

odůvodnění územního plánu
Planá

II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

a) postup při pořízení územního plánu.....	70
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	71
b) 1. vyhodnocení v souladu s územním rozvojovým plánem	71
b) 2. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	71
b) 3. územně plánovací dokumentace vydanou krajem.....	76
b) 4. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.....	81
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	83
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	84
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	85
f) vyhodnocení splnění požadavků zadání	89
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí	91
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	91
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	92
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	92
j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území.....	92
j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	92
j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	96
j) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch	101
j) 5. odůvodnění vymezení ploch přestavby	102
j) 6. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně	102
j) 7. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	103
j) 8. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	109
j) 9. odůvodnění ploch dle způsobu využití.....	113
j) 10. odůvodnění veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.....	152
j) 11. odůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	153
j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření.....	153
j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	153

j) 14. používané pojmy pro účely územního plánu.....	153
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	157
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	160
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	160
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	160
o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	165
p) vypořádání připomínek	208

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

Zastupitelstvo obce Planá rozhodlo v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů o pořízení nového územního plánu Planá. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Ing. Tomáše Pintéra jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona).

Návrh zadání ÚP zpracovala oprávněná úřední osoba pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem. Projednání návrhu zadání ÚP proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání ÚP byl zaslán dotčeným orgánům (dále též jen „DO“), krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání ÚP vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly v 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání ÚP byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Planá a na webových stránkách obecního úřadu. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání ÚP upraven a předložen ke schválení zastupitelstvu obce Planá, které na svém zasedání návrh zadání schválilo.

Na podkladě schváleného zadání územního plánu byl zpracován návrh územního plánu. Zastupitelstvo obce v zadání neuložilo podmínku zpracování variantního řešení návrhu územního plánu.

Na podkladě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu Planá. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu Planá jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne společného jednání. Společné jednání o návrhu územního plánu Planá pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Planá a sousední obce se konalo dne 28. 6. 2021 od 14:00 hod. na Obecním úřadu v Plané. Pořizovatel dále oznámil veřejnou vyhláškou vystavení návrhu územního plánu a možnost uplatnění připomínek.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdržеныmi stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal dne nesouhlasné stanovisko, ve kterém upozornil na nedostatky. Po odstranění nedostatků vydal krajský úřad potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu územního plánu Planá.

Po úpravě dokumentace je pořizovatelem zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona. Upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Planá. Veřejné projednání o návrhu územního plánu s odborným výkladem se konalo dne 5. 9. 2023 od 18:00 v budově obecního úřadu v Plané. Oznámení o zahájení řízení o návrhu územního plánu bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam. V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil

pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Následně návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů. Na základě stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu byl návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek upraven. V návaznosti na výsledky řízení o návrhu územního plánu byl návrh územního plánu upraven. Jelikož se jedná o podstatné úpravy, je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednáván na opakovaném veřejném projednání s postupem obdobně dle § 52 stavebního zákona.

Po úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno opakované veřejné projednání. Upravený návrh územního plánu a oznámení o konání opakovaného veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Planá. Opakované veřejné projednání o návrhu územního plánu s odborným výkladem se konalo dne 12. 8. 2024 od 17:30 v budově obecního úřadu v Plané. Oznámení o opakovaném veřejném projednání o návrhu územního plánu bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu opakovaného veřejného projednání byl pořízen písemný záznam. V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Následně návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů. Na základě návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek byl návrh územního plánu doplněn, avšak vzhledem k charakteru úprav se nejedná o podstatné úpravy.

Jelikož z projednání návrhu územního plánu již nevyplývaly žádné podstatné úpravy, byl návrh územního plánu Planá předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

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 v souladu s územním rozvojovým plánem

Soulad návrhu územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho nezávažnosti vyhodnocován.

b) 2. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády 542 ze dne 19. 7. 2023. Aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89 ze dne 7. 2. 2024.

V politice územního rozvoje je správní území obce zahrnuto do rozvojové oblasti OB10

České Budějovice. Do této oblasti spadají území obcí z ORP České Budějovice a Český Krumlov (jen obce v severovýchodní části). Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 z Prahy do Rakouska a na IV. tranzitní železniční koridor. Pro samotnou obec, resp. rozvoj jejího území má tato skutečnost efekt v podobě větší atraktivity bydlení díky dobré dopravní dostupnosti (zvětší se i možnosti dojížděky za prací pro místní obyvatele) a vlivem rozvoje větších sídel v okolí zejména krajského města České Budějovice větší poptávky po bydlení v čistém a klidném životním prostředí.

Dle dostupných informací, po prostudování politiky a po zpřesnění záměrů v zásadách územního rozvoje není řešené území zasazeno plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v politice územního rozvoje. Konkrétní záměry vymezené APÚR dotýkající se správního území obce Planá, SD3 – dálnice D3, ŽD10 – IV. TŽK a ŽD16 – Plzeň – Č. Velenice/Rakousko, byly Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, tj. ve znění 1. až 3., 5. až 9. aktualizace a rozsudku NSS 1As 15/2016 (dále jen „AZÚR“) upřesněny mimo správní území obce Planá.

V aktualizaci č. 4 PUR byla vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení územního plánu podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržetí a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

V politice územního rozvoje jsou vymezeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Mezi republikové priority patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů* – Návrh územního plánu vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny* – Zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol.
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně* – Návrh se této problematiky nedotýká;

- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – Územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí.*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – Návrh územního plánu se této problematiky dotýká zprostředkovaně, neboť značná část jeho území je ovlivněna nejen záměrem letiště Planá, ale také doprovodnými aktivitami včetně průmyslových zón. Významu správního území obce odpovídají zpracované územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady kraje.*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích – obdobně dle předchozího bodu.*
- *18 podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost – Návrh územního plánu reaguje na blízkost krajského města správnímu území obce. Navrhuje jak adekvátní rozvoj, tak zachování hodnot území včetně provázání na sousední správní území včetně krajského města.*
- *19 vytvářet předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energii – Využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění.*
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – Tyto rozvojové záměry jsou umísťovány na základě podkladů kraje a proto je jejich umístění víceméně předurčeno. Návrh územního plánu tyto záměry respektuje a v rámci své podrobnosti zpřesňuje včetně podmínek pro využití - viz kapitola komplexní zdůvodnění.*
- *20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – Respektování veřejných jednotlivých veřejných zájmů je součástí kapitoly komplexní zdůvodnění a též kapitoly vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu.*
- *20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění.*
- *20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – Návrh územního plánu se nedotýká, neboť ve správním území obce nejsou tyto zájmy dotčeny.*
- *20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury – Návrh územního plánu se nedotýká, neboť jednotlivé záměry navazují buď na krajské dokumenty, které do určité míry předurčují jednotlivá využití, a jednak z platné územně plánovací dokumentace, kde jsou zásadní záměry na využití území dlouhodobě*

sledovány. Zajištění migrační prostupnosti je tak omezeno na zachování využití území v severozápadním cípu správního území a podél řeky Vltavy. Vymezenými plochami jsou tyto důležité segmenty krajiny ochráněny.

- 21 vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobů bilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – Obdobně jako předchozí bod. Zásadním prvkem veřejně přístupné zeleně je niva řeky Vltavy.
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – V rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, blíže viz kapitola komplexního zdůvodnění navrhovaného řešení.
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – Problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (např. v plochách zemědělských a lesních) je přípustné, popř. podmíněné přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepcí dopravní a technické infrastruktury, jejichž řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) – Využití území je často v řešení územního plánu podmíněno zajištěním kvalitního a kapacitního dopravního napojení a dalšími prvky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepce dopravní infrastruktury, řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

- *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – Viz kapitola komplexní zdůvodnění. Návrh předchází dalšímu zhoršování stavu uspořádáním ploch v území. Plochy pro obytnou zástavbu jsou vymezeny tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových a zemědělských areálů.*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod; v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní – Návrh územního plánu vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.*
- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – Návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území. Do záplavového území zasahují zastavitelné plochy na jih od sídla, které jsou obsaženy již v platné územně plánovací dokumentaci obce. Celá tato lokalita je díky ostatním limitům v území a uspořádání jednotlivých využití v rámci správního území obce hlavním rozvojovým směrem sídla pro bydlení a občanského vybavení. Jedná se o okrajové části ploch, které mohou být v rámci jejich podrobnějšího řešení, např. v územní studii, řešeny v souladu s tímto limitem využití. Další zastavitelné plochy, které zasahují do záplavového území, jsou vymezeny severně od sídla. Plocha pro rozvoj sportu by měla být orientována na využití, např. jako tréninkové hřiště. Tato využití by nemělo být v zásadním rozporu se záplavovým územím. Plocha pro bydlení BI.4 „vyplňuje“ proluku mezi stávající zástavbou a navrhovanou přeložkou místní komunikace. U přeložky se počítá s určitým efektem vůči záplavovému území, který by účinky povodně na okolní pozemky měl snižovat.*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – Navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně jejího rozvoje, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.*
- *28 zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu – V souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území*

se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

- 29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – Návrh změny reaguje na tyto potřeby v území s důrazem na vhodnou síť cyklistických a pěších cest včetně doprovodné zeleně – podrobněji viz kapitola komplexní zdůvodnění.
- 30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, je navržena koncepce veřejné infrastruktury včetně koncepce technické infrastruktury a toto řešení je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- 31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – Správního území obce se tato problematika nedotýká.
- 32 posoudit při stanovování urbanistické koncepce kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby – Správního území obce se tato problematika nedotýká.

Navržené řešení územního plánu není v rozporu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z politiky územního rozvoje respektovány, je dále odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 3. územně plánovací dokumentace vydanou krajem

Správní území obce je součástí řešeného území Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále též jen „zásady územního rozvoje“ nebo „ZUR“).

Celé správní území obce zasahuje v zásadách zpřesněná **rozvojová oblast republikového významu OB10 České Budějovice**, a proto návrh územního plánu reaguje na rozvojovou dynamiku sídla, které je součástí sídelní aglomerace České Budějovice.

návrh územního plánu respektuje zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území OB10:

- podporuje kapacitní dopravní napojení rozvojové oblasti OB10 především na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy, dále na regionální letiště s mezinárodním provozem České Budějovice a vodní cestu a řešit územní souvislosti,
- podporuje rozvoj hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice zejména u koridoru dálnice D3, IV. tranzitního železničního koridoru, vč. záměrů mezinárodního letiště České Budějovice v Plané u Českých Budějovic a veřejného logistického centra České Budějovice,
- podporuje rozvoj obytných a sportovně rekreačních funkcí.

Zásady vymezují tyto konkrétní záměry, které se dotýkají správního území obce:

- plochy dopravní infrastruktury - Letiště České Budějovice – D20 – zpřesněno územním plánem
- koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 – zpřesněno územním plánem
- nadregionální biokoridor NBK 118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen – zpřesněno územním plánem
- do NBK vložené regionální biocentrum RBC 558 Planá – zpřesněno územním plánem

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže).

Územní plán svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel, navazuje na rozvoj konkurenceschopnosti a prosperity území a zároveň respektuje udržitelný rozvoj území. Toto řešení zároveň chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot. V sídle jsou navrženy rozvojové plochy pro bydlení s ohledem na jeho význam ve struktuře osídlení a velikost a v návaznosti na hodnoty území.

Při řešení územního plánu jsou řešeny územní souvislosti ve vazbě na sousední obce včetně výše uvedených prvků územního systému ekologické stability. Ekologická stabilita krajiny je dále zabezpečena zohledněním podmínek pro využití území.

Územní plán respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny – respektuje cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky o ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen PUPFL), tzn., zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření;
- zajišťuje ochranu, zachování o obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy tzn., minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které vedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území;
- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn., řeší opatření vedoucí ke zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území;
- podporuje a vytváří taková řešení, která vedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění.

Územní plán respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje:

- zabezpečuje rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn., vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční

funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků - v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podporuje rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky, sportovních aktivit a rekreace na území obce (např. obnova komunikací pro pěší a cyklisty);

- vytváří podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn., vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí;
- zajištění rozvoje nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejné technické vybavenosti s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj území.

Dále územní plán respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn., vytváří územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel – posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí (viz vymezené zastavitelné plochy);
- při vymežování zastavitelných ploch jsou vyloučeny nekoncepční formy využívání volné krajiny, přednostně jsou využívány proluky v zastavěném území - nové zastavitelné plochy jsou převážně situovány v návaznosti na zastavěné území, respektují stávající sídelní strukturu, hodnoty území a dbají na prostorové uspořádání sídla, navazují na dlouhodobá řešení v území;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn., respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu vesnických sídel v krajině včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn., vhodně stanovenými koncepcemi zamezuje nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Při řešení územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (blíže zejména kapitola odůvodnění územního plánu komplexní zdůvodnění a kapitola b) výrokové části územního plánu).

V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot, neboť územní plán:

- respektuje cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území;
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy pokud možno v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;

- při navrhování nových zastavitelných ploch vždy zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny;
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů.

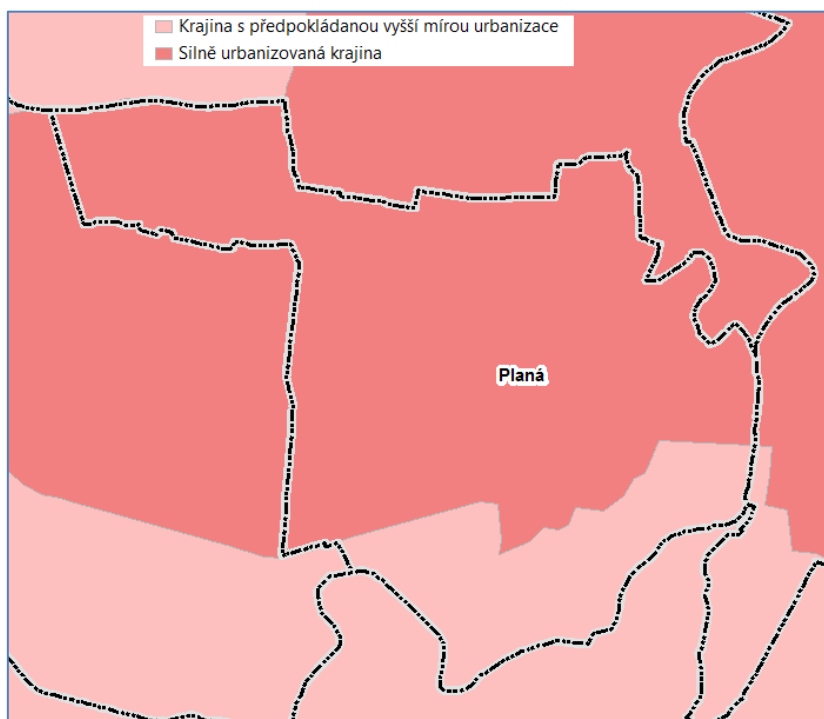
V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot, neboť územní plán:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí.

