivňuje **vymezený územní systém ekologické stability** v ZÚR, jelikož řešení změny je upřesněno mimo regionální biocentrum RBC 558 (resp. nadregionální biokoridor NBK 118). Pouze záměr veřejné dopravní infrastruktury DI-D57 křížuje v jižní části správního území obce Planá NBK 118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen, který musí být při umístění stavebního záměru respektován.

Řešeného území návrhu změny se nedotýkají žádné **vymezené územní rezervy**.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje** neboť změna územního plánu například:

- zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny;
- nové zastavitelné plochy vymezuje v návaznosti na již urbanizované území;
- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území.

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

- umožňuje zajištění rozmanitosti krajiny;
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území.

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 sídlení 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 pořízení a vydání **regulačního plánu** 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.

Dne 18. 01. 2016 zastupitelstvo Planá rozhodlo usnesením č. 1/2016 o pořízení nového územního plánu, ve kterém budou všechny záměry ze ZÚR řešeny komplexně v širších souvislostech.

Návrh změny č. 4 územního plánu obce Planá 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 reaguje na širší územní vztahy z hlediska dopravní infrastruktury, kdy koridor dopravní infrastruktury DI-D57, vymezený v této změně, není v souladu s územně plánovací dokumentací obce Boršov nad Vltavou. Návrh změny č. 4 územního plánu obce Planá přebírá koridor veřejné dopravní infrastruktury D57 na hranicích katastrálních území Planá u Českých Budějovic a Boršov nad Vltavou ze ZÚR, ale tento koridor nenavazuje na správní území obce Boršov nad Vltavou z důvodu absence tohoto koridoru v územně plánovací dokumentaci obce Boršov. Obec Boršov nad Vltavou v současnosti pořizuje nový územní plán, ve kterém budou návaznosti na správní území sousedních obcí zajištěny v souladu se ZÚR.

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 naplňovány, neboť:

- cílem změny územního plánu bylo vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivě 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 soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, za tím účelem zhodnocuje společenský a hospodářský potenciál rozvoje;
- 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;
- zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využívání zastavěného území.

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

- zajišťuje a posuzuje stav území a ctí hodnoty území, které nejsou změnou územního plánu degradovány;
- doplňuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- vytváří v území prostředky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, které jsou vyjádřeny zejména účelným vymezením rozvojových ploch a koordinací ploch s rozdílným způsobem využití;
- prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a to zejména v oblasti veřejné infrastruktury, kdy je nalezeno nejvýhodnější řešení i z hlediska majetkového vypořádání s vlastníky pozemků;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území;
- vychází z poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče, neboť se na tvorbě návrhu územního plánu podíleli odborníci a specialisté z jednotlivých výše uvedených oborů.

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“). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501.

Jelikož je změna aplikována na územní plán obce schvalovaný dle staré právní úpravy – zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcích vyhlášek – vycházejí plochy vymezené ve změně z vyhlášky č. 501 (nikoli z ploch stanovených v územním plánu obce).

Textová část výroku změny územního plánu obce je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 – I. obsah územního plánu. Dle znění odst. 1 této vyhlášky (textová část územního plánu obsahuje) byly použity všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Jedinou výjimkou je kapitola „k) v případě územního plánu pro části území hlavního města Prahy vymezení řešeného území“ vztahující se pouze k samotné Praze. Dle odstavce 2 vyhlášky 500 (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) nebyla použita žádná kapitola, protože jejich obsah nebyl v řešení změny územního plánu obce využit, např. nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, stanovení pořadí změn v území (etapizace), atp. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 – II. obsah odůvodnění územního plánu v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část výroku změny územního plánu je vydávána v měřítcích 1 : 5 000 (výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací). Grafická část odůvodnění změny územního plánu je vydávána v měřítcích 1 : 5000 (koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu). Výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 50 000, což je měřítko větší než měřítko výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

Grafická část návrhu změny územního plánu byla zpracována pouze v měněných částech, kdy řešené území změny představuje barevné plochy v hlavním výkrese nad mapovým podkladem aktuální katastrální mapy.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce Planá (tzn. v katastrálním území Planá u Českých Budějovic).

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

Změna respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování bylo postupováno ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si pořizovatel zajistil stanoviska dotčených orgánů ve všech etapách projednávání změny územního plánu obce, která byla respektována.

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

Požadavky na úpravu změny vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů:

→ **Ministerstvo dopravy ČR**

Dotčený orgán požaduje územně chránit koridor veřejně prospěšné stavby pro zkapacitnění silnice I/3. Dotčený orgán souhlasí se zúžením koridoru D57 na východní straně, kde je stávající zástavba, avšak západní část koridoru je nutné držet v šíři 50 m od osy stávající silnice I/3. Plochy Z7 a Z1 byly s ohledem na stanovisko dotčeného orgánu z návrhu změny vypuštěny, kvůli budoucímu vyřešení dopravního napojení rozvojových ploch letiště a rozhledovým poměrům v křižovatkách. Plocha Z8 byla redukována tak, aby nezasahoval koridor veřejné dopravní infrastruktury D57.

→ **Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu**

Krajský úřad Jihočeského Kraje posoudil předložený návrh změny a vydal stanovisko, ve kterém požaduje (obdobně jako Ministerstvo dopravy ČR) vypustit zastavitelné plochy Z1 a Z7 a upřesnění plochy Z8. Následně krajský úřad požaduje doplnění textové části odůvodnění v koncepci dopravy, že je upřesňován záměr ze ZÚR.

→ **Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví**

Dotčený orgán nesouhlasil s návrhem řešení z důvodu absence kvalifikovaného odůvodnění potřebnosti záboru zemědělského půdního fondu. Na základě dohody, kterou učinil pořizovatel a orgán ochrany zemědělského půdního fondu, a která je součástí spisového materiálu, byl upraven návrh změny v části zastavitelné plochy Z4, Z5, Z8 a Z9 a doplněny důvody vymezení navrhovaného řešení.

→ **Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí**

Dotčený orgán nesouhlasil s rozsahem vymezení rozvojových ploch a navrženým funkčním využitím některých pozemků. Na základě dohody, kterou učinil pořizovatel a orgán ochrany přírody a krajiny, a které je součástí spisového materiálu, byl upraven návrh změny v části zastavitelné plochy Z4, Z5, Z8 a Z9.

Všechna stanoviska uplatněna k procesu pořizování změny územního plánu, jsou součástí spisového materiálu změny územního plánu, včetně komentáře pořizovatele.

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednávání

f) **vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání změny byly splněny.

Návrh změny respektuje rozvojovou oblast OB10 České Budějovice a republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vycházející z Politiky územního rozvoje České Republiky, ve znění Aktualizace č. 1.

Návrh změny respektuje požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich aktualizací, neboť je v souladu s požadavky vycházející z rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, nedotýká se plochy veřejné dopravní infrastruktury D20, upřesňuje koridor veřejné dopravní infrastruktury D57 v zastavitelné ploše Z10, nezasahuje NBK 118 – Hlubocká obora – Dívčí Kámen a vložené RBC 558 – Planá, vymezuje plochu DI-D57 jako plochu veřejně prospěšné stavby, respektuje upřesňující podmínky z koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, respektuje podmínky plynoucí z cílových charakteristik krajiny „silně urbanizovaná krajina“ a „krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“ a respektuje požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR.

Z ÚAP ORP České Budějovice, resp. z jejich IV. úplné aktualizace nevyplývaly pro návrh změny žádné konkrétní požadavky k řešení.

Návrh změny koordinuje širší územní vztahy a návaznosti na sousední správní území obcí.

Ve změně byly prověřeny všechny záměry na změny v území vycházející ze schváleného zadání a schválených dodatků k zadání změny č. 4 ÚPO Planá:

- návrh na pořízení změny územního plánu č. 6 je řešen v rozsahu zastavitelné plochy Z2 a stabilizované plochy smíšené obytné;
- návrh na pořízení změny územního plánu č. 7 byl řešen v rozsahu zastavitelné plochy Z1, která však byla na základě stanovisek dotčených orgánů vypuštěna;
- návrh na pořízení změny územního plánu č. 8 a 14 je řešen v rozsahu zastavitelné plochy Z3;
- návrh na pořízení změny územního plánu č. 11 je řešen v rozsahu zastavitelné plochy Z5 a stabilizované plochy bydlení;
- návrh na pořízení změny územního plánu č. 15 a 17 byl řešen v rozsahu zastavitelné plochy Z7, která však byla na základě stanovisek dotčených orgánů vypuštěna;
- návrh na pořízení změny územního plánu č. 22 je řešen v rozsahu zastavitelné plochy Z6;
- návrh na pořízení změny územního plánu č. 23 je řešen v rozsahu stabilizované plochy bydlení;
- návrh na pořízení změny územního plánu č. 24 je řešen v rozsahu zastavitelné plochy Z9.

Řešená území změny jsou prověřeny komplexně ve vztahu k politice územního rozvoje, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje, zpracovaných podrobnějších studií a dokumentací a všech podmínek v území (zejména limitům využití území). Uvedená parcelní čísla v zadání změny sloužila pouze pro lokalizaci jednotlivých záměrů na změny v území.

V severovýchodní části sídla Planá byla prověřena změna plochy technické infrastruktury pro umístění centrální ČOV v původním územním plánu a bylo vyhledáno nejvhodnější využití území severních humen sídla Planá. Nově se plocha technické infrastruktury, pro zajištění funkce odkanalizování obce, vymezuje v zastavitelné ploše Z6.

Koridor veřejné dopravní infrastruktury D57 ze ZÚR byl vymezen v návrhu změny jako koridor dopravní infrastruktury DI-D57 v zastavitelné ploše Z10, v části, která se dotýká měněných částí řešených ve změně.

Koncepce krajiny nebyla změnou výrazně dotčena. Při vymezení zastavitelných ploch nebyly zasaženy prvky nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability.

Návrh změny nevymezuje plochy či koridory územních rezerv.

Koridor dopravní infrastruktury DI-D57 v zastavitelné ploše Z10 je vymezen jako plocha veřejné dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V návrhu změny je zastavitelná ploch Z11 podmíněna zpracováním územní studie. Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci, nejsou ve změně navrhovány.

Návrh změny nebyl zpracováván ve variantách.

Dokumentace návrhu změny byla zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platných zněních.

Dotčený orgán ochrany životního prostředí ve svém stanovisku nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí a dotčený orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, tudíž se vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nezpracovávalo.

Podrobné komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení lze nalézt v ostatních kapitolách tohoto odůvodnění (zejména v kapitole j).

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

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 4. 10. 2017 v souladu s § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty zastavěné stavební pozemky (které byly do katastru zaneseny po vydání územního plánu) a dále stavební proluky a další pozemky vně intravilánu dle § 58 odst. (2) stavebního zákona.

Zastavěné území bylo aktualizováno v severní části sídla nad fotbalovým hřištěm. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

Základní koncepce rozvoje území obce a koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se změnou nemění.

Urbanistická koncepce stanovená ve stávajícím územním plánu obce byla doplněna na základě zadání o následující plochy:

Zastavitelná plocha Z1 (VS-1)

Zastavitelná plocha Z1 pro výrobu a skladování byla vymezena mezi komunikacemi I/3 a III/14328 v návaznosti na již urbanizované území. Při společném jednání však uplatnilo ministerstvo dopravy nesouhlasné stanovisko a plocha byla z návrhu změny zařazena do plochy dopravní infrastruktury DI-D57.

Zastavitelná plocha Z2 (ZV-1; DI-1)

Zastavitelná plocha Z2 byla vymezena pro potřebu rozvoje zemědělské výroby v severní části sídla Planá. Tato plocha umožňuje rozvoj stávajícího chovu hospodářských zvířat, doprovázející vybudování staveb pro zemědělství jako jsou stáje, přístřešky pro hospodářská zvířata, seníky a sklady pro nářadí a zemědělskou techniku, atp. Ve spojení s tím byla prověřena i lokalita jižně od zastavitelné plochy Z2, kde došlo k vymezení plochy stabilizované v rámci zastavěného území – plochy smíšené obytné - na související pozemky,

kteří tvoří komplex s navrhovanou plochou ZV-1. V procesu povolování staveb je důležité splnit požadavky vyplývající z vydaného opatření obecné povahy č. j.: 1705-15-701 „Ochranná pásma letiště České Budějovice“ ze dne 27. 03. 2012, kde je mimo jiné zakázáno umístění staveb pro bydlení. Jelikož pozemky v zastavitelné ploše navazují na obytnou zónu v centrální části sídla Planá, bude nutné také zohlednit hygienické limity plynoucí z negativních vlivů ze zemědělské výroby. Minimální podíl zeleně byl stanoven na 40 % z celé zastavitelné plochy, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu (severní humna sídla Planá) a schopnost zasakování dešťových vod v území. Komunikace, jež je vymezena ve stávajícím územním plánu obce Planá, je ve změně územního plánu respektována a v severní části zastavitelné plochy Z2 je vymezena také plocha dopravní infrastruktury, se kterou počítala rovněž dopravní studie „Studie dopravního řešení silnice I/3 v kontextu s plánovanými dopravními stavbami dle ÚPO Planá, ÚPO Litvínovice a ZÚR Jihočeského kraje“. Dopravní napojení plochy ZV-1 bude řešeno ze silnice III/14328. Zastavitelná plocha Z2 je vymezena tak, aby upřesnila koridor nadmístního významu D57 vymezený v ZÚR. Zastavitelná plocha Z2 obsahuje také plochu dopravní infrastruktury DI-1, která je přebírána z platného územního plánu Planá, a která má zajistit dopravní propojení sídla Planá s letištěm České Budějovice.

Zastavitelná plocha Z3 (ZV-2)

Zastavitelná plocha Z3 byla vymezena pro rozvoj zemědělské výroby na severních humnech sídla Planá. Plocha je z části vymezena na navrhované ploše technické infrastruktury - ČOV v platném územním plánu obce Planá, která je touto změnou nově navržena v severovýchodní části sídla Planá (do zastavitelné plochy Z6). Ve spojení s touto plochou bylo změněno také využití pozemku p. č. 105 a p. č. 70 v k. ú. Planá u Českých Budějovic (ve stávajícím územním plánu plocha technické infrastruktury – ČOV) na plochy veřejné zeleně. Plocha ZV-2 umožňuje rozvoj zemědělské výroby se zaměřením na rostlinnou produkci. Vymezením této zastavitelné plochy fakticky nedochází k nové urbanizaci severních humen sídla Planá, jelikož, plocha ZV-2 je součástí zastavěného území. V současnosti je to oplocená zahrada sloužící dlouhodobě k pěstování zeleniny a ovoce. Jelikož pozemky v zastavitelné ploše navazují na obytnou zónu v centrální části sídla Planá, bude nutné při navazujících řízeních zohlednit hygienické limity plynoucí z negativních vlivů ze zemědělské výroby. Dopravní napojení plochy bude řešeno z nově vybudované komunikace na severních humnech sídla Planá. Minimální podíl zeleně byl stanoven na 40 % z celé zastavitelné plochy, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu plochy (severní humna sídla Planá) a schopnost zasakování dešťových vod v území. Vzhledem k blízkosti kulturní nemovité památky čp. 7 a centrální části sídla Planá je vhodné, aby nové stavby nepřekračovaly výškovou hladinu stávající zástavby. Proto byla navržena podlažnost pro plochu Z3, kde všechny nové stavby mohou mít max. 1 nadzemní podlaží, a není možné využívat podkroví, neboť to by inklinovalo k nežádoucímu navyšování stavby.