V územním plánu jsou respektovány zásady pro rozhodování o změnách v území stanovené v podmínkách koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot, neboť územní plán:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím;
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostepek.

Z hlediska krajinného typu se ve správním území obce nachází dva typy krajin.



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

- vytváří podmínky pro vznik ucelených ploch zeleně s ohledem na vysokou míru urbanizace;
- umožňuje zajištění rozmanitosti krajiny;
- preferuje využití brownfields;
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhuje s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL a eliminuje zábery zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy;
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajišťuje vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území;
- dbá na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES;
- preferuje využívání brownfields;
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území;
- rozvíjí cestovní ruch.

Dle ZÚR leží téměř celé správní území obce v plochách vhodných pro možné umístění větrných a fotovoltaických elektráren (mimo jižní cíp). Projektant si prověřil tuto možnost, ale zejména vzhledem k novelizovanému ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 zákona č. 183/2006 a k zákonu č. 19/2023 (podrobněji viz kapitola j) 9. vyhodnotil takovéto využití za tak zásadně ovlivňující krajinu, že v rámci podmínek v nezastavěném území jejich libovolné umístování v podmínkách ploch neumožňuje. Je nezbytné každý případný požadovaný záměr prověřit v rámci změny územního plánu. V rámci zastavěného území je umožněno umístování fotovoltaických elektráren na střeších budov například v plochých výroby a skladování jako doplnění hlavní činnosti.

Ze ZÚR vyplývají pro správní území dvě veřejně prospěšné stavby:

- záměr dopravní infrastruktury – Letiště České Budějovice – v územním plánu zpřesněno a zahrnuto do veřejně prospěšných staveb,
- záměr dopravní infrastruktury – Litvínovická ulice – v územním plánu zpřesněno a zahrnuto do veřejně prospěšných staveb.

Návrh 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 v územním 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 v aktuálním znění nevyplývá potřeba v územním plánu stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) ani kompenzační opatření podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

V souladu s cíli a úkoly pro územní plánování jsou respektovány a rozvíjeny hodnoty území (blíže zejména kapitola odůvodnění územního plánu komplexní zdůvodnění a kapitola b) výrokové části územního plánu). Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je

odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Navržené řešení územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

b) 4. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

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

Postavení obce v systému osídlení

Obec Planá leží jižně v těsné návaznosti na krajské město České Budějovice na hlavní dopravní trase silnice I/3. Přirozená spádovost obyvatel odpovídá poloze sídla – České Budějovice, kde občané najdou vyšší občanskou vybavenost včetně úřadů. Postavení obce v systému osídlení bylo v předkládaném návrhu územního plánu zohledněno.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Stávající dopravní vztahy s ohledem na širší vazby v území nejsou územním plánem dotčeny. Jsou respektovány trasy všech silnic a jejich návaznosti na sousední správní území.

Řešeným územím prochází zejména hlavní silnice I/3. Další důležitým propojením je silnice II/143 směrem na Homole (přeložka silnice II/143 vychází z územní studie „Studie proveditelnosti dopravní napojení Jihočeského letiště České Budějovice“ a pokračující dále do správního území obce Homole), Křemži. Další propojeními na sousední správní území jsou vedeny po místních a účelových komunikacích – zejména směrem na Litvínovice, České Budějovice.

Jsou respektovány záměry na propojení do sousedních správních území včetně komunikací pro pěší a cyklisty připravovaných podél řeky Vltavy.

Návaznosti na sousední správní území jsou respektovány.

Železniční doprava

Přímo v řešeném území se nenachází železniční trať. Do správního území zasahuje železniční vlečka obsluhující průmyslovou zónu a letiště. Tato trať je respektována a řešení územního plánu zachovává návaznosti na sousední správní území.

technická infrastruktura

Správní území obce protínají stávající vedení technické infrastruktury – zejména vodovod, elektrické vedení, plynovod. Tato vedení jsou řešením respektována. Je respektován záměr vedení hlavního kanalizačního sběrače směrem do správního území města České Budějovice. V současné době je již zahájena výstavba. Další vazby z hlediska vazby na sousední správní území se nemění.

občanské vybavení

Mezi veřejnou občanskou vybavenost v obci patří obecní úřad, hasičské zbrojnice, sportoviště (fotbalové a víceúčelové hřiště, sportovní hala) a budovy pro setkávání obyvatel, kaple, hřbitov.

Vzhledem ke své velikosti a občanskému vybavení není samotná obec Planá cílem vztahů, které v tomto sídle uspokojují obyvatelé sousedních obcí. Proto je ponechán prostor pro odpovídající rozvoj občanského vybavení zejména v rámci vymezených podmínek využití pro jednotlivé plochy. Je respektován záměr na vybudování mateřské školy – západní část návsi.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability vymezený v územních plánech sousedních obcí. Vzhledem ke skutečnosti, že ÚSES je vzájemně propojený soubor (systém) přírodních, ale i člověkem pozměněných struktur, bylo nezbytné při jeho vymezení zohlednit stav ÚSES v územních plánech sousedních obcí. Tím bylo docíleno vzájemné provazby. Nadřazená územně plánovací dokumentace (ZÚR Jihočeského kraje) byla v ÚP Planá zohledněna – viz výše. Tato hierarchie územního plánování tak byla respektována. Předmětné skladebné části nadregionálního a regionálního ÚSES byly v měřítku územního plánu dále zpřesněny.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti č. 17 Českobudějovická krajinná oblast a v krajinných typech:

- č. 1 – Nivní zemědělský krajinný typ, pro který platí: Jsou vymezeny linie zastavitelných ploch s obcí s ohledem na přirozené záplavové území a ochranu údolních niv. Rozvoj sídel je omezen zejména na plochy doplňující zastavěné území, u kterých je, současně se stávajícím zastavěným územím, podporován rozvoj protipovodňových opatření. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů, pro celkově pestřejší strukturu využití s vyšším zastoupením lužních lesů a zatravněných ploch a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 5 – Nivní městský a příměstský krajinný typ, pro který platí: Zastavitelné plochy jsou umístovány pouze v území, které má předpoklady pro efektivní využití zejména v kontextu s navrženou dopravní a technickou infrastrukturou, je podporováno zabezpečení jejich protipovodňové ochrany. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro celkově pestřejší strukturu využití s vyšším zastoupením lužních lesů a zatravněných ploch a pro šetrné formy rekreačního využití, případně i pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů.
- č. 9 – Rovinatý až plochý lesní krajinný typ, pro který platí: Není podporován rozvoj sídel (zastavitelných ploch) ležící v tomto krajinném typu. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci regulovaných vodních toků, a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv.
- č. 10 – Rovinatý až mírně zvlněný městský a příměstský krajinný typ, č. 20 – Výrazně zvlněný až členitý městský a příměstský krajinný typ, pro které platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměřňován v kontextu s navrženou dopravní a technickou infrastrukturou tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizuje délku společných hranic zastavěných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestrou strukturu využití a pro šetrné formy rekreačního využití, případně i pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů.

Navržené řešení územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Způsob, jakým byly podmínky z územní studie respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

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

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

Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ve schváleném zadání územního plánu byl zjišťován a posuzován stav území včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které byly následně promítnuty do řešení územního plánu. Zejména podkapitola „koncepte ochrany a rozvoje hodnot území“ v kapitole „základní koncepte rozvoje území obce“ výrokové části územního plánu vyzdvihuje některé hodnoty a stanovuje podmínky pro jejich ochranu zejména v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Na to navazuje také navržené řešení územního plánu – blíže viz kapitola textové části odůvodnění „komplexní odůvodnění přijatého řešení“. Stanovená koncepte rozvoje území, včetně urbanistické koncepte s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovuje základní rysy navrženého řešení.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepte spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V nich se také odráží potřeba změn v území (zejména zastavitelné plochy pro bydlení a další funkce, stanovení koncepcí veřejné infrastruktury, zejména koncepte dopravní infrastruktury, technické infrastruktury – zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod, koncepte občanského vybavení, koncepte veřejných prostranství). Dle možností a podrobnosti územního plánu jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a požadavky na změny v území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb zejména v kapitole b) podkapitole „koncepte ochrany a rozvoje hodnot území“ a v kapitole f) bodech „podmínky prostorového uspořádání“, zejména, ale nejen, pro plochy bydlení, které reagují právě na stanovené hodnoty území. Tím jsou také stanoveny podmínky pro provedení změn v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a spolu s kapitolou c)

textové části územního plánu „urbanistické koncepce“ jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení, velikosti sídla a celého řešeného území stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Jedním z nástrojů pro hospodárné využití území je podrobnější územně plánovací podklad, jehož zpracování je podmínkou velkých či složitějších zastavitelných ploch. Tento dokument by měl napomoci „udělat v území nejprve pořádek“, ukázat, jak jej hospodárně rozčlenit, a teprve následně jej začít využívat. Kapitola d) textové části územního plánu vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany v možnostech a podrobnosti územního plánu a v rozsahu předaných podkladů. Při řešení územního plánu nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se územní plán zabýval určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. Návrh vymezuje stavby pro veřejnou infrastrukturu, pro které je možné pozemky vyvlastnit – viz kapitola g) výroku. Územní plán nevymezuje žádné stavby, na které by bylo možno uplatnit předkupní právo. Plochy asanační nejsou vymezeny. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty vyvlastnění či předkupního práva nejsou v těchto případech zcela nutné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů. S dobýváním nerostů územní plán nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

Územní plán je zpracován za použití §§ 323, 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, 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 jsou členěny dle § 4 až 19 vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou ve změně územního plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné – mlýn – SU.m, , plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční D57 – DS.D57, plochy výroby a skladování – výroba lehká – letiště – VL.1, plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – letiště – HU.1. Toto podrobnější členění umožnilo lépe

vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití.

Územní plán je zpracován pro celé území obce Planá tj. pro katastrální území Planá u Českých Budějovic. Územní plán je pořizován úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. (1) (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce (2) (pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje) byly použity kapitoly vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Ostatní kapitoly z odstavce (2) nebyly použity, protože jejich obsah nebyl v řešení územního plánu využit, např. nebyly vymezeny územní rezervy, nebyly vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, nebyly vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebyla stanovena etapizace. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1: 5 000. Pouze výkres širších vztahů je vydán v měřítku 1 : 50 000.

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

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění. K návrhu územního plánu byla uplatněna dle § 50 stavebního zákona stanoviska dotčených orgánů.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství prověřil studii proveditelnosti normové technické řešení ke zvýšení propustnosti a plynulosti dopravy na silnici I/3, z níž jsou napojeny také silnice II. a III. třídy a nechal navrhnout koridor pro takové dopravní řešení, přičemž souhlasí se zúžením koridoru dopravy D57 v rozsahu dle následně uzavřené dohody.

Na základě požadavku Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví byla doplněna výroková část: do kapitoly e) bod 2. výroku textové části návrhu ÚP byly doplněny podmínky upřesňující využití ploch s rozdílným způsobem využití v případě překryvu s prvky ÚSES, a to tak, aby bylo zřejmé, že v takovém případě musí využití ploch zajistit v souladu se zásadami stanovenými pro územně plánovací činnost a rozhodování v území v kapitole d) odst. (39) výrokové části Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, (dále jen „AZÚR“) zachování a posílení funkčnosti ÚSES, do kapitoly f) výroku textové části návrhu ÚP byla u všech ploch s rozdílným způsobem využití, v kterých jsou vymezeny prvky ÚSES nadregionálního a regionálního významu, do přípustného využití doplněna samostatná odrážka s textem „územní

system ekologické stability“, v grafické části byla doplněna čísla a názvy jednotlivých prvků ÚSES nadregionálního a regionálního významu v souladu s názvem v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „AZÚR“).

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví nesouhlasil z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu s předloženým návrhem verze pro společné jednání. Na základě nesouhlasného stanoviska proběhlo jednání k předkládané problematice. Následně byla uzavřena dohoda, na jejímž základě byl návrh územního plánu upraven – blíže viz spis.

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí nesouhlasil z hlediska ochrany životního prostředí s předloženým návrhem verze pro společné jednání. Na základě nesouhlasného stanoviska proběhla jednání k předkládané problematice. Následně byla uzavřena dohoda, na jejímž základě byl návrh územního plánu upraven – blíže viz spis.

Ostatní dotčené orgány uplatnily souhlasná stanoviska v některých případech s připomínkami, které byly vypořádány. Na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněno do odůvodnění a koordinačního výkresu upozornění, že celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Správní území obce se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Do správního území obce zasahuje koridor RR směrů. Ve správním území obce se nachází objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území. K návrhu územního plánu bylo dle § 50 stavebního zákona uplatněno několik připomínek z řad veřejnosti – viz spis.

K projednání návrhu územního plánu dle § 52 byla uplatněna bezrozporná stanoviska. Na stanovisko Ministerstva obrany bylo již reagováno výše v této kapitole. Na základě stanoviska dotčeného orgánu z hlediska ochrany přírody a krajiny byla doplněna textová část. **rozsah úprav, které byly provedeny od prvního veřejného projednání**

Pro plochu VL-1 je vypuštěna podmínka využití územní studie a podmínky využití jsou doplněny: „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 %“. Do přípustného využití ploch VL je doplněna odrážka - v zastavitelné ploše Z.18 recyklační dvůr. Toto ustanovení bude reagovat na stávající platná povolení tak, jak uvádí majitel.

Zastavitelná plocha Z.2 je řešena, resp. podmínky využití jsou řešeny s ohledem na zachování určité právní jistoty, dle platného územního plánu obce Planá, tj. způsob využití včetně podmínek a plošné vymezení v grafické části jsou převzaty z platného územního plánu obce. Podmínky využití ploch OK.s plně odpovídají platnému územnímu plánu obce s výjimkou zdůrazňující v přípustném využití možnost umístění dobíjecí stanice pro elektromobily. Pojem dobíjecí stanice je vymezen v § 2 zákona č. 311/2006 Sb. Plochy ZS.s jsou vymezeny v návaznosti na plochy OK.s s cílem dotvoření lokality směrem k řece Vltavě. Obdobně jako u ploch OK.s se jedná o reakci na požadavky majitele a platný územní plán obce. Podmínky využití ploch ZS.s plně odpovídají platnému územnímu plánu obce s výjimkou umožňující v přípustném využití možnost umístění venkovních sportovišť. Změnou č. 1 platného územního plánu obce jsou v dotčené lokalitě vymezeny plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy sídelní zeleně – zeleň vyhrazená. Pro všechny tyto plochy je v textové části uvedena podmínka využití v podobě územní studie. Pro celou lokalitu je stanovena podmínka pro záplavové území řeky Vltavy. V dotčené lokalitě (zde konkrétně dle

změny č. 1 ÚPO Planá) nebudou ve stanoveném záplavovém území Q100 umístovány žádné nové nadzemní stavby, které by tvořily překážku při vzduť hladiny při povodni. Následnou změnou č. 3 byla lokalita přeřena a vypuřena podmínka územní studie, cituji: „Podkladem pro zpracování návrhu změny c.3 ÚPO Planá byl zpracovaný a projednaný návrh územní studie 04 Planá, lokalita c.4, plocha 16 (říjen 2013), který řeřil základní plošné a prostorové uspořádání v daném území a současně vyvolal potřebu změny ÚPO Planá. Proto pro další postup přípravy výstavby ŠBJ není požadováno vypracování nové územní studie.“. Důvodem pro upuřtění od podmínky územní studie ve změně č. 3 ÚPO tak byla konkretizace záměrů majitele, to znamená v danou chvíli pro změnu č. 3 ÚPO prezentovaný záměr „Školy bezpečné jízdy (dále také ŠBJ)“. Jelikož dochází ke změnám záměru, je nutné pořídít podrobnější dokumentaci či podklad. Tato podmínka vyplývá, jak z výře uvedeného, tak ze zohlednění rozlehlosti lokality, problémů k řešení a podmínek v území včetně limitů využití území.

V zastavitelné ploře Z.1d byla navýřena intenzita využití pozemku pro plochu BI.1 na 40 % tak, aby mohl být realizován připravovaný záměr majitele. Současně bylo upraveno vymezení plochy dopravní infrastruktury, kde vymezení respektuje platný územní plán obce Planá včetně navržených sjezdů na pozemky vlastněné stejným majitelem jako je pozemek pod uvedenou komunikací. Pokud se týká propojení kruhové křiřovatky a jižních humen sídla Planá proběhlo na obecním úřadu v dubnu 2024 jednání. Zástupcem obce a projektantem bylo konstatováno, že požadavek na propojení jižních humen s budovanou kruhovou křiřovatkou na jih od sídla je jednou ze základních podmínek využití lokality. Obec spolu se zpracovatelem požadovali a upřednostňovali propojení jižních humen až na založené rameno kruhové křiřovatky, ale po jednání v dubnu 2024, na kterém nebylo možné najít shodu s dotčenými vlastníky na variantě požadované obcí, bylo na základě tohoto jednání nalezeno kompromisní řešení mezi majiteli p. č. 413/53 a p. č. 413/130, které je součástí návrhu pro opakované veřejné projednání. Propojení z pozemku p. č. 413/53 bude přes pozemek p. č. 413/130 vedeno po jeho severní straně a přes navazující pozemek p. č. 413/142 s napojením do komunikace na p. č. 413/141. Toto propojení tak proběhne mimo kruhovou křiřovátku na p. č. 413/141 (severně od kruhové křiřovatky). S posunem propojení do severní části pozemku p. č. 413/130 se slučují vymezené plochy OK.7a a OK.7b do jedné plochy OK.7.

Zastavěné území a vymezení plochy výroby energie obnovitelných zdrojů je upraveno dle grafické části na celý areál vodní elektrárny.

Rozsah plochy technické infrastruktury pro umístění čistírny odpadních vod zejména na pozemku p. č. 413/57 a 413/87 je upraven tak, že zachovává vymezení dle platného územního plánu obce Planá. Současně je pro tuto plochu v nepřipustném využití upraveno znění odrážky stavby pro zemědělství tak, aby bylo možno umístít přístřešky na seno a stáje související s vypásáním areálu čistírny odpadních vod, např. chov ovcí, koz.

Na základě požadavku Povodí Vltavy je upravena koncepce likvidace odpadních vod - zástavba v jižní části sídla Planá včetně navrhovaného rozvoje bude řeřena zneřkodňováním splařkových vod na městské centrální čistírně odpadních vod České Budějovice. Odkanalizováním části odpadních vod na lokální ČOV nebude možné, jelikož by se jednalo o nekoncepční řešení a kapacita lokální ČOV je dosavadními záměry vyčerpána.

V plochách BI.2a, BI.2b, BI.2d, BI.3 jsou umožněny řadové domy. V ploře BI.2c pouze v severní polovině. V místech umožnění řadových domů je upravena intenzita využití a minimální podíl zeleně na požadované hodnoty 50 %. Původní minimální velikost stavebního pozemku 700 m² je v těchto plochách upravena na 300 m² a současně jsou umožněny řadové domy. V podmínkách využití v kapitole f) ploch bydlení - bydlení individuální jsou hodnoty upraveny u intenzity využití ze 30 % na 40 % a u minimálního podílu zeleně ze 60 % na

50 %. Jedná se o reakci na požadavky majitelů, resp. řešení, které upravuje využití ještě v souladu se zamýšleným charakterem navrhované zástavby jednotlivých částí sídla.

Návrh územního plánu verze pro opakované veřejné projednání zahrnuje nově areál mlýna do ploch smíšených obytných – smíšené obytné všeobecné – mlýn – SV.m. Jelikož se jedná o specifickou část sídla včetně stávajících budov bývalého mlýna, bylo na základě požadavku majitele dotčené území zahrnuto do „speciálních“ ploch, kde je zohledněna výšková hladina stávajících budov a plně respektovány hodnoty území. Výšková hladina nových budov bude zohledňovat širší souvislosti a okolí. V plochách by měla být umožněna jak funkce bydlení, tak občanského vybavení dle podmínek využití platného územního plánu obce. Podmínky prostorového uspořádání reagují v souladu s cíli a úkoly územního plánování na obecné požadavky na změny v území, tj. zohlednit hodnoty a podmínky v území a při umístění nových stavebních záměrů zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby.

Pro zastavitelnou plochu Z.3 je v návrhu pro opakované veřejné projednání vypuštěna podmínka využití v podobě územní studie a podmínka pro využití plochy uvedená v tabulce zastavitelných ploch v podkapitole c) 2 „zohlednit blízkost stávající silnice“. Důvodem je konkrétnost a aktuálnost připravovaného záměru „Prodejna pro dům a zahradu“.

Na základě aktuální dokumentace řešící místní komunikaci napojující se do hlavní přístupové křižovatky na silnici I/3 bylo upraveno vymezení plochy BI.4 a koridorů CNU.2 a CPU.2.

Areál letiště a bezprostředně sousedící plochy na sever a severovýchod od letiště jsou vyčleněny do samostatných ploch. Důvodem je jednak právě jejich specifická tíkájící se letiště a jednak záměry na umístění činností vyplývajících z jeho blízkosti. Jsou nově vymezeny plochy výroby a skladování – výroba lehká – letiště – VL.1 a plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – letiště – HU.1. Jsou upraveny podmínky využití ploch DL. Vše podrobněji odůvodněno v podkapitole j) 9.

V grafické části je upraveno vymezení stávající plochy HU.1 (např. na pozemcích p. č. 99/11, 99/1) západě zejména až na pozemek p. č. 1469/326.

Navrhované plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční byly vymezeny jako koridory např. DS.D57 jako CPZ.D57, DS.6 jako CPU.6, DS.7 jako CPU.7, DS.1 jako CPU.1, DS.8 jako CPU.8, DS.9 jako CPU.9, DS.4 jako CPU.4, DS.5 jako CPU.5, DS.2 jako CPU.2, DS.5 jako CPU.10, DS.3 jako CPU.3.

Část pozemků p. č. 411/1 a 411/2 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří je nově vymezena jako plochu HU, jelikož souvisí s využitím sousedního areálu, který je vymezen jako plocha HU.

V lokalitě na sever od sídla „zahrádky“ byly plochy upraveny dle aktuálního stavu evidence katastru nemovitostí.

rozsah úprav, které byly provedeny po opakovaném veřejném projednání

Zastavitelná plocha Z.2 je řešena na základě uplatněné námítky do verze pro první veřejné projednání, což koresponduje s názorem pořizovatele na řešení dané lokality. Současně je možno konstatovat, že ani z hlediska dotčených orgánů nebylo toto řešení zásadně rozporováno. Pro plochu tak zůstává podmínkou využití územní studie. Současně na základě uplatněné námítky jsou zpřesněny podmínky využití plochy ZS.2. Ta je díky své poloze (včetně blízkosti cyklostezky) a budoucímu využití pozemků na jih od sídla Planá velmi

exponovanou lokalitou - umožněno využití pro umístění veřejných hřišť a občerstvení. Samozřejmě nelze pominout omezující skutečnosti včetně limitů využití území. Pro možnost bližšího posouzení by byla vhodná podrobnější informace o připravovaném záměru, kterou by měla přinést předepsaná podmínka pro využití plochy v podobě územní studie. Do využití plochy jsou doplněny omezující podmínky.

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu spolu územně analytickými podklady.

Byly splněny obecné požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje v aktuálním znění, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tedy ze zásad územního rozvoje v aktuálním znění, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu. Z nadmístních záměrů zahrnutých v řešení zásad byly všechny záměry zpřesněny a řešením územního plánu respektovány – viz kapitola b) odůvodnění.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci, byly zváženy při tvorbě návrhu územního plánu. Problémy vymezené v územně analytických podkladech, resp. v jejich poslední úplné aktualizaci, byly prověřeny. Byly zohledněny hlavní limity využití území a další limitující skutečnosti včetně hodnot území. Vzhledem k uspořádání sídla nebylo možno se vyhnout kvalitním zemědělským půdám, výrobní funkce jsou v území stabilizované, návaznosti územního systému ekologické stability byly prověřeny – bližší zdůvodnění v ostatních kapitolách.

Byly splněny také požadavky na koordinaci území z hlediska širších územních vztahů, kdy projektant zajistil návaznost navrhované veřejné infrastruktury a návaznost územního systému ekologické stability na sousední správní území – viz výše kapitola b).

Návrh územního plánu prověřil rozvojové plochy z platného územního plánu obce z hlediska zastavitelnosti a využitelnosti ve vazbě na limity využití území a ostatní podmínky, které území ovlivňují.

V návrhu územního plánu byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení úměrně s ohledem na postavení sídla ve struktuře osídlení, s důrazem na místní poměry a potencionální využitelnost v rozsahu předpokládané platnosti ÚPD.

Dále návrh územního plánu prověřil nové rozvojové směry a rozlohu zastavitelných ploch z původního územního plánu obce tak, aby odpovídal optimálním rozvojovým požadavkům obce, ve vazbě na limity využití území.

Územní plán minimalizuje rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné krajiny.

Územní plán stabilizuje funkci výroby a skladování v návaznosti na již existující oblast letiště, v návaznosti na ně vymezuje nové plochy výroby a skladování.

Územní plán stabilizuje a dále plošně nerozšiřuje individuální rekreaci.

Územní plán zachovává příměstský venkovský charakter sídla vhodným stanovením ploch s rozdílným způsobem využití a odpovídajícím návrhem zastavitelných ploch a nepřipouští nekoncepční výstavbu popírající hodnoty v území.

Návrh územního plánu vymezuje, zachovává a chrání hodnotné urbanistické a architektonické formy, které nemají ochranu ze zákona. Tyto jsou vymezeny jako hodnoty v území, které jsou

chráněny před devastací a degradací nastavením jejich ochrany.

V územním plánu je centrální prostor v sídle stabilizován do ploch veřejných prostranství.

V návaznosti na nové směry rozvoje byly v návrhu územního plánu vymezeny odpovídající plochy veřejných prostranství a nastaveny takové podmínky v plochách s rozdílným způsobem využití pro vznik nových veřejných prostranství.

V územním plánu jsou podporovány pěší propojení mezi sídly a krajinou a zajištěna stávající prostupnost území zejména na humnech.

Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití umožňují rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury.

Návrh územního plánu vymezuje územní systém ekologické stability včetně zpřesnění územního systému ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni ze ZÚR v aktuálním znění.

V plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území je připuštěn vznik veřejné technické a dopravní infrastruktury a jsou vyloučeny některé stavby, které uvádí § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Koncepce územního plánu stanovují podmínky využívání krajiny a v plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny vhodné podmínky pro umístění staveb v krajině, zejména vyloučení neodůvodněného zaplocování pozemků v krajině.

Územní plán v maximální možné míře zachovává sady, zahrady a ostatní zeleň na humnech sídel, které zajišťují pozvolný přechod sídla do volné krajiny.

V územním plánu byly také vymezeny přírodní hodnoty, které nespojitě doplňují základní skladebné prvky ÚSES a podporují biodiverzitu krajiny.

Stavby a zařízení, pro které je možné uplatnit předkupní právo, nebyly v územním plánu vymezovány.

Záměry veřejné dopravní infrastruktury zařazené do veřejně prospěšných staveb zásadami územního rozvoje, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou respektovány. Současně byly vymezeny veřejně prospěšné stavby obecního významu – viz kapitola komplexní zdůvodnění.

Návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Návrh územního plánu nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, dohodou o parcelaci či regulačním plánem, neboť nevyvstala potřeba tuto podmínku stanovovat.