Zastavitelná plocha Z4 (OV-2)

Zastavitelná plocha Z4 byla vymezena pro rozvoj občanského vybavení na severních humnech sídla Planá. Plocha je z části vymezena na navrhované ploše technické infrastruktury - ČOV v platném územním plánu obce Planá, která je touto změnou nově navržena v severovýchodní části sídla Planá (do zastavitelné plochy Z6). Plocha OV-2 umožňuje rozvoj dalších sportovních aktivit v sídle Planá a navazuje na stávající areál fotbalového hřiště. Obec dlouhodobě deklaruje rozvoj sportoviště, které bude rozšířeno ve veřejném zájmu. Pro tyto účely si obec nechala zpracovat koncepci „Víceúčelový sportovní areál v Plané u Českých Budějovic“. Minimální podíl zeleně byl stanoven na 40 %

z celé zastavitelné plochy, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu (severní humna sídla Planá, záplavové území a blízkost fotbalového hřiště) a schopnost zasakování dešťových vod v území. Jelikož pozemky v zastavitelné ploše navazují na obytnou zónu v centrální části sídla Planá, bude nutné při navazujících řízeních zohlednit hygienické limity plynoucí z negativních vlivů z ploch sportu. Z důvodu přítomnosti mnoha dalších limitujících skutečností ve správním území obce Planá a neexistence vhodnějších ploch pro umístění konkrétního využití, byla plocha vymezena v záplavovém území. Plocha neumožňuje umístění staveb pro bydlení, ani jiných typů bydlení. Dopravní napojení plochy bude řešeno z nově vybudované komunikace na severních humnech sídla Planá. Jelikož je plocha navržena pro rozvoj sportoviště (vybudování tribuny, sportovní haly a zázemí ke sportovišti) není stanovena max. výška či podlažnost staveb. Výška staveb bude omezena v navazujících řízeních zejm. ochranným pásmem letiště České Budějovice.

Zastavitelná plocha Z5 (OV-1)

Zastavitelná plocha Z5 byla vymezena pro rozvoj občanského vybavení na severních humnech sídla Planá. Tato plocha umožňuje rozvoj občanského vybavení, které navazuje na sportovní areál v severní části sídla Planá. Minimální podíl zeleně byl stanoven na 40 % z celé zastavitelné plochy, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu (severní humna sídla Planá, zastavěné území a blízkost fotbalového hřiště) a schopnost zasakování dešťových vod v území. Z důvodu přítomnosti mnoha dalších limitujících skutečností ve správním území obce Planá a neexistence vhodnějších ploch pro umístění konkrétního využití, byla plocha vymezena v záplavovém území. Plocha neumožňuje umístění staveb pro bydlení, ani jiných typů bydlení. Dopravní napojení plochy bude řešeno z nově vybudované komunikace na severních humnech sídla Planá. Jelikož je plocha navržena pro rozvoj občanského vybavení rozvíjející stávající sportovní areál není stanovena max. výška či podlažnost staveb. Výška staveb bude omezena v navazujících řízeních zejm. ochranným pásmem letiště České Budějovice.

Zastavitelná plocha Z6 (TI-1)

Změnou územního plánu dochází k transformaci území na severních humnech sídla Planá (plocha Z3 a Z4), kde byla dle stávajícího územního plánu obce Planá, navržena plocha technické infrastruktury pro vybudování čistírny odpadních vod. Nově byla plocha pro umístění technické infrastruktury pro rozvoj kanalizačního systému navržena severovýchodně od sídla, aby bylo předejito některým negativním vlivům vynikajícím při provozování technické infrastruktury na obytnou zónu centrální části sídla Planá. Plocha TI-1 je navržena v těsné blízkosti regionálního územního systému ekologické stability – regionální biocentrum RBC 558 Planá – a při umístění stavebních záměrů v této ploše nesmí dojít k negativnímu ovlivnění tohoto biocentra. Zastavitelná plocha je vymezena v záplavovém území z důvodu přítomnosti mnoha dalších limitujících skutečností ve správním území obce Planá a neexistence vhodnějších ploch pro umístění konkrétního využití. Plocha neumožňuje umístění staveb pro bydlení. Dopravní napojení této zastavitelné plochy je možné řešit ze stávající místní komunikace.

Zastavitelná plocha Z7 (VS-2)

Zastavitelná plocha Z7 byla vymezena pro rozvoj výroby a skladování v návaznosti na průmyslovou zónu vznikající po obvodu silnice II/143. Plocha se nacházela v zastavěném území a využívala stavební proluku mezi mimoúrovňovým křížením silnic I/3 a II/143 a železniční vlečkou. Při společném jednání však uplatnilo ministerstvo dopravy nesouhlasné stanovisko a plocha byla z návrhu změny vypuštěna.

Zastavitelná plocha Z8 (VS-3)

Zastavitelná plocha Z8 byla vymezena pro rozvoj výroby a skladování v návaznosti na průmyslový areál mezi komunikacemi I/3 a II/143. Plocha VS-3 uzavírá velkou výrobní zónu na jižním okraji Českobudějovické sídlení aglomerace. Fakticky se jedná o širokou stavební proluku, která pouze okrajově zasahuje půdy ve II. třídy ochraně ZPF. Zastavitelná plocha VS-3 zarovnává stávající zastavěné území a pro realizaci záměru byly vymezeny pouze nejnútnejší pozemky zemědělského půdního fondu. Plocha navazuje na stávající průmyslovou zónu a pozemky, které jsou ve vlastnictví stejného majitele. Plocha VS-3 je vymezena tak, aby co nejméně zasahovala záplavové území a významný krajinný prvek - údolní niva - jenž se rozkládají v meandru řeky Vltavy. Údolní niva je v této části sídla již poměrně silně urbanizována a hydrologické poměry jsou v důsledku probíhajících terénních úprav změněny. Dopravní napojení plochy je možné řešit ze stávající obslužné komunikace vedoucí souběžně po západní straně silnice I/3. Odpadní vody musí být odváděny pomocí kanalizačního řádu do čistírny odpadních vod, avšak odděleně od vod dešťových, které musí být přednostně zasakovány v ploše VS-3. Minimální podíl zeleně byl stanoven na 30 % z celé zastavitelné plochy, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu v průmyslové zóně a schopnost zasakování dešťových vod v území. V navazujících řízeních musí být dále zohledněny zejména limity využití území jako ochranné pásmo silnice I. třídy, vysokotlaký plynovod včetně jeho ochranného pásma, vedení vysokého napětí včetně jeho ochranného pásma a ochranné pásmo letiště.