Variantní řešení návrhu se nezpracovávalo.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno – viz následující kapitola.

Podrobnější zdůvodnění navrhovaného řešení je zpracováno 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 územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

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

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

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

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 26. 6. 2024 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu. Dále do zastavěného území byly zahrnuty pozemky, které splňují kritéria § 58 odst. 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byly dále zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení, či jsou součástí stávajících areálů. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

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

základní koncepce rozvoje území obce

Hlavní cíle územního plánu, a to kam by měl směřovat, jsou vyjádřeny v koncepci rozvoje území obce, urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Na to detailněji navazuje vymezení jednotlivých ploch a stanovení hlavního využití, přípustného, podmíněně přípustného, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání.

Základní koncepce rozvoje území obce je stanovena v druhé kapitole výroku. Je promítnuta do hlavních zásad a cílů rozvoje, kterým se má správní území obce ubírat a u kterých se nepředpokládá, že by neměly být během životnosti územního plánu výrazně měněny. Územní plán chce dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení, reagující na dlouhodobé směry rozvoje v území, orientovaný na zachování hodnot území, zejména pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungujícího zbytku krajiny, jež ve správním území obce po všech využitích zůstává. To odráží také požadavky na zohlednění veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, jejich provázání s dalšími prvky v nezastavěném území a jeho ochrana před negativním působením v území, které v mnoha případech spěje k nenapravitelným poškozením přírody. To vše by mělo vycházet z podmínek v území zejména dopravních tras, reliéfu, vodotečí a vodních ploch, zemědělského půdního fondu, lesních pozemků, nelesní zeleně atd. Na to navazuje požadavek koordinovat rozvoj směrem, který by nenarušil přednosti a hodnoty území. To znamená, že by se územní plán nemohl měnit, ale všechny tyto změny by se měly odrážet od těchto základních premis a během pořizování změn by se mělo zvážit a náležitě odůvodnit, zda jsou připravované změny

v souladu s těmito požadavky. Dále územní plán odkazuje na respektování určitého stylu života, jehož definice korespondující s představou zpracovatele jsou v kapitole „definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“. Na jednu stranu je snahou zpracovatele zachování venkovského charakteru území (spíše však historické zástavby než samotného využití) zastoupenému návěsním prostorem a okolními zemědělskými usedlostmi (viz definice pojmů), na druhou stranu je nutno si uvědomit nejen odklon od tradičního doprovodného prvku života na venkově, kterým byla po staletí zemědělská produkce včetně chovu hospodářských zvířat, ale také zohlednit polohu sídla v těsné návaznosti na krajské město umocněné silnicí I/3, letištěm a záměry průmyslových zón. Proto není v rozvojových lokalitách zdůrazňován požadavek na návaznost na venkovský styl bydlení, ale je realisticky umožněno pokračování rozvoje příměstského charakteru rozvoje sídla, který bude reagovat na požadavky městského stylu života včetně rozvoje zástavby formou bytových domů. Dalším vodítkem při vývoji území je určité posouzení postavení sídla ve struktuře osídlení. Rozvoj sídla je navrhován v návaznosti na zastavěné území v logicky zdůvodnitelných a dlouhodobě sledovaných směrech. Jednou z hlavních zásad a požadavků na územní plán je vytvořit podmínky pro předpokládaný růst počtu trvale bydlících obyvatel s možností doplnění odpovídající veřejné infrastruktury. Územní plán vytváří předpoklady pro splnění těchto zásad, ale vlastní realizace je na samotných uživatelích území. Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Vývoj území musí pokračovat v celkovém rozvoji prostředí, zejména navázat na kvalitní stránky a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života v sídle, nadále je rozvíjet a pečovat o ně.

Výstupní limity (limity využití území vyplývající z řešení územního plánu) jsou obecnými limitujícími skutečnostmi, které je nutno respektovat při využití ploch, kterých se dotýkají.

Jedním z hlavních limitů je územní systém ekologické stability. Jeho odůvodnění je v následujícím textu této kapitoly „odůvodnění koncepce uspořádání krajiny“.

Další výstupní limit zajišťuje ochranu pozemků, staveb a zařízení před negativními vlivy zejména nadlimitním hlukem. Ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb vychází ze zákona o ochraně veřejného zdraví. První část zajišťuje, aby části ploch, které budou zasaženy negativními vlivy, neměly charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Tzn., pokud by v území byl dříve negativní vliv (např. ze stávající trafostanice, ale také z nové trafostanice, která bude umístěna dřív než ostatní využití) musí následné využití respektovat tyto negativní vlivy. Např. v zastavitelné ploše bude umístěna první trafostanice, pak musí následné umístění rodinného domu být takové, aby nebylo zasaženo negativními vlivy (nad právními předpisy stanovené limity). Druhá část je opakem, tzn., v území je dříve využití, které je chráněno právními předpisy a následné využití, které s sebou přináší negativní vlivy, nesmí toto chráněné využití zasáhnout nad právními předpisy stanovené limity. Např. je v území již umístěn rodinný dům, nesmí následně umístěvaná trafostanice tento dům zasáhnout svými negativními vlivy nad právními předpisy stanovené limity.

Zásady jsou následně promítnuty do cílů rozvoje území, tj. tam kam chce území dospět. Hlavními cíli je rozvoj obce, která se nachází na trase mezi městy Český Krumlov – České Budějovice, zachování venkovského charakteru území s rozvojem příměstského bydlení, ochrana nezastavěného území, umožnění využití rozsáhlých budov, prolínání funkcí v území, podpora ekologické stability, nabídnutí možnosti rozvoje výstavby.

koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Pro ochranu a rozvoj místních hodnot, musí být nejdříve hodnoty ve správním území obce

vyhledány, popsány a zakotveny do výrokové části územního plánu, což zajistí respektování hodnot správnými orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 90 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 18 odst. 4 stavebního zákona je stanoveno, že územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro potřeby návrhu územního plánu byla stanovena ochrana kulturních, historických, architektonických, urbanistických a přírodních hodnot, ale v praxi se tyto hodnoty tak moc prolínají, že není možné striktně zařadit všechny stanovené hodnoty, které mohou být současně hodnotou historickou, kulturní, civilizační nebo třeba i přírodní.

TVRDÉ HODNOTY

V návrhu územního plánu nejsou do hodnot zahrnuty i tzv. tvrdé hodnoty, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jež zajišťují ochranu hodnot ve veřejném zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území, atp.). Docházelo by tak k duplicitnímu vymezení hodnot, tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.). Územní plán tyto fenomény území nepomíjí. Samotné tvrdé hodnoty jsou zakresleny v koordinačním výkresu jako limit v území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jedná se zejména o tyto hodnoty:

- kříž západně od návsi sídla Planá – bohatě tepaný kříž s rostlinnými a páskovými ornamenty z druhé poloviny 18. století; horní část soklu ztracen, zbyl nízký kamenný sokl. Stav k roku 2019 - na původní místo nově osazen kovový kříž a kamenný sokl s obrazem Panny Marie Budějovické, které nejsou předmětem památkové ochrany jiný kříž na jiném soklu, tyto nejsou předmětem památkové ochrany.
- venkovská usedlost čp. 7 – Rozsáhlá zděná uzavřená usedlost na severní straně návsi. Obytné stavení i špýchar mají jednoduché trojúhelné štíty. Datování na špýcharu 1881. Areál zahrnuje obytné stavení, chlévy a kolnu na západní straně usedlosti, na východní straně pak špýchar a chlévy, jižní průčelí uzavírá ohradní zeď s branou a brankou. Stodola na severní straně byla nahrazena novostavbou bez památkové hodnoty.

MĚKKÉ HODNOTY

Ve výrokové části územního plánu jsou vymezeny tzv. „měkké hodnoty“, které vyloženě nemají právní ochranu, nebo jsou na základě zákona velice těžko uchopitelné a o jejich výkladu odborná veřejnost polemizuje.

Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymežovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Vymezené měkké hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu správním orgánem zejména stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou pro každou vymezenou hodnotu uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Při stanovování hodnot projektant vycházel z charakteristiky krajiny a krajinného rázu místa s přihlédnutím k definovaným tvrdým hodnotám v území. Současně řešení územního plánu dostatečně zohledňuje hodnoty území a umožňuje tyto cíle naplnit. Samotnou ochranu je znovu nutno uplatňovat individuálně v rámci správního uvážení příslušného orgánu.

Kulturní, historické, architektonické a urbanistické hodnoty jsou popsány v textu níže.

- čp. 16, 17, resp. čp. 75, 6, 24, 8 – okapově, resp. štítově orientované zemědělské usedlosti s charakteristickým venkovským výrazem – obdélný půdorys, přízemní budovy, sedlová střecha s obvyklým sklonem, vjezdová brána, štukový dekor, nezastavěný parter

Jedná se o ukázkou zachovalých částí zemědělských usedlostí bez ohledu na jejich faktický stavební stav. Jsou dokladem historického vývoje sídla a ukázkou charakteristických stavebních forem návesního prostoru včetně průčelí staveb. Z těchto hodnot by měla vycházet ochrana celého parteru návesního prostoru doplněného střešní krajinou (přízemní budovy, sedlová střecha s obvyklým sklonem bez dalších rušivých prvků, nezastavěné parter). Na návsi je možno najít i mnoho odstrašujících příkladů, kam by již další stavební úpravy neměly směřovat. Bohužel často stačí nevhodná orientace budovy, např. valba do veřejného prostoru, a celá stavba působí nevhodně vzhledem k celkovému pojetí návsi, a to přes to, že samotná stavba splňuje základní požadavky výškové hladiny apod.

- kaple Nejsvětější Trojice – návesní prostorová jednododní kapla se zvoničkou z první čtvrtiny 20. století

Kaple je neopomenutelnou hodnotou návesního prostoru tvořící jeho jedinou a také základní dominantu. Další zahušťování budov v návesním prostoru se nepředpokládá.

- areál mlýnu čp. 13 – areál s dominantní čtyřpatrovou budovou průmyslového mlýna a samostatným obytným traktem

Základem hodnoty je zachování dominantnosti celého areálu mlýna vůči sídlu. Hodnotou není jenom samotná budova průmyslového mlýna, ale také zachovalá obytná budova.

- návesní prostor sídla Planá uzavřený zemědělskými usedlostmi včetně obou uličních front a to jak severní tak jižní – vzdušný návesní prostor s převahou zeleně s charakteristickou venkovskou zástavbou

Téměř čtvercový návesní prostor lemovaný ze severní a jižní strany řadami historických zemědělských usedlostí lze považovat je jednu z hlavních hodnot v sídle. Typickým prvkem celého prostoru je převaha zeleně, jeho otevřenost, vzdušnost bez rušivých prvků. Jižní fronta je zcela bez oplocených předzahrádek, na severní straně se sice tento prvek uplatňuje, avšak stále s převahou na pozemcích v majetku obce. To by mělo napomoci k jejich kultivaci a i do budoucna zvolené vhodné formy zaplacení anebo jejich případnému zrušení.

Přírodní hodnoty

- břehové porosty vodních ploch a toků včetně Mlýnských náhonů, bezejmenné vodoteče vlévající se do náhonu Štecherova mlýna
- relikty starých koryt Vltavy

Z ekologického hlediska je břehová zeleň důležitou součástí vodní nádrže a vodního toku, jelikož příznivě ovlivňuje prostředí mělké vody, významně se podílí na kvalitě vody a přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Doprovodná zeleň na březích rybníků a malých vodních toků plní základní vodohospodářskou funkci, zdržovat vodu v krajině a do značné míry zabraňovat negativním důsledkům vodní eroze a bleskovým povodním. Břehová zeleň má však podstatně více funkcí, jako ekologickou, estetickou, klimatickou, atp. Žádoucí je pečovat o tyto porosty a zajistit jejich přirozenou obnovu. Ve spojení s tím je vhodné některé meliorované vodní toky revitalizovat do původní přírodní podoby a oživit tak intenzivně

obhospodařovanou zemědělskou krajinu.

- členité hranice lesních porostů vytvářející četná ekotonální společenstva

Členité lesní okraje jsou z hlediska biodiverzity „zásobárnou“ různorodých organismů v živočišné i rostlinné říši. Okraj lesa tvoří hranici mezi společenstvem lesa a ostatními společenstvy (travnými, bylinnými, keřovými, stepními, atp.) V ekotonu lze očekávat vyšší populační hustotu organismů a často i vyšší počet druhů. Členité lesní lemy mají zároveň i značný vliv na mikroklimatické poměry porostů v lese. U lesních porostů je výhodné podporovat členitost lesních okrajů a vyvarovat se těžbě lesních hran s často původními listnatými dřevinami a keřovým patrem, které ochrání zbylou část lesa před případnými disturbancemi.

- luční a nivní společenstva v blízkosti vodních ploch a toků

Louky a pastviny v blízkosti vodních ploch a toků představují výhodný předěl mezi vodní plochou a zemědělskou či urbanizovanou krajinou. Luční a pastevní společenstva dobře zasakují dešťové vody a nedochází u nich k tak prudké erozi půdy jako u polí s orníci či zpevněných ploch v sídle. Nejkvalitnějším krajinným ekotonem jsou však nivní společenstva. Všeobecně jsou nivy přirozenou zásobárnou podzemních vod celého povodí, protože dodávají potřebnou vodu ve dnech s nízkými srážkovými úhrny, a jsou schopné pojmout mnoho vody při povodňovém stavu vodních toků. Nesporný význam údolní nivy je i krajinářský, kdy charakteristická geobiocenóza nivy zvyšuje estetickou hodnotu krajiny a utváří ráz místa a krajiny. Další urbanizace nivy a jejího bezprostředního okolí - mimo zastavěné území - není z pohledu biologických, hydrologických, ekologických procesů žádoucí.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Urbanistická kompozice je vyjádřením skladby prostorů a hmot sídla a jejich vzájemných vazeb. Nejedná se jen o popsání struktury zástavby a skladby sídla, ale o komplexní tvůrčí syntézu všech složek sídla a krajiny (geomorfologie, zeleň, klima, funkce, aktivity, genius loci, atp.). Vyjádřením urbanistické kompozice projektant potvrzuje estetické hodnoty sídla a krajiny, které jsou zachytitelné lidskými smysly (zejména zrakem). Kompoziční rozbor je analýza vedoucí k zjištění základních prostorových vazeb, provozních hmot a vztahů v sídle, na jejímž základě může být vhodně stanovena urbanistická koncepce.

Prvky urbanistické kompozice jsou promítnuty v podrobnosti územního plánu do urbanistické koncepce, uspořádání ploch, jejich členění a podmínek jejich využití.

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci, zejména prověřuje plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, prověřuje možnosti změn, stanovuje nové zastavitelné plochy a to vše s ohledem na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území. Samotná ustanovení uvedená v urbanistické koncepci jsou hlavními a nepřekročitelnými vodítky pro využití a rozvoj území. Urbanistická koncepce je vyjadřována jednak v zásadách uspořádání a organizace území, v návrhu skladby, vzájemných vztazích a ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Z urbanistické koncepce je zřejmé, které hranice jsou ještě pro změny územního plánu akceptovatelné a je možno změnu územního plánu pořídit, a které hranice jsou již pro změny územního plánu nepřekročitelné a bude tudíž nutno zpracovat nový územní plán anebo tyto návrhy na změny zamítnout.

Cílem územního plánu je zohlednit význam sídla ve struktuře osídlení a napomoci jeho rozvoji. Jedním z úkolů územního plánu bylo shrnutí a revize stavu území. Na sídlo bylo nutno nahlížet jako na celek, dokázat skloubit odlišné zájmy na využití území a zamyslet se nad fungováním celku. Jednotlivé plochy jsou vymezeny se snahou o nalezení takového řešení, které dosáhne určitého souladu veřejných a soukromých zájmů v území. Snahou bylo navázat na stávající plochy, dotvořit organismus sídla při zachování kompaktnosti a umožnit jeho koncepční dlouhodobý růst včetně skutečnosti, že zachovávají kontinuálnost stávající územně plánovací dokumentace a tím určitou předvídatelnost rozhodování v území.

Obec Planá leží v okrese České Budějovice v těsné návaznosti na krajské město České Budějovice přímo na důležitém frekventovaném dopravním tahu vedeném po silnici č. I/3 a nedaleko dálnice D3 jako hlavního dopravního tahu v území. Těmito faktory zásadně roste význam celého správního území. K tomu je nutno připočíst stále významný prvek kvalitních zachovalých lokalit některých částí správního území obce, kdy zejména v důsledku omezení v území zůstaly doposud tyto části nedotčené. Rozvojový potenciál sídla lze považovat za výborný, zejména z hlediska atraktivního bydlení v blízkosti krajského města s vyšší občanskou vybaveností. Rozvoj území je vymezen v takové šíři, aby odpovídal stávající velikosti a přiměřenému růstu předpokládanému v dlouhodobějším časovém horizontu.

Navržené řešení muselo reagovat na limitující skutečnosti dané jednoduše řešeno stavem, tj. stav sídla, uspořádání a rozloha ploch dle jednotlivých způsobů využití a v neposlední řadě také požadavky dotčených orgánů.

Již na mapách stabilního katastru z roku 1828 se promítá do dnešních dnů dochované uspořádání sídla, které je tak vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Tato struktura byla v čase měněna minimálně. Vývoj posledních desetiletí zásadním způsobem neovlivnil podobu samotného historického sídla, avšak zejména část správního území západně od silnice I/3 prošla zásadními proměnami v důsledku výstavby letiště. V posledních letech pak vzrůstají tlaky na využití dalších pozemků v okolí sídla zejména jižně od sídla. Stanovená urbanistická koncepce vychází zejména z uspořádání správního území obce.

Rozvoj sídla je vymezen v takové šíři, aby vzhledem k poloze sídla navazoval na platnou územně plánovací dokumentaci, zohlednil velikost sídla, jeho postavení ve struktuře osídlení a zajistil v možnostech územního plánu přiměřený růst v dlouhodobějším časovém horizontu s cílem využití příležitosti klidného bydlení a dobré dopravní dostupnosti. Snahou bylo nenarušit jeho kompaktnost.

sídlo Planá (část správního území obce východně od silnice I/3)

Sídlo s dochovaným návesním prostorem historicky obestavěným zemědělskými usedlostmi.

Zřízení letiště v západní polovině správního území obce paradoxně zakonzervovalo samotné sídlo a minimalizovalo jeho rozvoj v posledních desetiletích. Oproti okolním obcím nedochází v Plané k masivnímu rozvoji bydlení a zůstává tak zachována základní kostra sídla. Postupem času však i tady dochází k zahušťování zástavby. Rozvoj bydlení je v posledních desetiletích prezentován individuální výstavbou rodinných domů, zejména v západní části sídla, méně pak na jižních humnech. Tím byl částečně setřen původní charakter, avšak centrální prostor dosud neztratil ze svého kouzla a zejména rozlehlá náves lemovaná zemědělskými usedlostmi je jednou z hlavních deviz a výraznou hodnotou.

výřez z císařských povinných otisků stabilního katastru z roku 1827



výřez z historických ortofotosnímků z roku 1946



výřez z historických ortofotosnímků z roku 2004



výřez z aktuálních ortofotosnímků z roku 2019



urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

Řešení územního plánu zachovává převažující obytnou funkci sídla, většina ploch je vymezena jako plochy smíšené obytné venkovské s centrálním návěsným prostorem jako plochou veřejných prostranství všeobecné. Občanské vybavení zastupují budovy kaple, obecního úřadu spolu se sportovní halou, areálu fotbalového hřiště, víceúčelového hřiště. Obdobně je stabilizován pozemek hřbitova. Na jihozápadě, resp. severozápadě sídla jsou respektovány stávající průmyslové areály. Jihovýchodní části sídla dominuje průmyslová budova bývalého mlýna.

Hlavní rozvoj bydlení je orientován jižně od sídla jako kontinuální pokračování řešení platné územně plánovací dokumentace. V lokalitě dochází v posledních letech k intenzivní přípravě investičních záměrů na využití pro bydlení, případně občanského vybavení a lehké výroby. Jednou z hlavních podmínek rozvoje v lokalitě je zajištění prostupnosti skrz celou lokalitu – z jižních humen na připravovanou (pravděpodobně kruhovou) křižovatku, resp. po upravení řešení na pozemní komunikaci na pozemku p. č. 413/141. Obdobně je nutné zajistit prostupnost komunikace pro pěší a cyklisty podél Vltavy, resp. mlýnského náhonu – viz grafická část. Cílem je možnost tangenciálního komunikačního propojení po obvodu sídla a to jak pro motorovou dopravu (mimo jihovýchodního propojení), tak pro pěší a cyklisty. Jako navrhované plochy veřejných prostranství jsou vymezeny hlavní uliční prostory, které umožní nejen využití sousedních pozemků pro bydlení, ale také zajistí kvalitní skladbu samotné ulice včetně možnosti umístění pozemní komunikace. Šíře navrhovaného veřejného prostranství cca 10 m odpovídá jeho významu. Jižní směr je navrhovanými plochami vyčerpán. Severní rozvojový směr je omezen výraznými limity – záplavové území, kvalitní zemědělská půda, omezení plynoucí z provozu letiště. Proto je využití orientováno na okolí místní komunikace v severní a severozápadní části (bydlení, občanské vybavení a výroba a skladování) a nově

navrhovanou plochu pro rozvoj sportu navazující na stávající areál a cyklostezku. Důraz je kladen na dostatečný odstup od stávající silnice I. třídy a na dostatečnou šíři uličního prostoru (plochy veřejných prostranství) obsluhujícího celé území s možností napojení na silnici I. třídy.

Vzhledem k hodnotám a limitům území je vyloučen další rozvoj sídla pro bydlení za komunikaci I/3, navrhovanými plochami je ukončen rozvoj jižním a východním směrem. Do budoucna lze uvažovat pouze o severním směru, který je však limitován mnoha dalšími omezeními. Možnost jejich překročení může ukázat až další vývoj v území.

Samostatnou kapitolou je lokalita severně od sídla při silnici I/3, která vznikala v polovině minulého století – několik rodinných domů se zahradami a dalším zázemím. Zásadním zlepšením dopravního napojení lokality je vybudování komunikace pro pěší a cyklisty podél silnice I/3 umožňující bezpečný pohyb mimo hlavní provoz. Rozvoj lokality je omezen jednak záplavovým územím a jednak kvalitou okolní zemědělské půdy. Posledním zásadním prvkem je navrhovaná přeložka místní komunikace napojující se do křižovatky, kde je uvažováno s hlavním vstupem do areálu letiště. Rozvojové plochy tak navazují na vybudování přeložky.

západní polovina správního území „letišť“

Západní polovina správního území obce je zásadně ovlivněna letištěm České Budějovice, které je jako nadmístní záměr vymezen v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje a následně rozpracován v územní studii pořízené krajským úřadem. V průběhu pořizování byla územní studie překonána a Jihočeský kraj jako majoritní vlastník, pokračuje v další přípravě pro využití území. Na to reagují vymezené plochy. Navržené řešení navazuje na dlouhodobou koncepci celé lokality a rozděluje ji obdobně jako krajské podklady na severní a jižní část. V severní části je mimo občanského vybavení a lehké výroby umístěno samotné zázemí letiště včetně terminálu a dalšího případného rozvoje. V severovýchodní části lokality se nachází pozůstatek let minulých v podobě zahrádkové osady, která se postupně začala přeměňovat na rekreační lokalitu v některých případech sloužící pro trvalé bydlení. Navržené řešení územního plánu tuto lokalitu stabilizuje „tak, jak je“ a pouze potvrzuje její stávající využití dle katastru nemovitostí bez možnosti další transformace, ať už na rekreaci, tak pro bydlení. Jižní polovina je charakteristická monofunkčním využitím pro výrobu a skladování bez dalších příměsí jiných využití (ani bydlení, ani rekreace). Tato skutečnost je v řešení zdůrazněna a zachována. Žádná využití typu bydlení, rekreace apod. nejsou v tomto území připuštěna a to ani jako doprovodné či vedlejší využití. V návaznosti na železniční vlečku, letiště, silnici I/3, budovanou dálnici D3 a jižní tangentu se jedná na jihu českobudějovické aglomerace o největší rozvojovou lokalitu výroby a skladování.

j) 4. odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území zejména změnou charakteru nezastavěného, popř. i zastavěného území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 2. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Typickým příkladem jsou plochy pro bydlení umístěné v symbióze s plochami veřejných prostranství popř. veřejné zeleně. Druhý sloupec obsahuje situování plochy v rámci území obce, resp. sídla. Ve třetím je navrhovaný způsob využití. V dalším sloupci jsou stanoveny základní podmínky pro využití plochy. Pro jednotlivé plochy jsou zdůrazněny individuální podmínky, které je nutno při jejím využití respektovat, např. dostatečná šíře veřejného prostranství, která

je stanovena nejen s ohledem na umístění dopravní a technické infrastruktury, ale také s ohledem a v návaznosti na urbanismus sídla. Veřejné prostory mají zajistit kvalitu bydlení včetně zakomponování veřejné zeleně. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty byly využity u ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy.

Samozřejmě, že z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Proto nejvýznamnější nové zastavitelné plochy byly vymezovány s ohledem na ucelené a efektivní obhospodařování zemědělského půdního fondu. Menší zastavitelné plochy doplňují často stávající zástavbu či přímo vyplňují stavební proluky. Snahou zpracovatele bylo vymezit rozvojové plochy tak, aby byly dobře napojitelné na dopravní skelet, sítě technické infrastruktury, popř. aby podrobnější dokumentace či podklady prokázaly tyto atributy, které musí být splněny, aby byly vytvořeny podmínky pro využití plochy.

j) 5. odůvodnění vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby jsou vymezeny na místech, kde zpracovatel dospěl k závěru, že stávající využití je nevyhovující, tj. je nutno změnit stávající zástavbu, obnovit nebo opětovně využít znehodnocené území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v tabulce v kapitole c) 3. výrokové části. V prvním sloupci tabulky je označení plochy přestavby a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se plocha přestavby skládá. V druhém odstavci je stručný popis jejího umístění, ve třetím původní, resp. stávající způsob využití plochy, a nový, navrhovaný způsob využití. V dalším odstavci jsou základní podmínky pro využití plochy. V posledních dvou sloupcích je určeno, zda je pro plochu stanovena podmínka pro využití plochy v podobě dohody o parcelaci, územní studie či regulačního plánu, resp. zda je stanovena etapizace. Tyto instituty byly využity u ploch, které jsou významné, popř. určitým způsobem nejednoznačné či složité vzhledem k jejich podrobnějšímu řešení včetně uspořádání uvnitř plochy.

Ve správním území obce jsou vymezeny dvě plochy přestavby:

- P.1 (BU.2a, BU.2b, BI.3, PU.3) – část budovy zemědělské stavby kravína a jejího okolí na jihu sídla Planá, již dnes pro zemědělské účely nevyužíváno, budova, resp. její část navržena k zakomponování do největší rozvojové lokality pro bydlení
- P.2 (SU.1) – využití západní strany návsi by mělo v budoucnu umožnit vybudování mateřské školy

j) 6. odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Kostra systému sídelní zeleně logicky reaguje na historický vývoj odrážející podmínky v území zejména konfigurace terénu a využití území. Pro sídlo je charakteristický hlavní návesní prostor doplněný zelení. Mimo centrální veřejný prostor, sleduje zeleň většinou zahrady a prostory humen. Doplnění veřejných prostranství včetně sídelní zeleně je navrhováno ve většině zastavitelných ploch.

Prvky sídelní zeleně by mohly být základem, který do budoucna zásadním způsobem ovlivní kvalitu bydlení. Sídlo se nachází v kvalitní krajině nedaleko řeky Vltavy. Tomu odpovídají i vymezené hodnoty zahrnující nejkvalitnější části krajiny. Dostatek zeleně zejména vysoké zeleně po obvodu sídla významně zlepšuje kvalitu bydlení a to ať již s ohledem na zlepšení

mikroklimatu místa samého, tak odcloněním negativních vlivů, např. z intenzivního obhospodařování, dopravy.