Zastavitelná plocha Z9 (SO-1, DI-2)

Zastavitelná plocha Z9 transformuje část plochy pro průmysl a podnikání, vymezenou v platném územním plánu obce Planá, na plochy smíšené obytné. Zastavitelné plochy, které jsou v územním plánu vymezeny jižně od sídla Planá, představují nevhodnější rozvojový směr, který je nejméně ovlivňován limitujícími skutečnostmi v území (jako ochranné pásmo letiště, nejcennější bonitní půdy, záplavové území, ...). Z toho důvodu projektant přistoupil ke změně využití území této části sídla na plochy smíšené obytné, které zajistí multifunkční rozvojové podmínky jižní části sídla Planá. Jelikož jsou plochy smíšené obytné SO-1 v zastavitelné ploše Z9 v blízkosti ploch pro průmysl a podnikání, bude nutné při navazujících řízeních zohlednit hygienické limity plynoucí z možných negativních vlivů z výroby. V zastavitelné ploše Z9 byla vymezena plocha dopravní infrastruktury DI-2, která napojuje jižní rozvojové plochy na stávající dopravní systém Plané. Minimální podíl zeleně byl stanoven na 40 % z celé zastavitelné plochy, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na přírodní charakter území v blízkosti Mlýnského náhonu a schopnost zasakování dešťových vod v území. Plocha není podmíněna zpracováním územní studie, jelikož jsou v platném územním plánu (resp. změně č. 1 ÚPO Planá) vyřešeny základní podmínky prostorového uspořádání, včetně ploch veřejných prostranství a komunikačního skeletu rozvojové plochy.

Zastavitelná plocha Z10 (DI-D57)

Tato plocha byla vymezena z důvodu upřesnění několika záměrů na změny v území (Z1, Z2, Z7 a Z8), které nebylo možné vymezit samostatně bez návaznosti na koncepci dopravní infrastruktury a nadřazenou územně plánovací dokumentaci. Po společném jednání návrhu změny však byla většina kolizních zastavitelných ploch vypuštěna a proto byl koridor upřesněn jen v souběhu se zastavěným územím západně od sídla Planá. Zastavitelná plocha Z10 tedy upřesňuje záměr D57 ze ZÚR vstupující do části správního území obce Planá. Celý koridor D57 a plocha D20 bude komplexně řešena v připravovaném územním plánu Planá, o jehož pořízení již Zastupitelstvo obce Planá rozhodlo. Zastavitelná plocha

Z10 je v návrhu změny vymezena jako plocha veřejně prospěšné stavby, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit – jak plyne ze ZÚR.

Zastavitelná plocha Z11 (SO-3)

Zastavitelná plocha Z11 transformuje část území, které je v platném územním plánu vedeno jako plocha pro průmysl a podnikání na plochy smíšené obytné. Jižní část zastavitelné plochy Z11 je již v platném územním plánu (resp. změně č. 1 ÚPO Planá) vymezena jako plocha smíšená obytná, avšak z důvodu sjednocení podmínek využití celého pozemku bylo přistoupeno k vymezení plochy SO-3 na celý pozemek p. č. 413/129, 413/1 a část pozemku p. č. 413/43 a 412/1 v k. ú. Planá u Českých Budějovic. Zastavitelné plochy, které jsou v územním plánu vymezeny jižně od sídla Planá, představují nejuhodnější rozvojový směr, který je nejméně ovlivňován limitujícími skutečnostmi v území (jako ochranné pásmo letiště, nejcennější bonitní půdy, záplavové území, ...). Z toho důvodu projektant přistoupil ke změně využití území této části sídla na plochy smíšené obytné, které zajistí multifunkční rozvojové podmínky jižní části sídla Planá. Jelikož je plocha smíšená obytná SO-3 v blízkosti ploch pro průmysl a podnikání, bude nutné při navazujících řízeních zohlednit hygienické limity plynoucí z možných negativních vlivů z výroby. Jedná se o blízkost areálu společnosti TERMS, a. s. a blízké stavby pro zemědělství. Minimální podíl zeleně byl stanoven na 40 % z celé zastavitelné plochy, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na přírodní charakter území a schopnost zasakování dešťových vod v území. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie, která vyřeší dopravní obsluhu lokality a návrh dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

Plochy VS-1, Bv-1, VZ-1, VZ-2 a VS-2 byly vypuštěny na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů uplatněných při společném jednání.

Plochy přestavby nebylo nutné ve změně vymezovat.

Ve změně nebylo nutné vymezovat další plochy sídlení zeleně. Koncepce systému sídlení zeleně se tedy oproti stávajícímu územnímu plánu nemění. Zeleň je vždy možné racionálně vysazovat v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití. Dle konkrétních navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití v tabulce zastavitelných ploch v kapitole c)2 výrokové části změny, je určeno minimální procento zeleně. Pro plochy zemědělské výroby a plochy občanského vybavení na severních humnech sídla to je 40 %, pro plochy smíšené obytné na jihu sídla 40 %, a pro plochy výroby a skladování v průmyslové zóně 30 %. Podíl zeleně v urbanizovaném území je důležitý z hlediska zasakování dešťových vod, zlepšování mikroklimatu sídla a v neposlední řadě zvyšování biologické rozmanitosti krajiny. **Minimálním podílem zeleně** jsou myšleny nezpevněné a nezastavěné části ploch. Jsou to plochy, které jsou schopné zasakovat srážkové vody a nepočítají se do nich zastavěné plochy staveb, komunikace, chodníky, vydlážděné povrchy, bazény, atp.

Koncepce dopravní infrastruktury byla rozšířena o zastavitelnou plochu Z10, pro zkapacitnění silnice I/3 v části správního území obce Planá. Tím je upřesněn záměr ze ZÚR – **koridor veřejné dopravní infrastruktury D57**. Dále upřesněna **plocha veřejné dopravní infrastruktury D20** Letiště České Budějovice. Koridor DI-D57 je v návrhu řešen jen v takovém rozsahu, který se dotýká měněných částí v řešeném území změny č. 4 ÚPO Planá. Dále byla navržena plocha **dopravní infrastruktury DI-2** která zajistí dopravní napojení rozvojové zóny jižně od sídla Planá. Tato plocha doplňuje navržený dopravní skelet území a slouží zejména k dopravnímu napojení ploch bydlení.

Koncepce technické infrastruktury byla měněna v ploše pro umístění centrální čistírny odpadních

vod na severních humnech sídla Planá. Navrhovaným řešením dochází k vypuštění plochy technické infrastruktury o8 ČOV z platného územního plánu obce Planá a vymezení nové plochy **technické infrastruktury TI-1** v rámci zastavitelné plochy Z6 severovýchodně od sídla Planá. Tato plocha umožňuje vybudování veřejné technické infrastruktury zajišťující odkanalizování sídla. Napojení všech zastavitelných ploch na veřejnou infrastrukturu bude řešeno dle platných právních předpisů. Dle požadavku orgánu ochrany vod dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách byly do tabulky zastavitelných ploch - k dílčím plochám - doplněny požadavky na odvádění odpadních vod pomocí kanalizace zakončené ČOV, odděleně od vod dešťových, které budou v maximální možné míře zasakovány na pozemcích stavebníka.

Koncepce občanského vybavení náležícího do veřejné infrastruktury a koncepce veřejných prostranství vymezené v územním plánu obce nebyly změnou dotčeny.

Koncepce uspořádání krajiny nebyla změnou dotčena. Silně urbanizovaná krajina v těsné blízkosti krajského města České Budějovice a v návaznosti na letiště je předurčena pro rozvoj průmyslové výroby, ploch skladování a ostatních podnikatelských aktivit, bez potřeby zvýšené ochrany krajinného rázu. Z hlediska ochrany přírody a krajiny je pozornost věnována zastavitelným plochám na okraji sídla (zejména v záplavovém území řeky Vltavy), kdy byl stanoven procentuální podíl zeleně z důvodu zajištění příznivého fungování hydrogeologického režimu.

ODŮVODNĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Všechny stavební záměry v plochách s rozdílným způsobem využití musejí splňovat požadavky na hygienickou ochranu před negativními vlivy.