Zeleň těsně navazující na zastavěné území tvoří postupný přechod do volné krajiny. Doplnujícím prvkem sídelní zeleně jsou většinou soukromé zahrady. Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění druhů odpovídajícím přírodním podmínkám. Do systému sídelní zeleně budou postupně začleňovány navržené plochy veřejných prostranství. Doprovodná zeleň se bude uplatňovat zejména kolem pozemních komunikací, vodních toků a vodních ploch. Vymezené zastavitelné plochy zejména pro bydlení, které by mohly být zasaženy negativními vlivy zejména z ploch technické a dopravní infrastruktury (zejména silnice) doporučujeme doplnit a odclonit ochrannou a izolační zelení.

Ozelenění směrem do volné krajiny by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostranství“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Nežádoucí je, aby např. na oplocenou zahradu přímo navazovalo pole určené k intenzivní zemědělské činnosti. Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je zejména několika metrový pruh trvalého travního porostu, sad navazující na obytné a hospodářské budovy nebo výsadba keřových porostů. Tento podpůrný argument by měl napomoci faktické realizaci tohoto požadavku.

j) 7. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

koncepce dopravní infrastruktury

Silniční doprava

Koncepce dopravní infrastruktury je v současné době stabilizovaná. Současnou kostru silniční dopravy tvoří silnice I/3, II/143. Vybudováním dálnice D3 dojde ke změně dopravních vztahů. Přesto silnice I/3 zůstane důležitou dopravní tepnou – navrhovaná homogenizace včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143 – koridor CPZ.D57. Silnice II/143 je v návaznosti na správní území obce Homole a prezentované záměry Jihočeského kraje přetrasována severněji do průmyslové zóny – koridor CPU.7 obsahující také část napojení II/143 na I/3. Obdobně je navržena úprava místní komunikace napojující sídlo Planá na severozápadě na silnici I/3 – navržena přeložka napojující se do budoucí hlavní křižovatky pro letiště a pro ni vymezený koridor CPU.2. Koridory CPU.4 a CPU.5 zahrnují křižovatkový úsek napojení stávající místní komunikace na silnici I/3. Tato kostra je doplněna místními a účelovými komunikacemi. Ostatní komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny. Dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat. Stávající dopravní systém je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj území. Některé komunikace jsou s ohledem na svůj význam zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití. Všechny ostatní komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny s tím, že je možno je dle potřeby rozšiřovat a upravovat.

Dokumentace týkající se letiště navrhuje zpřístupnit tento areál ze stávající silnice I/3 upravenou křižovatkou poblíž dnešního vjezdu. Křižovatka umožní přímé napojení bez současných dopravních závad. Křížení může formu průsečné či stykové křižovatky, která se může změnit na křižovátku okružní. Druhé dopravní napojení letiště je v souladu s ÚP Litvínovice plánováno severněji a letiště bude zpřístupněno dopravním čtvrtobloukem, který se uvnitř areálu napojuje na hlavní dopravní diametr. Vymezeny koridory CPU.3, CPU.10, který v sobě zahrnuje část křižovatky se silnicí I/3.

Celková koncepce dopravní obsluhy letiště je však založena na myšlence zokruhování hlavních dopravních tras kolem areálu – viz územní studie letiště.

Dalším důležitým bodem koncepce je podpora propojení jednotlivých sídel s důrazem na

chybějící propojení pro pěší a cyklisty podél řeky Vltavy. Vybudování tohoto komunikačního spojení by mělo být jednou z priorit, která umožní kvalitní a bezpečný pohyb osob mimo frekventovanou silniční síť. To je umocněno nejenom možnostmi turismu, ale zejména spádovostí do krajského města. Současná situace, stav a provoz na silnicích téměř vylučuje pohyb chodců či cyklistů. Vzhledem k fázi záměru, není stanovena žádná konkrétní plocha, ale pouze jeho trasa a v rámci podmínek využití jednotlivých ploch je záměr komunikace možné realizovat. Vybraná trasa navazuje na předané podklady. Od této trasy je možno se částečně odchýlit.

Dalším bodem koncepce je zokruhování dopravního propojení v rámci sídla zejména po humnech. Sídlo má celkem dobrou dopravní obsluhu, pokud se týká komunikací místního významu, ale na některých místech je absence místních propojení po obvodu sídla. V současné době a při změně stylu života jsou tyto komunikace hojně využívané pro rekreační využití krajiny místními obyvateli zejména pěšími. Proto zejména v rámci zastavitelných ploch je kladem důraz na zachování systému obslužných komunikací v rámci sídla. Nedostatečné propojení je pocíťováno na východě sídla Planá, kde navrhované řešení navazuje na levobřežně vedenou cyklostezku podél řeky Vltavy a po jihovýchodním okraji sídla ji ústí do návěsního prostoru, ze kterého dále pokračuje severovýchodním směrem po stávající pozemní komunikaci. Současně v největší rozvojové lokalitě je navrhováno propojení z jižních humen až na plánovanou novou (pravděpodobně kruhovou v ploše DS.1) křižovatku. Toto řešení bylo během projednávání územního plánu upraveno. Propojení z pozemku p. č. 413/53 bude přes pozemek p. č. 413/130 vedeno po jeho severní straně a přes navazující pozemek p. č. 413/142 s napojením do komunikace na p. č. 413/141. Toto propojení tak proběhne mimo kruhovou křižovatku na p. č. 413/141 (severně od kruhové křižovatky).

Důležitým požadavkem navrhovaného řešení je nutnost zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje na veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu. K tomuto opatření bylo přistoupeno s ohledem na vývoj posledních let, který přinesl extrémní zvýšení dojížděky obyvatel mimo bydliště a to nejenom za prací. Proto u nových stavebních pozemků zejména pro bydlení je možno předpokládat minimálně dvě osobní auta, která budou uspokojovat potřeby obyvatel domu, resp. bytové jednotky, protože i v rámci rodinného domu je možno vybudovat více bytových jednotek. Cílem je minimalizovat parkování či odstavování vozidel v uličním prostoru.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Připojení ze stávajících komunikací realizovat pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů. Územní plán umožňuje realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití - viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavňá a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby.

Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel. Dopravní infrastruktura využívá v převážné míře stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování. Navržená koncepce umožňuje také napojení ploch výroby a skladování. Avšak při povolování jednotlivých činností zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit možnosti a kapacity dopravního napojení těchto ploch.

Drážní doprava

Přímo v řešeném území se nenachází žádná železniční trať. Areál letiště a průmyslový areál jsou napojeny na železniční vlečku. Územní studie letiště přišla s myšlenkou prodloužení této vlečky ve formě částečně podzemní trasy až k odbavovacímu terminálu a umožnění tak využití železnice pro dopravu cestujících. Toto řešení bylo promítnuto do verze pro společné jednání, avšak na základě aktuálních požadavků a podkladů byla možnost vedení vlečky včleněna do podmínek využití jednotlivých ploch zejména plochy dopravní infrastruktury – doprava letecká.

Letecká doprava

Jedním ze zásadních činitelů ovlivňujících správní území obce je letiště České Budějovice, což dokladují zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, které jej vymezují jako nadmístní záměr. V roce 2017 byla zpracována Územní studie průmyslové zóny letiště České Budějovice, která řeší nejen samotné letiště a jeho předpokládaný rozvoj, ale také jeho funkčně navazující okolí. Řešení územního plánu navazuje na řešení tohoto podkladu – blíže viz výše odůvodnění urbanistické koncepce. Během pořizování územního plánu Planá bylo řešení územní studie přehodnoceno. Letecká doprava však nadále zůstává jedním z hlavních bodů území.

Vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají.

technická infrastruktura

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území. Proto je úvod kapitoly věnován ustanovení, že technickou infrastrukturu je nutno řešit, pokud je to trochu reálné, v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi.

zásobování pitnou vodou

Správní území obce napojeno na vodovod, návrh zachovává současný stav, který je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj, do budoucna je možno vodovodní síť dále rozšiřovat

likvidace odpadních vod

V současné době je zrealizována stavba oddílné kanalizace s napojením na centrální čistírnu odpadních vod města České Budějovice pomocí hlavního kanalizačního sběrače včetně přečerpávací stanice plochy TW.1. Pro tuto stavbu jsou vymezeny koridory technické infrastruktury zejména severovýchodně od sídla Planá CNU.1.

Pro zástavbu v jižní část sídla bylo možno odpadní vody likvidovat ve stávající čistírně odpadních vod umístěné jižně od sídla Planá. V námitce oprávněného investora je uvedena informace, že kapacita lokální čistírny odpadních vod jižně od sídla Planá je stávajícími záměry vyčerpána. Proto je navrženo řešení, kdy zástavbu v jižní části sídla včetně navrhovaného rozvoje je nutno řešit zneškodňováním splaškových vod na čistírnu odpadních vod města České Budějovice – navržen koridor technické infrastruktury CNU.3. Pro zástavbu severně od sídla je zachováno stávající napojení na lokální čistírnu odpadních vod umístěnou na pozemku p. č. 270/7, po vybudování napojení samotného sídla Planá je možno realizovat v budoucnu realizovat napojení i této lokality na centrální čistírnu odpadních vod města České Budějovice – vymezen koridor technické infrastruktury CNU.2.

Západní polovina správního území „letiště“ – severní část je stávající způsob likvidace odpadních vod na samostatnou čistírnu odpadních vod mimo správní území obce (správní území obce Litvínovice) vyhovující. Lokalita zahrádek včetně staveb pro rodinnou rekreaci a ostatních staveb je nutno napojit na stávající čistírnu odpadních vod. Západní polovina

správního území „letišť“ – jižní část je také stávající způsob likvidace odpadních vod vyhovující. Nové stavby je nutno napojit dle podmínek v území a to jak na centrální čistírnu odpadních vod v sídle Homole, tak na čistírnu odpadních vod jižně od sídla Planá, tak na centrální čistírnu odpadních vod města České Budějovice.

Kanalizační řady a další související stavby a zařízení je možno v území umisťovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Stávající koncepce vyhovující. Dešťové vody jsou svedeny kanalizací a systém příkopů, struh a propustků do recipientu – řeka Vltava. Likvidace dešťových vod je možné i vsakovacími zdřemi, rýhami s řízeným odtokem či po prokázání je možné též využití vsakovacích dešťových zdřů, vsakovacích studní apod.

zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. Jelikož nelze v tuto chvíli předpovídat konkrétní požadavky na spotřebu elektrické energie, je možno v případě potřeby umístit novou trafostanici včetně vedení odbočky vysokého napětí v jednotlivých plochách, např. v plochách bydlení, smíšené obytné, výroby a skladování, technické infrastruktury. Projektant přistoupil k této možnosti „libovolného umístění“ veřejné technické infrastruktury (zejména elektrického vedení) v plochách s rozdílným způsobem využití – bez vymezení samostatných monofunkčních ploch a koridorů pro umístění této veřejné technické infrastruktury – neboť dle energetického zákona č. 458/2000 Sb. a za použití zákona o vyvlastňování č. 184/2006 Sb. mají zřizovatelé technické infrastruktury dostatečné nástroje pro zajištění území pro požadovaný stavební záměr. V opačném případě – kdy projektant vymezení monofunkční plochy nebo koridor pro záměr vybudování veřejné technické infrastruktury s možností vyvlastnění (uložení věcného břemene) – hrozí nebezpečí, že tato nebudou moci být v budoucnu pro stavební záměr respektována (např. z důvodu existence kvalitnějšího a ekonomičtějšího řešení), a musela by se zdlouhavě pořizovat změna územního plánu, které by musela být pravděpodobně hrazena z rozpočtu obce.

zásobování plynem

Správní území obce je plynofikováno Ostatní obdobně jako u elektrické energie včetně skutečnosti, že je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu. V řešeném území nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch je možno umístit některé záměry z této oblasti, avšak jen a pouze obecního významu – viz pojmy.

Funkce sběrného dvora je smluvně zajištěna mimo správní území obce. V podrobnějších dokumentacích či podkladech řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešení umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo). Jejich umístění umožňují stanovené podmínky využití jednotlivých ploch.

konceptce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury

Občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury je v současné době zastoupeno úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení. Konceptce zohledňuje stávající umístění jednotlivých druhů občanského vybavení zejména obecního úřadu, kaple, hřbitova, hasičské zbrojnice a dalších pozemků a budov zajišťujících např. kulturní vyžití obyvatel. V rámci podmínek využití některých ploch se umožněno také umístování jednotlivých druhů občanského vybavení.

Vzhledem k významu těchto budov, mísení se různých funkcí a často také v návaznosti na evidování budovy v katastru nemovitosti, jsou zahrnuty jako součást ploch smíšených obytných. Tento druh ploch poskytuje dostatečně široké spektrum využití, zahrnující i občanskou vybavenost. Základním doporučením je podpořit zachování stávajících využití s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanského vybavení součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území.

Vzhledem k předpokládanému vývoji sídla se navrhuje výstavba nové mateřské školy na západním okraji návsi. Další možnosti rozvoje občanského vybavení se předpokládají v rámci podmínek využití zejména v jižním rozvojovém směru.

konceptce ochrany obyvatelstva

Konceptce ochrany obyvatelstva je vyhovující. Nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch. Návrh ploch pro požadované potřeby:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - V řešeném území se neočekává průchod průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

- zóna havarijního plánování - Správní území se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události - Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je možno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízeních např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje městský úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování – Zajištění evakuace organizuje obecní úřad.

Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech, které určí sama obec.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci – Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo správní území města.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy – Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace – Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na pozemních komunikacích zejména silnicích, případně další zpevněné plochy. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem - ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií – Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení – Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství je úzce spjata se systémem sídelní zeleně (viz také odůvodnění systému sídelní zeleně). Plochy veřejných prostranství obsahují hlavní veřejná prostranství ve správním území. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ploch s jiným využitím, např. ploch bydlení, ploch dopravní infrastruktury, ploch zemědělských, ploch lesních.

Koncepce vychází a zachovává stávající veřejná prostranství a orientuje se na další zkvalitňování. Velikost veřejného prostranství bude odpovídat významu, velikosti a potřebám konkrétní plochy. To bude rozhodující zejména pro nové rozsáhlé rozvojové plochy. Systém stávajících veřejných prostranství je třeba doplnit zejména na jihovýchodě sídla Planá v návaznosti na rozlehlé rozvojové plochy – viz grafická část.