Jde o to, aby **maximální hranice negativních vlivů**, které se týkají zejména ploch výroby a skladování, ploch technické infrastruktury a ostatních ploch, ve kterých jsou umožněny stavby a zařízení související s výrobou a skladováním, zemědělskou výrobou, technickou infrastrukturou, atp. nepřekračovala hranici vymezené plochy. Stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené pásmo týkající se negativních vlivů na okolí nesmí hranici vymezené plochy překročit.

Dále umístování staveb a zařízení, které mají **charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb** - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení, smíšené obytné), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství, provozoven) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku, zápachu, neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství, provozovny), nesmí být umístovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.

Negativním vlivům z dopravy je předcházeno tak, že stavby a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic - mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Umístování nových silnic v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu

staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), je možné až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Neopomenutelná je ochrana před **negativními vlivy hluku z ploch sportu**. Stavby a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu stavby pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) – mohou být v blízkosti stávajících i navrhovaných sportovišť umístovány až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Následné umístování nových stavebních záměrů pro sport mohou být umístěny v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

V některých plochách s rozdílným způsobem využití (zejména v nezastavěném území) je v nepřipustném využití uvedena věta že: „**nepřípustné je umísťovat 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) mimo plochy a koridory, pro které je jejich využití zakotveno v zásadách územního rozvoje.

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ - Bv

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 4 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): bydlení.**

Přípustné využití:

bydlení – zejména formou rodinných domů (§ 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) **s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením** [(§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. což mohou být zahrady, sady, hospodářské zázemí, sklady na nářadí, pergoly, garáže, oplocení, atp.).

Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité drobné zemědělské činnosti. Ostatní stavby a zařízení, jako doplňkové objekty, které představují hospodářské zázemí k domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení.

občanské vybavení slučitelné s bydlením veřejného charakteru - patřící do veřejné infrastruktury – (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

občanské vybavení slučitelné s bydlením komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost – (nevýrobní služby a nerušící řemesla, které nevyvolávají negativní vlivy na okolí a

nesnižují jeho kvalitu a jsou vždy doplňkovou funkcí k bydlení)

Komerční charakter občanského vybavení - formou drobné podnikatelské činnosti, který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, květinářství, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi.

občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno k veřejnému užívání [(§2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků staveb, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

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

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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy zejména dopravní a technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.)

Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných

stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem tohoto vymezení je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) a požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení.

zemědělství - chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

– viz předcházející odstavec podmíněně přípustného využití „nerušící výroba a služby...“

obchodní činnosti do velikosti 200 m² prodejní plochy – (vychází z definice § 3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

V plochách bydlení jsou umožněny obchodní činnosti včetně staveb pro obchod s prodejní plochou do 200 m². Tato hodnota je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také na § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a místní podmínky, jenž má zajistit rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území.

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chaty a různá mobilní zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla, který v historických souvislostech tyto stavby vytlačuje převážně do periferních oblastí sídla.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo podmíněně přípustných

Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umisťovat, pokud je prodejní plocha větší než 200 m², neboť vyvolávají negativní dopady na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.).

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např.

odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*“ Hlavní využití této plochy není stanoveno z důvodu mnohostranného využití plochy.

Přípustné využití:

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

občanské vybavení – patří do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství - (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady - viz přípustné využití ploch bydlení

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

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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení - (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.)

Toto podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování předmětných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Jakékoli výroba a služby, která vstupuje do ploch smíšených obytných, nesmí narušovat obytnou funkci území (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním).

zemědělství - chov zvířat a pěstování rostlin, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Toto podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování předmětných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem tohoto vymezení je snaha skloubit představy o tradičním bydlení (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) a požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním).

Nepřípustné využití:

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

viz nepřipustné využití ploch bydlení venkovských

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat

V tomto nepřipustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie. Dále jsou nepřipustné velkokapacitní stavby pro obchod typu supermarkety, hypermarkety, obchodní centra, logistická centra, atp., které by vyvolávali zvýšené dopravní nároky v území.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení.**

Přípustné využití:

občanské vybavení – patří do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení

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

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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
viz nepřipustné využití ploch bydlení

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ - VZ

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501.

Plochy veřejné zeleně byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také **zeleň hlavní (převažující) využití**. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí (rynek) či asfaltovou návěs s prvky zeleně, kdežto v plochách zeleně veřejných prostranství - veřejná zeleň zásadním způsobem převládá. Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy.

stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura

Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky – viz přípustné využití ploch bydlení

Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

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

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

veřejně přístupná hřiště

Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jenž nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování

Plochy zeleně veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné, tzn., že v nich nelze umístit oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti a záchytné sítě zamezující odlétnutí sportovního náčiní ven ze hřiště. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

PLOCHY ZELENĚ - SOUKROMÉ - Zs

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je zahrada, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů).

Přípustné využití:

zeleň – zejm. zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které tvoří přechodovou hranici mezi sídlem a otevřenou krajinou. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlívky, atp. Zde se však zásadně nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

oplocení

Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

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

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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

stavby 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 včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb.)

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VS

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 11 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): výroba a skladování.**

Přípustné využití:

průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravy, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

zemědělská výroba včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby, pěstování rostlin, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

občanské vybavení včetně staveb pro obchod – (§3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) zejména komerčního charakteru, např. velkokapacitní stavby a zařízení pro obchodní činnost, stavby a zařízení pro související administrativu a služby. Zařadit do této kategorie je možné kanceláře, nákupní centra, supermarkety, stavebniny, autobazary, atp.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

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

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

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné.

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

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz předchozí odstavec

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY - ZV

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je **zemědělská výroba**, kterou není možné zaměřovat za výrobu průmyslovou.

Přípustné využití:

zemědělská výroba – včetně staveb pro zemědělství - (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby, pěstování rostlin, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, kantýny, atd.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

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

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

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, ošetřovatele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustných – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné.

průmyslová výroba (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Z urbanistického hlediska situování ploch zemědělské výroby ve vztahu k celkové koncepci sídla, je vhodné vyloučit z těchto ploch průmyslovou a řemeslnou výrobu definovanou v § 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb. Není tedy možné umísťovat např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravny, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, atp., neboť tyto provozy by mohly negativně ovlivnit pohodu bydlení v sídle.

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost např. velkokapacitní stavby a zařízení pro obchodní činnost, nákupní centra, supermarkety, stavebniny, autobazary, atp.

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

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
viz předchozí odstavec

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DI

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): dopravní infrastruktura – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**.

Přípustné využití:

pozemní komunikace – (§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)

železniční dráhy – (§ 2 a § 3 zákona č. 266/1994 Sb.)

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

Součástí ploch je samozřejmě také zeleň, která v území ovlivňovaném negativními vlivy, zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

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

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

Podmíněně přípustné využití

technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění provozování či užívání dopravní infrastruktury.

doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 9 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

stavební záměry, které zamezí vedení či umístění stavebních záměrů dopravní infrastruktury

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

viz předchozí odstavec

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

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI-D57

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501.

Plocha je vymezena na základě ploch dopravní infrastruktury, ale jelikož se jedná o koridor veřejné dopravní infrastruktury, který je vymezen v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací, byla ve změně vymezena samostatná plocha dopravní infrastruktury DI-D57, jejíž **hlavní využití (převažující využití) je veřejná dopravní infrastruktura nadmístního významu.**

Přípustné využití:

umístění stavebního záměru zkapacitnění silnice I/3

Plocha je prioritně vymezena za účelem vybudování stavebního záměru veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu stanoveného v ZÚR jako plocha D57. Jedná se o zkapacitnění silnice I/3 – Litvínovická ulice.

stávající využití pozemků a staveb

Pozemky, stavby a zařízení v této ploše lze užívat dosavadním způsobem. Na stavbách lze provádět stavební úpravy, další změny dokončených staveb však nemohou být povolovány, z důvodu možného ztížení umístění stavebního záměru v budoucnu.

Podmíněně přípustné využití

dopravní infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat související dopravní infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná dopravní infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí dopravní systém území a zlepšuje jeho chod. Další dopravní infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění vybudování stavebního záměru „zkapacitnění silnice I/3“.

technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění vybudování stavebního záměru „zkapacitnění silnice I/3“.

vodní útvary (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) **a územní systém ekologické stability** (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.) **za podmínky koordinace s hlavním využitím**

Územní systém ekologické stability a vodní útvary povrchových vod mohou být v těchto

plochách realizovány za podmínky, že v navazujících řízeních budou zkoordinovány případné střety těchto záměrů se stavebním záměrem „zkapacitnění silnice I/3“. Obdobně se to týká také stávajících vodních útvarů (řeky Lužnice) a stávajícího územního systému ekologické stability (NBK118).

Nepřípustné využití:

využití, které zamezí umístění stavebního záměru „zkapacitnění silnice I/3“

Jedná se o všechny stavební záměry, které zamezí, ztíží nebo znemožní vybudování stavebního záměru „zkapacitnění silnice I/3“.

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy.

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

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz předchozí odstavec

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TI

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: „Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): technická infrastruktura** – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Přípustné využití:

technická infrastruktura (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Zahrnuje zejména vodovody, kanalizace, energetická vedení, komunikační vedení, produktovody, čistírny odpadních vod, sběrné dvory, kompostárny, zařízení pro nakládání s odpady, areály údržby, včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení.

dopravní infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. viz přípustné využití ploch bydlení)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

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

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

Nepřípustné využití:

využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch technické infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

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

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Ve změně jsou používány pojmy, které je z hlediska rozhodování v území nutně podrobněji vyložit:

Obecní význam – obecní význam je místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR. Stavební záměry nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí.

Ve změně nejsou vymezeny žádné 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.

Minimální podíl zeleně - vyjadřuje, že v zastavitelné ploše musí být minimální procentuální zastoupení zeleně, které je stanoveno pro jednotlivé zastavitelné plochy. Tzn., že minimální podíl zeleně vyjadřuje všechny nezpevněné plochy, které jsou schopné zasakovat dešťové vody na pozemcích. Nejedná se tedy o zastavěné plochy staveb, komunikace, chodníky, bazény, atp. Do těchto nezpevněných ploch se nezapočítávají také zatravněvací tvárnice.

Změna vymezuje koridor veřejné dopravní infrastruktury DI-D57 a DI-1 jako **veřejně prospěšnou stavbu**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Vymezení koridoru DI-D57 jako veřejně prospěšnou stavby, vyplývá ze ZÚR.

Ve změně nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Ve změně nejsou stanovena ani kompenzační opatření.

Změna vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním **územní studie**. Jedná se o zastavitelnou plochu Z11, kde v současné době není vyřešeno dopravní napojení lokality a není známo prostorové uspořádání funkčního využití pozemku.

Změnou se ruší podmínka zpracování územní studie v zastavitelné ploše Z9 v rozsahu plochy „zrušení plochy nebo koridoru, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“. Území je zobrazeno ve výkresu základního členění území. Ke zrušení podmínky zpracování územní studie přistoupil projektant na

základě požadavku vlastníka a na základě skutečnosti, že v platném územním plánu (resp. změně č. 1 územního plánu obce Planá) je základní prostorové uspořádání funkčních ploch navrženo a změnou č. 4 dochází k vyřešení dopravního obslužení lokality v navrhované ploše DI-2. Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu obce, místních podmínek a znalosti poměrů v území a je stanovena do čtyř let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

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

Změna transformuje několik ploch s rozdílným způsobem využití v centrální části sídla Planá (v zastavěném území) dle současného stavu, tzn. v souladu s využíváním pozemků dle katastru nemovitostí a v souladu se současným užíváním pozemků. Tato změna funkčního využití napomáhá hospodárně a účelně využívat pozemky v zastavěném území v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v §§ 18 a 19 stavebního zákona. Změna navrhuje nejvhodnější využití pro severní humna sídla Planá, které jsou ovlivňovány mnoha limity využití území (zejm. ochrannými pásmy letiště) a nejsou vhodná pro rozvoj čistého bydlení. Ve spojení s tím došlo k aktualizaci zastavěného území v severní části sídla Planá.

Změna dále reaguje na rozvojovou dynamiku jižní části Českobudějovické sídelní aglomerace, kde se v návaznosti na vybudování dálnice D3 a modernizaci letiště České Budějovice, rozšiřují možnosti pro vnik dalších podnikatelských aktivit. Změna vymezuje část koridoru dopravní infrastruktury DI-D57 pro zkapacitnění silnice I/3 a v návaznosti na to navrhuje několik rozvojových ploch. V uvažované obytné zóně jižní části sídla Planá dochází k převymezení dopravního systému a urbanistické přeřešení lokality pro smíšenou obytnou funkci.

Úvahy, kterými se projektant řídil, při vymezení jednotlivých zastavitelných ploch, jsou uvedeny v kapitole j) 3 tohoto odůvodnění.

Správní území obce Planá je ovlivňováno mnoha limity využití území – zejm. ochranné pásmo letiště, záplavové území a aktivní zóna záplavového území, ochranná pásma komunikací, velmi cenné bonitní třídy zemědělské půdy, územní systém ekologické stability, atp. Jediný rozvojový směr, který je nejméně ovlivňován těmito limitami využití území, je jižní část správního území obce Planá. To je tedy jediný možný směr, kam je vhodné situovat zejm. obytnou zástavbu a další občanské vybavení a služby, které svým charakterem nenarušují funkce bydlení. K rozvoji obce projektant prioritně použil pozemky v zastavěném území, stavební proluky a plochy získané zbořením předešlých budov a zařízení, avšak v několika případech muselo dojít k vymezení ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Projektant v tomto případě upřednostnil půdy v nižších třídách ochrany ZPF, nenarušil organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Při vymezení zastavitelných ploch se projektant řídil také pravidlem „odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.“

Změna územního plánu obce navrhuje necelých 1,5 ha zastavitelných ploch pro výrobu a skladování a 1,5 ha pro zemědělskou výrobu, v návaznosti na zastavěné území a stávající průmyslovou zónu. Vzhledem k tomu, že podnikatelské aktivity jsou situovány právě do této okrajové části Českobudějovické aglomerace, domnívá se projektant, že potřeba vymezení rozvojových ploch pro výrobu a skladování má skutečné opodstatnění. Plochy občanského vybavení byly vymezeny na severu sídla v zastavěném území a dohromady představují zábor necelých 0,6 ha zemědělské půdy, jedná se však o pozemky zemědělsky nevyužívané. Plochy občanského vybavení nejsou v platném územním plánu dostatečně zastoupeny, a proto změna vymezuje zastavitelné plochy nové. Další zábor zemědělského půdního fondu je zapříčiněn vymezením koridoru nadmístního záměru veřejné dopravní infrastruktury DI-D57 „zkapacitnění silnice I/3“, který je vymezen v rozsahu zhruba 1 ha zemědělského půdního fondu. Reálný zábor však bude ve skutečnosti podstatně nižší, jelikož navrhovaný čtyřpruh má dle normy šířku 20,5 m nebo 24,5 m - v délce 350 m. Menší zábor zemědělského půdního fondu připadá na plochy technické infrastruktury - 0,05 ha. Celkem je nad rámec platného územního plánu obce Planá vymezen zábor necelých 4 ha zastavitelných ploch. Z důvodu obsolentní územně plánovací dokumentace obce Planá, byly některé zastavitelné plochy ve změně č. 4 ÚPO Planá vymezeny znovu i přes to, že měly obdobný způsob využití, jako v platném územním plánu obce (resp. změny č. 1 ÚPO Planá). V tabulce vyhodnocení záborů v kap. I) tohoto odůvodnění je celkový zábor zemědělského půdního fondu 7 ha. Avšak 4 ha zastavitelných ploch byly vyhodnoceny již v rámci platného územního plánu obce Planá. Nově tedy změna č. 4 ÚPO Planá vymezuje pouze 3 ha zastavitelných ploch s novým záborem půdního fondu.