Nová veřejná prostranství lze umisťovat v ostatních plochách v jiném způsobu využití. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování zeleně zejména na veřejných prostranstvích je nutno upřednostňovat především druhy odpovídající přírodním

podmínkám. Systém je také doplněn navrhovanými prvky v krajině, které logicky dotváří stávající systém veřejných prostranství s důrazem na zvyšování ekologické stability území.

j) 8. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

koncepce uspořádání krajiny

Krajina v řešeném území není uzpůsobena k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace. Výjimku tvoří lokalita podél řeky Vltavy, kde se očekává nepobytová rekreace. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty. Plochy rekreace byly stabilizovány a další rozvoj územní plán neumožňuje. V území se nenachází plochy hromadné rekreace. Tento systém zůstane zachován.

Prvním bodem koncepce uspořádání krajiny je bod vztahující se k hodnotám území, mezi které jsou také zařazeny části území související s řekou Vltavou – břehové porosty vodních ploch a toků včetně Mlýnských náhonů, bezejmenné vodoteče vlévající se do náhonu Štecherova mlýna, reliktů starých koryt Vltavy, luční a nivní společenstva v blízkosti vodních ploch a toků. Blíže viz hodnoty území.

Krajina v řešeném území není uzpůsobena k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace. Výjimku tvoří lokalita zahrádková kolonie na severu správního území, kde se pobytová rekreace uplatňuje zejména výstavbou staveb pro rodinnou rekreaci či jiných staveb sloužících rekreaci. Některé části území jsou atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika.

Koncepce uspořádání krajiny je orientována na postupné zlepšování stávajícího nevyhovujícího stavu. Uspořádání krajiny vychází z historického uspořádání území, kdy svou roli sehrává umístění sídla, na které navazují méně přírodě blízké ekosystémy a tím méně přírodně stabilní plochy zejména v podobě zemědělsky intenzivně využívané krajiny. Krajinu jako takovou ovlivňuje fenomén letiště. Pro funkci krajiny tak ve správním území nezbyvá tolik místa jako jinde. Zbývající zemědělské pozemky nedosahují takových rozměrů, ale přes to je jedním z hlavních bodů koncepce uspořádání krajiny podpora opatření vedoucí k rozdělení větších intenzivně obhospodařovaných celků.

Při využití krajiny je důležité navázat na nejstabilnější části krajiny. Koncepce uspořádání krajiny je orientována na zlepšení přírodní kvality správního území obce zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení a funkčnost ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro zvýšení ekologické stability je v řešeném území navržena soustava prvků územního systému ekologické stability, které by měly zajistit alespoň základní prostupnost a funkčnost území. Znovu jako několikrát je ovlivněna tato problematika letištěm. Tak se stalo, že ve správním území obce se nachází pouze nadregionální biokoridor vedený po řece Vltavě a vložené regionální biocentrum. Prvky lokální úrovně se ve správním území obce nenacházejí.

Neméně důležité bude v budoucnu zachovávat tzv. měkké přechody sídla do volné krajiny a dodržovat tradiční plynulý přechod a vazbu sídla na krajinu pomocí zeleně (zejména zahradami, ovocnými sady a další zelení), znovu vysazovat liniovou zeleň a obnovovat další přírodní prvky jako jsou potoky, strouhy, meze, aleje, rybníky, louky, solitérní stromy, které často doprovázely určité stavební prvky nejen v zastavěném území, ale také ve volné krajině, apod.

Ve volné krajině jsou umožněna taková využití, která do krajiny patří, byla, jsou a budou v ní dlouhodobě realizována a nenarušují určité tradiční „konzervativní“ vnímání krajiny a krajinného rázu. Změny druhů pozemků jsou jednou z těchto možností např. zatravnění,

zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno rušivými prvky (např. zvětšováním zemědělsky obhospodařovaných pozemků, odstraňováním tradičních členících prvků a cest a budováním velkých oplocených celků, umisťováním nepotřebné technické a dopravní infrastruktury). Podobné nevhodné prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové). To má za důsledek pokles biodiverzity (biologické rozmanitosti) a rekreačního potenciálu. V krajině je proto možné umisťovat pouze dočasné rušivé prvky jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Nepřípustné je umisťování vyjmenovaných staveb a zařízení, včetně výrobků plnících funkci stavby.

Nevhodné intenzivní zemědělské využití krajiny činí krajinu méně ekologicky stabilní. Tyto méně stabilní části krajiny se nachází v některých částech správního území obce. Zde je doporučeno jejich předělení pomocí přírodě blízkých prvků, např. mezí, alejí, které by měly umožnit lepší ekologickou stabilitu a migraci živočichů. Navrhované řešení však nadále předpokládá a zachovává na zbylých částech správního území převažující zemědělské a lesnické využití krajiny.

V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází žádné území, které by vyžadovalo okamžité a bezpodmínečné řešení zásadně nevyhovujícího stavu. Samozřejmě, že v území je výrazně co vylepšovat, ale jedná se zejména o nedostatky v důsledku velkého zcelování zemědělských pozemků. Napravení tohoto stavu je nejdůležitější a prvořadý úkol při využití krajiny alespoň ve formě realizace prvků územního systému ekologické stability. Celek je možno hodnotit jako uspokojivý, zejména východní polovina správního území. Západní polovina je specifická umístěním letiště včetně navazujících využití a průmyslovými zónami. V území je zakázáno v nezastavěném území umisťovat větrné elektrárny, sluneční elektrárny apod. Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek.

Koncepce uspořádání krajiny vychází také z nejnovějších zkušeností uplatňování územních plánů a rozhodování v území. Zejména dotčené orgány uvítají, když územní plán zdůrazní své priority vztahující se k ochraně nezastavěného území. Snahy o jeho využití gradují a je proto nutno zdůraznit, že zastavování, zaplocování, byť skryté, jsou od samého počátku v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny a tudíž nepřípustné.

K ochraně nezastavěného území patří zejména neumisťování stavebních záměrů pro výrobu energií, nepovolování různých stavebních záměrů sloužících pro bydlení, rekreaci, mobilních domů, maríngotek, stavebních buněk apod. Dalším fenoménem poslední doby jsou různě nazývané chovy zvířete zejména obory, farmové a zájmové chovy. Všechny tyto jevy nám odrážejí stav společnosti a obecné přesvědčení, že vlastnictví umožňuje libovolně nakládat s nabytým majetkem bez ohledu na okolí. Samotná ustanovení jsou natolik výmluvná, že se lze při rozhodování v území o ně účinně opřít. Tyto priority jsou následně promítnuty také do podmínek využití jednotlivých ploch.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je upřednostněno odkrýt a revitalizovat zatrubněné úseky vodních toků s vytvořením vhodných břehových porostů odpovídající druhové skladby zejména dřevinné a travní porosty.

Co se týče zobrazování např. menších vodních ploch v měřítku územního plánu, ve vyhlášce 501/2006 Sb. ke stavebnímu zákonu je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je nutno nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. veřejných prostranství, zemědělské, lesní, smíšené nezastavěného území, přírodní), v jejichž podmínkách využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese v samostatné legendě „důležitá omezení v území“ nazvány „vodní nádrž“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese v samostatné legendě „důležitá omezení v území“ také drobné vodní toky nazvány „vodní tok“, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území, zejména limity využití území.

územní systém ekologické stability

Kostru ekologické stability tvoří ekologický významné segmenty, které mají stabilizační funkci na krajinu. Do nich patří všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, zejména které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území, ploch vodních a vodohospodářských a lesních (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče) zejména předělující plochy zemědělské.

Jedním z hlavních výstupních limitů je územní systém ekologické stability. Nejedná se o samostatnou plochu (překryvné plochy či překryvné využití), ale o limitující skutečnost, která nepopírá využití jednotlivých ploch, ale omezuje ho směrem k zohlednění jednotlivých prvků územního systému ekologické stability. To znamená, že pokud jde např. biokoridor přes plochy bydlení, neznamená to, že by plochy bydlení nebyly. Jen při jejich využití (tam, kde vede biokoridor) musí být zohledněna skutečnost, že tam biokoridor je. Tomu musí odpovídat uvažované činnosti, např. u biokoridoru nesmí ohrozit jeho účel (prostupnost území), tj. musí umožnit migraci mezi biocentry. V praxi tato skutečnost znamená, že na tuto část území, kde se střetává biokoridor s bydlením, bude pohlíženo přísněji z hlediska ochrany přírody a krajiny a že při každém záměru v tomto území bude příslušný dotčený orgán chránit prvky územního systému ekologické stability a jejich funkci v něm. V žádném případě neplatí, že se na těchto pozemcích nic nesmí a musí zůstat napospas svému osudu. Samozřejmě se zde může odehrávat stávající využití (bydlení, kosení luk, orání a sklízení na polích, hospodaření v lesích), které je v souladu s právními předpisy a dalšími dokumenty, ale každá uvažovaná změna musí již respektovat zvýšené požadavky na tyto pozemky či jejich části. Tyto prvky spolu s plochami přírodními a smíšenými nezastavěného území vymezenými mimo prvky územního systému ekologické stability tvoří kostru ekologické stability.

Do ploch smíšených nezastavěného území jsou též zařazeny stabilní části krajiny. Vymezené plochy smíšené nezastavěného území mimo plochy územního systému ekologické stability jsou důležité z hlediska správného fungování krajiny jako celku, a proto je vhodné je ochránit před jejich zničením.

Dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je

ÚSES součástí obecné ochrany přírody. Jde o vzájemně propojený soubor biocenter a biokoridorů tvořený přírodními či pozměněnými společenstvy, který je dále nespojitě doplněn interakčními prvky. Jeho cílem je mj. udržování přírodní rovnováhy v území. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem a jeho ochrana je proto povinností všech vlastníků i uživatelů pozemků. Na úrovni územního plánování (stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) je ÚSES limitem využití území. Nabytím účinnosti ÚPD se vymezený ÚSES stává závazným.

Skladebné části ÚSES jsou definovány takto:

- Biocentrum – Biocentrum je biotop nebo soubor biotop v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.
- Biokoridor – Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

ZÚR Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací vymezují na území obce Planá nadregionální biokoridor NBK.118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen a do něj vložené regionální biocentrum RBC.558 Planá. Vzhledem ke skutečnosti, že pro tvorbu územního plánu je závazná podoba nadmístního ÚSES daná ZÚR, je ÚSES v ÚP Planá navržen v souladu s touto dokumentací. Případné zpřesnění nadregionálního a regionálního ÚSES dle aktuálního plánu ÚSES bude možné až na základě jeho implementace do ZÚR, čímž dojde k jeho zezávaznění. Následně lze provést zpřesnění i v ÚP Planá jeho změnou.

Vymezení ÚSES bylo dle potřeby přizpůsobeno aktuální katastrální mapě a aktuálnímu stavu v území.

Skladebné části nadmístního významu ze ZÚR přebírají kódování z této dokumentace.

Skladebné části ÚSES v řešeném území lze hodnotit převážně jako funkční až částečně funkční. Je to dáno především vazbou na luční porosty a nivy vodních toků. Žádné větve ÚSES nejsou vymezeny kompletně k založení, resp. to v řešeném území není nutné.

Vzhledem ke specifčnosti správního území obce (letišť a průmyslové zóny) nejsou vymezeny žádné lokální prvky územního systému ekologické stability. Ze zásad územního rozvoje vyplývající nadregionální biokoridor a vložené regionální biocentrum jsou zpřesněny a respektovány.

prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno podporovat zachování doprovodné zeleně, popř. doplnění a respektování možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování a podpora záhumených cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami, jak již bylo popsáno výše. Správním územím obce neprochází hlavní dopravní tahy republikového či mezinárodního významu – zejména silniční a železniční koridory dopravní infrastruktury, které by mohly vytvořit neprostupnou bariéru v krajině. Platí podmínky z hlediska zachování prostupnosti, jak z hlediska volně žijících živočichů, tak lidské populace.

protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Jelikož se jedná o území relativně stabilní z hlediska erozí a povodní, nejsou v návrhu územního plánu vymezovány monofunkční plochy pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi. Tato problematika v území je příliš detailního charakteru, a proto je ponechána jako možnost v podmínkách pro využití jednotlivých ploch. Tím je zajištěna možnost jejich umístění a realizace v území např. v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod., které by měly podpořit zdržení vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod. Proto ochranu před povodněmi je možno řešit v rámci ploch s jiným způsobem využití.

Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitých pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových pásů vodních toků.

Zpracovatel se neuchýlil k návrhu žádných technických protierozních, opatřeních, respektive k vymezení ploch a koridorů pro tato protierozní opatření. Avšak podmínky ploch s rozdílným způsobem využití umožňují zřídit veškerá protierozní opatření v krajině (organizační, agrotechnická, vegetační i technická).

Z hlediska ochrany před povodněmi nepřistoupil projektant k návrhu monofunkčních ploch a koridorů pro stavby a opatření zmírňující ohrožení povodněmi. Přirozená povodeň, která je způsobena přírodními jevy jako déle trvající srážkové deště, tání sněhu a ledu nejsou natolik významné, aby vyžadovaly navržení opatření k jejich zmírnění.

rekreace

Správní území obce není významně využíváno k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.), zřizování této formy rekreace je v řešeném území mimo vymezené plochy nepřípustné. Cílem územního plánu je dále nerozšiřovat do nezastavěného území rekreaci včetně nových staveb pro rodinnou rekreaci, zaplocování pozemků apod. Větší část správního území obce není využívána k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (chaty, rekreační louky, stanové tábory apod.). Výjimkou je lokalita na severu správního území obce – zahrádková kolonie, kde se pobytová rekreace uplatňuje, zejména formou stávající výstavby pro rekreaci. Plochy rekreace byly stabilizovány a další rozvoj územní plán neumožňuje. V území se nenachází plochy hromadné rekreace. Tento systém zůstane zachován. Základním cílem je zabránit zaplevelení krajiny stavbami různé kvality a velikosti. Některé části území jsou však atraktivní pro aktivní způsoby rekreace, jako je pěší turistika a cykloturistika. Další rekreační využívání krajiny je proto vhodné orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty.

dobývání ložisek nerostných surovin

Ve správním území obce se nenachází žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostory apod. Proto ani územní plán nenavrhuje těžbu nerostů. Územní plán tedy nevymezuje žádnou plochu těžby nerostů. S dobýváním nerostů územní plán v současné době nepočítá.

j) 9. odůvodnění ploch dle způsobu využití

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezení pozemků a umístění staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: „V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.“ Tuto problematiku, zejména pak

zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

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

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezování ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“

S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití.