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.

I) 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 záborů

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované 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.		
SO-1	0,6126	0,6126						0,6126			0,6126	ANO - 0,1206
SO-3	2,0371	2,0371						2,0371			2,0371	ANO - 1,4843
OV-1	0,1666		0,1666				0,1666				0,0000	ANO - 0,1666
OV-2	0,3974		0,3974				0,3894	0,0080			0,3974	ANO - 0,3343
TI-1	0,0464	0,0464					0,0464				0,0000	ANO - 0,0385
VS-3	1,4556	1,3834	0,0722				0,0908	1,3648			0,0000	ANO 1,2730
ZV-1	0,8049	0,8049						0,8049			0,0000	ANO - 0,7000
ZV-2	0,6817	0,0536	0,5672	0,0609			0,0392	0,6425			0,4326	ANO - 0,3395
DI-1	0,0107	0,0107						0,0107			0,0107	NE
DI-2	0,1177	0,1177						0,1177			0,2110	ANO - 0,0637
DI-D57	0,9871	0,9871						0,9871			0,0000	ANO - 2,6257
CELKEM	7,3178	6,0535	1,2034	0,0609	0,0000	0,0000	0,7324	6,5854	0,0000	0,0000	3,7014	

Všechny výměry jsou uváděny v hektarech.

Důsledky, které lze vyvozovat z návrhu řešení změny územního plánu, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkcí lesa, jsou uvedeny zejména v kapitole j) komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a v kapitole k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a dále také v grafické části změny územního plánu.

Tabulka celkového záboru ZPF v ha

využití plochy	celkový zábor ZPF	vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	nově navrženo oproti předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)
plochy smíšené obytné	2,6497	2,6497	0,0000
plochy občanského vybavení	0,1666	0,0000	0,1666
plochy občanského vybavení sport	0,3974	0,3974	0,0000
plochy technické infrastruktury	0,0464	0,0000	0,0464
plochy výroby a skladování	1,4556	0,0000	1,4556
plochy zemědělské výroby	1,4866	0,4326	1,0540
plochy dopravní infrastruktury	1,1155	0,2217	0,8938
celkem	7,3178	3,7014	3,6164

Všechny výměry jsou uváděny v hektarech.

Plochy ZV-2, OV-1 a OV-2 jsou plochy záborů, které jsou v zastavěném území obce a splňují požadavky § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu tzn., využívají nedostatečně využitá pozemky v zastavěném území a stavební proluky. Plochy OV-1 a OV-2 jsou však situovány na půdách s II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu a je tedy nutné, dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, prokázat převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF. Projektant spatřuje tento veřejný zájem v rozvoji sportovního areálu na severovýchodě sídla Planá (deklarováno studií „Víceúčelový sportovní areál v Plané u Českých Budějovic“) a dalších aktivit občanského vybavení, spojených se sportovním vyžitím. Pozemky jsou v současné době zemědělsky neobhospodařované.

Plochy SO-1, SO-3, DI-1 a DI-2 jsou vymezeny na již odsouhlasených zastavitelných plochách v platné územně plánovací dokumentaci obce Planá nebo v zastavěném území obce a nepředstavují nový zábor zemědělských pozemků, jelikož zde dochází pouze ke změně podmínek využití území.

Plocha TI-1 představuje zábor cca 0,05 ha zemědělských pozemků ve II. třídě ochrany ZPF. U této plochy je potřeba, dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, prokázat převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF. Plocha TI-1 je navržena pro vybudování veřejné technické infrastruktury sloužící k zajištění odkanalizování sídla Planá, tedy stavbu splňující pojetí veřejné prospěšnosti.

Plocha ZV-1 zahrnuje funkční využití zemědělského charakteru, tedy plochy zemědělské výroby, které jsou vymezeny v návaznosti na již urbanizované území v prostoru mezi sídlem Planá a zařízením letiště České Budějovice. Plocha DI-1 územně stabilizuje navrhovanou komunikaci dle stávajícího územního plánu obce Planá, v souladu s územní studií „Studie dopravního řešení silnice I/3 v kontextu s dopravními stavbami dle ÚPO Planá, ÚPO Litvínovice a ZÚR Jihočeského Kraje“. Zastavitelná plocha Z2 je navržena tak, aby co

nejméně narušovala organizaci půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Plocha VS-3 vyplňuje prostor mezi průmyslovou zónou a koridorem veřejné dopravní infrastruktury DI-D57. Plocha je vymezena tak, aby co nejméně zasahovala nejkvalitnější půdy, které se rozkládají v meandru řeky Vltavy. Plocha tedy zarovnává zastavěné území a tím zlepšuje organizaci zemědělského půdního fondu a jeho obdělávání. I přes to se však 0,09 ha jižní části zastavitelné plochy Z8 rozkládá na půdách v II. třídě ochrany ZPF. Projektant se v tomto případě neuchýlil k prokázání převažujícího veřejného zájmu, dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, jelikož z praxe je zjevné, že k určení přesné hranice mezi jednotlivými bonitami je nutné provést aktualizaci BPEJ a hodnocením zemědělské půdy z hlediska její kvality. Zastavitelná plocha VS-3 zarovnává stávající zastavěné území a pro realizaci záměru byly vymezeny pouze nejnútnejší pozemky zemědělského půdního fondu. Plocha navazuje na stávající průmyslovou zónu a pozemky, které jsou ve vlastnictví stejného majitele.

Další zábor zemědělského půdního fondu je zapříčiněn vymezením koridoru nadmístního záměru veřejné dopravní infrastruktury DI-D57 „zkapacitnění silnice I/3“, který je vymezen na ploše 1 ha. Reálný zábor však bude po realizaci komunikace podstatně nižší. Koridor ve své jižní části zasahuje nejkvalitnější půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF, a proto projektant prokazuje převážení veřejného zájmu, dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, na vybudování veřejné dopravní infrastruktury, nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

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. V navazujících řízeních bude požadováno zohlednit meliorační zařízení, pokud by stavebním záměrem mohlo dojít k narušení drenážního systému nebo ovlivnění meliorovaného území, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

Změnou nedochází k záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa. Navrhované řešení nezasahuje limit „vzdálenost 50 m od okraje lesa“.

n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednávání

o) vypořádání připomínek

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK – uplatněných dle § 50 stavebního zákona			
	podatel připomínky	připomínka	vypořádání připomínky včetně odůvodnění
1.	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4	<p>V rámci zadání změny č. 4 ÚP Planá požadovali územně chránit koridor pro umístění VPS sil. I/3 v plné šíři dle ZÚR JhK.</p> <p>V návrhu změny č. 4 ÚP Planá je však koridor zúžen a řešen v proměnlivé šíři. S ohledem na realizaci rozšíření stávající sil. I/3 lze předpokládat, že na začátku úseku bude silnice lúč s ohledem na stávající výstavbu rozšířena západním směrem, a proto můžeme souhlasit se zúžením koridoru na východní straně až ke stávající MÚK. Západním směrem musí být šíře koridoru řešena 50 m od osy sil. I/3 v celé délce, a to včetně MÚK. Od křižovatky směrem na jih může být ponechán navržený koridor, na západní straně však musí být plynule rozšířen na požadovaných 50 m od osy I/3.</p> <p>Proto musí být zmenšena plocha Z8 (výroba a skladování) a vypuštěna plocha Z7 (výroba a skladování). Umístění plochy Z7 je velmi nevhodné i s ohledem na vyřešení dopravní obslužnosti rozvojových ploch (především letišť).</p> <p>Plochu Z1 (výroba a skladování) požadujeme kvůli rozhledovým poměrům v křižovatce ze zm. č. 4 ÚP vypustit a rozšířit v tomto místě</p>	<p><u>VYHOVĚT</u></p> <p>Koridor DI-D57 bude řešen pouze v části, která se dotýká měněných částí územního plánu obce Planá, tzn. pouze v souběhu se zastavěným územím v severozápadní části sídla Planá.</p> <p>Plochy, které kolidovaly s vymezeným koridorem veřejné dopravní infrastruktury D57 ze ZÚR, budou z návrhu změny vypuštěny nebo redukovány tak, aby předmětný koridor nezasahovaly.</p> <p>Redukována bude zastavitelná plocha Z8 ve východní části plochy na styku s koridorem veřejné dopravní infrastruktury D57 ze ZÚR tak, aby tento koridor nezasahovala.</p> <p>Vypuštěna bude zastavitelná plocha Z1 a Z7 z důvodu nejasného dopravního napojení letiště České Budějovice na silnici I/3.</p>

		<p>plochu pro silniční dopravu pro případnou úpravu stávající křižovatky sil. I/3 a komunikace napojující obec Planá.</p> <p>Plocha Z9 (bydlení) musí být řešena jako podmíněně přípustná, a to za podmínky splnění hyg. limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora/ů v předmětné lokalitě, nikoliv ŘSD ČR.</p>	<p>Ze zastavitelné plochy Z9 bude plocha bydlení Bv-1 vypuštěna. Plocha Z9 bude obsahovat pouze změnu využití území ploch SO-1 a koridor dopravní infrastruktury DI-2.</p>
2.	<p>LPF Group, s. r. o. Lukáš Matějka a František Mrázek Tř. Čsl. Legií č. 74 370 06 České Budějovice</p>	<p>Níže uvedení žadatelé požadují prověřit podmínky a uspořádání již vymezené rozvojové plochy (lokality) nacházející se jižně od sídla Planá, zejména pozemek p. č. 413/19 a související p. p. č. 413/130, 413/43 v k. ú. Planá u Českých Budějovic.</p> <p>Žadatelé požadují podle ÚP Planá zastavitelnou plochu 05 objekty a plochy pro průmysl a podnikání, dotýkající se p. p. č. 413/129 – změnit na plochu smíšenou obytnou. Předmětný pozemek dále směrem na jih zasahuje podle změny ÚP č. 1 do zastavitelné plochy smíšené obytné.</p> <p>Žadatelé dále požadují prověřit procentuální zastavitelnost a podlažnost plochy navrhované ke změně.</p>	<p><u>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</u></p> <p>Pozemek p. č. 413/129 bude vymezen jako plocha smíšená obytná, ostatní pozemky zůstanou v režimu využití stávajícího územního plánu obce Planá. Využití plochy bude podmíněno zpracováním územní studie, která prověří zejména dopravní napojení lokality. Zastavitelná plocha bude muset splnit podmínku minimálního podílu zeleně 40 %. Tzn., že v zastavitelné ploše musí být min. 40% část pozemku schopna zasakovat dešťové vody.</p>
3.	<p>Michal Hruška Planá 41 370 01 České Budějovice</p>	<p>Na základě tel. hovoru s paní Ťoupalíkovou podávám žádost o rozšíření plochy zemědělské výroby ZV na parcelách č. 1636 a 1638 směrem na východ a rozšíření plochy smíšené obytné SO na parcele č. 306 také směrem na východ.</p>	<p><u>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</u></p> <p>Zastavitelná plocha Z2 bude rozšířena východně cca o 15 m pro funkci zemědělské výroby na úroveň stabilizované plochy smíšené obytné - SO. Stabilizovaná plocha SO však bude ponechána ve stávajícím rozsahu - jak je vymezeno v návrhu změny č. 4 ÚPO Planá - ve verzi pro společné jednání.</p>
4.	<p>Ing. Petr Petrlík a Mgr. Petra Petrlíková, Planá 2,</p>	<p>Parcelní čísla řešených ploch: 412/20 a 413/53</p> <p>Na řešených plochách nebude předepsána povinnost zpracování územní studie.</p> <p>Plocha Bv-1 po rozšíření max. 25% procento zastavění pozemku</p>	<p><u>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</u></p> <p>Po uplatnění připomínky byl návrh řešení v zastavitelné ploše Z9 dále konzultován s majiteli pozemků a dotčenými orgány. Na základě dohody</p>

	<p>370 01 České Budějovice</p> <p>v zastoupení Ing. arch. Lucie Stierandová</p>	<p>nadzemními objekty s výškou staveb (nejvyšší hrany střechy nad vyšším upraveným terénem) max. 8 m. Spád střešních rovin není stanoven.</p> <p>Plocha SO-1 a SO-2 procento zastavění pozemku nadzemními objekty max. 40 % s výškou staveb (nejvyšší hrany střechy nad vyšším upraveným terénem) max. 10 m. Spád střešních rovin není stanoven.</p>	<p>bude plocha Z9 upravena tak, že v jižní části plochy nebude měněno stávající využití území. Zastavitelná plocha Z9 tedy bude v návrhu změny obsahovat pouze plochy smíšené obytné SO-1 a plochu dopravní infrastruktury DI-2. Podmínka zpracování územní studie bude vypuštěna v celé zastavitelné ploše Z9 v rozsahu zastavitelých ploch Z9 v projednávaném návrhu změny č. 4 ÚPO Planá pro společné jednání.</p> <p>Zastavitelná plocha bude muset splnit podmínku minimálního podílu zeleně 40 %. Tzn., že v zastavitelné ploše musí být min. 40% část pozemku schopna zasakovat dešťové vody.</p>
<p>5.</p>	<p>Obec Planá Planá 59, 370 01 České Budějovice</p>	<p>Požadujeme zastavitelnou plochu Z4 změnit z plochy občanského vybavení – sport na plochu občanského vybavení. Dále požadujeme prověřit procentuální zastavitelnost a podlažnost plochy.</p> <p>Požadujeme prověřit podmínky a uspořádání již vymezené rozvojové lokality nacházející se jižně od sídla Planá, zejména pozemky p. č. 412/1, 413/1, 413/43, 413/129, 413/130.</p>	<p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>V zastavitelné ploše Z4 bude funkční využití změněno na plochy občanského vybavení. Zastavitelná plocha bude muset splnit podmínku minimálního podílu zeleně 40 %. Tzn., že v zastavitelné ploše musí být min. 40% část pozemku schopna zasakovat dešťové vody. Výška staveb nebude - s ohledem na požadované využití - stanoveno.</p> <p>Pozemek p. č. 413/129 bude vymezen jako plocha smíšená obytná, ostatní pozemky zůstanou v režimu využití stávajícího územního plánu obce Planá.</p>

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednávání dle § 52 stavebního zákona

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

Počet listů (stránek) odůvodnění změny územního plánu	17 (34)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3

Poučení :

Proti této změně 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 obce
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu obce

.....
Ing. Tomáš Pintér
starosta obce

„otisk razítka obce“

.....
Růžena Sodomková
místostarostka obce