Při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní nádrž“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Dalším příkladem je problematika jednotlivě stojících staveb, které nemusí být vymezeny jako samostatné plochy, ale mohou být součástí jiných ploch například ploch zemědělských, lesních, smíšených nezastavěného území. Typickým příkladem je stavba pro technickou infrastrukturu stojící obklopená lesními pozemky. Pak je tato stavba součástí ploch lesních a současně v podmínkách využití ploch lesních je na lesních pozemcích tato problematika

ošetřena. Zobrazování takto podrobných jevů v měřítku 1 : 5 000 či dokonce 1 : 10 000 je nesmyslné a ve své podstatě jde proti smyslu územního plánu jako koncepčního dokumentu.

PLOCHY BYDLENÍ – bydlení individuální - BI

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.**

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení (zejména v rodinných domech) doplněné funkcemi místního významu nerušících bydlení. Ostatní využití tak mají probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce. Jedná se o pozemky novodobé zástavby v sídle, na kterých je částečně potlačeno historické prolínání s funkcemi zemědělské usedlosti zejména se živočišnou výrobou a je naopak zvýrazněna pohoda bydlení. To ovšem nevylučuje další činnosti, např. samozásobitelství.

Přípustné využití:

bydlení – formou rodinných domů (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – Tento bod umožňuje umístění zejména staveb rodinných domů a staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňující. Ostatní stavby a zařízení, jako vedlejší stavby, které představují zázemí k rodinnému 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 – (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravná obuv, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující 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, jejichž směřování by měl sloužit příkladný výčet - jako např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravná obuv, 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.]

zákon č. 115/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů definuje v § 2:

- sportovní zařízení - sportovním zařízením je objekt, pozemek, vodní plocha, budova nebo jejich soubor sloužící výhradně nebo převážně pro provozování sportu,

následně pak definuje sport

- sport - sportem je pro účely tohoto zákona každá forma tělesné činnosti, která si prostřednictvím organizované i neorganizované účasti klade za cíl harmonický rozvoj tělesné i psychické kondice, rozvoj společenských vztahů, upevňování zdraví a dosahování sportovních výkonů rekreačně nebo v soutěžích všech úrovní, a to individuálně nebo společně

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 dokoňovat 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, jež 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.)

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří 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).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Nepřípustné využití:

stavby bytových domů – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby bytových domů 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. Negativními příklady jsou klasické minulořežimové „bytovky“.

stavby 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 přípustných

Obchodní činnosti přesahující místní význam, který je vyjádřen přípustným využitím (maloobchodní prodejna smíšeného zboží atd. viz výše), není možné v plochách bydlení umisťovat, 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 výroben energie.

Podmínky prostorového uspořádání

výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m

přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volně nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami, nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch či ploch přestavby stanoveno jinak

minimální velikost stavebního pozemku je 700 m² pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch či ploch přestavby stanoveno jinak

intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 40 % pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch či ploch přestavby stanoveno jinak

minimální podíl zeleně 50 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

Všechny podmínky vychází ze stávajícího charakteru sídla a reagují na požadavek na jeho zachování. Stávající budovy v sídlech (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.

Plochy s převažující funkcí bydlení jsou vymezeny v jižní rozvojové části sídla včetně zastavitelných ploch. V zastavitelných plochách se předpokládá velmi intenzivní převaha bydlení s možností pouze nerušících funkcí. Tyto požadavky jsou stanoveny pro nenarušení charakteru sídla a vnímání venkovského charakteru území (viz pojmy) a bylo navázáno na stávající zástavbu, do území nevstupovaly v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území.

Důležitým omezením je minimální velikost stavebního pozemku, který nesmí být menší než 700 m². Tato hodnota byla zvolena jako určitá hranice velikosti, na které lze umístit nejen rodinný dům, ale také tento pozemek následně užívat v souladu s představami o klidném příměstském bydlení včetně zachování možnosti umístění dalších staveb a zařízení, které s bydlením souvisejí. Navazující hodnotou je potom intenzita využití pozemku (viz definice v závěru této kapitoly – podkapitola používané pojmy pro účely územního plánu) stanovená na 30 %. Pokud bude stavební pozemek mít minimální velikost 700 m², odpovídá to možnosti zastavět 210 m² pozemku, což považujeme za adekvátní vzhledem k záměru umožnit bydlení příměstského charakteru. Toto rozložení a velikost stavebního pozemku by mělo vést k možnosti postavit si vlastní rodinný dům a současně zachovat určitý charakter sídla. Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory). V plochách není naopak možné umístit řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako tomu je v typicky venkovském prostředí. Poslední podmínka minimálního podílu zeleně jenom dokresluje předchozí podmínky. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztahena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárníc, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

Na základě uplatněné námítky jsou v plochách BI.2a, BI.2b, BI.2d, BI.3 umožněny řadové domy. V ploše BI.2c pouze v severní polovině. V místech umožnění řadových domů je upravena intenzita využití a minimální podíl zeleně na požadované hodnoty 50 %. Původní minimální velikost stavebního pozemku 700 m² je v těchto plochách upravena na 300 m² a současně jsou umožněny řadové domy. Dále jsou upraveny hodnoty u intenzity využití ze 30 % na 40 % a u minimálního podílu zeleně ze 60 % na 50 %. Jedná se o reakci na podané námítky, která upravuje využití v souladu se zamýšleným charakterem navrhované zástavby jednotlivých částí sídla – blíže viz odůvodnění kapitola e).

PLOCHY BYDLENÍ – bydlení všeobecné - BU

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.***

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení doplněné funkcemi místního významu nerušících bydlení. Ostatní využití tak mají probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce. Do ploch jsou zahrnuty pozemky, na kterých stojí stavby bytových domů a jiných staveb obdobného charakteru, ve kterých je potlačeno tradiční prolínání bydlení s dalšími funkcemi zemědělské usedlosti, zejména se živočišnou výrobou, a je naopak kladen důraz na pohodu bydlení.

Přípustné využití:

bydlení – Tento bod potvrzuje hlavní využití plochy pro bydlení.

Ostatní využití v ploše „pouze“ doplňují bydlení a nesmí snižovat kvalitu prostředí pro bydlení.

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

občanské vybavení komerčního charakteru – drobná podnikatelská činnost – (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravná obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti) – 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, jejichž směřování by měl sloužit příkladný výčet – jako např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravná obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře). Oproti plochám smíšeným obytným – venkovským nejsou do příkladného výčtu zahrnuty hostinská činnost, stravování a ubytování jako činnosti, které jsou považovány za rušící pohodu bydlení ve vymezených plochách.

občanské vybavení 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.]

zákon č. 115/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů definuje v § 2:

- sportovní zařízení - sportovním zařízením je objekt, pozemek, vodní plocha, budova nebo jejich soubor sloužící výhradně nebo převážně pro provozování sportu,

následně pak definuje sport

- sport - sportem je pro účely tohoto zákona každá forma tělesné činnosti, která si prostřednictvím organizované i neorganizované účasti klade za cíl harmonický rozvoj tělesné i psychické kondice, rozvoj společenských vztahů, upevňování zdraví a dosahování sportovních výkonů rekreačně nebo v soutěžích všech úrovní, a to individuálně nebo společně

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 pohlčení 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.)

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

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- c) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- d) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Zásady územního rozvoje, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří 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).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Nepřípustné využití:

stavby 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 přípustných

Obchodní činnosti přesahující místní význam, který je vyjádřen přípustným využitím (maloobchodní prodejna smíšeného zboží atd. viz výše), není možné v plochách bydlení umisťovat, 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 nepřipustném 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. Jelikož se jedná o plochy „čistého“ bydlení nepřipouští se v nich výroby a skladování, zemědělství ani další rušící provozy, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, 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 výroben energie.

Podmínky prostorového uspořádání

minimální podíl zeleně 55 % z vymezené plochy pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch či podkapitole c) 3. ploch přestavby stanoveno jinak

Je stanoven minimální podíl zeleně, který odpovídá požadavkům na bydlení v bytových domech. Rozdílne je stanovena pro dlouhodobě připravované záměry na základě dokumentace pro územní rozhodnutí v ploše BO-1. Vzhledem k pokročilému stádiu investičního záměru není možné tuto skutečnost pominout. V plochách přestavby se jedná o pozemky uvnitř zastavěného území. Návrh tak reaguje na situaci v území a reálné možnosti využití, které jsou omezené.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné venkovské – SV

Jedná se o plochy, ve kterých je obsažena jak historická zástavba zemědělských usedlostí, tak novodobější zástavba zejména rodinných domů. Záměrem je zejména v rodinných domech upřednostnit bydlení doplněné funkcemi místního významu nerušících bydlení. U rodinných domů by měla ostatní využití probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce. Naopak v historické zástavbě pro bydlení zejména zemědělských usedlostech se předpokládání prolínání funkcí. V těchto plochách převládá historická zástavba pro bydlení zejména formou zemědělských usedlostí (dnes často v katastru vedeno jako objekt pro bydlení), ve které dochází k mísení a prolínání jednotlivých funkcí zejména bydlení s dalšími činnostmi – zemědělstvím, nerušící výrobou, službami. Pro přežití stavebních forem zemědělských usedlostí je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití, které vycházejí z tradičního vnímání a užívání venkovského sídla – spojení bydlení se zemědělstvím a dalšími doplňujícími činnostmi, které se odehrávali v jeho bezprostřední blízkosti. To nevyklučuje jejich využití pouze pro bydlení.

Územní plán nabízí po splnění určitých podmínek širší možnosti využití nerušící výroba a služby zejména řemeslnou formou (např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis,

autoservisy, autoopravny), v omezené míře zemědělství a to ať živočišná výroba (zejména chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.) tak rostlinná výroba včetně souvisejících činností – viz podmíněně přípustné využití.

Typickým dokladem mísení a prolínání jednotlivých funkcí je zemědělská usedlost, která je definována v příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2. – zemědělská usedlost (statek) je soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod. Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobným tehdejším poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují v předchozí větě uvedené řady hospodářských zvířat, např. v počtu několika desítek dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti.

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 umístění staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*“ Nutné je však mít na zřeteli, že **hlavní využití plochy (převažující účel využití) je bydlení.**

Přípustné využití:

bydlení – formou rodinných domů (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) či zemědělských usedlostí (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2)

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 - penzion – (§ 2 písm. c) bodu 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – *Jedná se o druh stavby ubytovacího zařízení, který je možno ve venkovském prostředí podporovat a který může být jednou z reálných možností pro jeho oživení a přežití rozsáhlých budov.*

občanské vybavení slučitelné s bydlením komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost – (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravná obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující 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, jejichž směřování by měl sloužit příkladný výčet – jako např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravná obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Z toho jsou omezeny obchodní činnosti do velikosti 200 m² prodejní plochy (vychází z definice § 3 písm. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.). V plochách smíšených obytných jsou umožněny obchodní činnosti včetně staveb pro obchod s prodejní plochou do 200 m². Tato hodnota je stanovena s ohledem na charakter území 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.

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.]

zákon č. 115/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů definuje v § 2:

- sportovní zařízení - sportovním zařízením je objekt, pozemek, vodní plocha, budova nebo jejich soubor sloužící výhradně nebo převážně pro provozování sportu, následně pak definuje sport
- sport - sportem je pro účely tohoto zákona každá forma tělesné činnosti, která si prostřednictvím organizované i neorganizované účasti klade za cíl harmonický rozvoj tělesné i psychické kondice, rozvoj společenských vztahů, upevňování zdraví a dosahování sportovních výkonů rekreačně nebo v soutěžích všech úrovní, a to individuálně nebo společně

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.)

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). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, popř. zcela pominul. 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.

Nepřípustné využití:

nové bytové domy – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby bytových domů 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. Negativními příklady jsou klasické minuložimové „bytovky“.

nové stavby 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 přípustných

Obchodní činnosti přesahující místní význam, který je vyjádřen přípustným využitím (maloobchodní prodejna smíšeného zboží atd. viz výše), není možné v plochách bydlení umisťovat, 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 velkoobchodní 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 s ohledem na charakter území promítnutý také do podmíněně přípustného využití 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.

Podmínky prostorového uspořádání

výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví – konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu – obecně musí stavební záměry respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řadově odpovídat stávajícím budovám v okolí zejména rodinným domům, objektů pro bydlení či zemědělským usedlostem, v severních humnech sídla je nutno dbát na zachování stávajícího charakteru zástavby urbanisticky hodnotného prostoru – jednoduché tvarosloví budov, jedno nadzemní podlaží a případně obytné podkroví, sedlová střecha se sklonem v rozmezí 38° - 45°

**přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy či zemědělské usedlosti (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy
nové řadové domy či nové bytové domy jsou nepřípustné**

minimální velikost stavebního pozemku je 500 m²

intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %

minimální podíl zeleně 60 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

Všechny podmínky vychází ze stávajícího charakteru sídla a reagují na požadavek na jeho zachování. Stávající budovy v sídle (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, v méně případech pak dvě nadzemní podlaží s podkrovím (západní

část sídla).

Tyto plochy jsou vymezeny ve vlastním sídle Planá. Předpokládá se intenzivní převaha bydlení s možností pouze nerušících funkcí. Tyto požadavky mají zajistit nenarušení charakteru sídla a vnímání sice příměstského, ale stále venkovského charakteru území (viz pojmy). Do území by neměly vstupovat v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území. Důraz je kladen na případnou zástavbu severních humen, jako prostoru, který by měl být kvalitně dotvořen v návaznosti na urbanisticky hodnotný prostor zachovalého původního sídla.

Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy, zemědělské usedlosti či dvojdomy. V plochách není naopak možné umisťovat řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako takovou.

Důležitým omezením je minimální velikost stavebního pozemku, který nesmí být menší než 500 m². Tato hodnota byla zvolena jako určitá hranice velikosti, na které lze umístit nejen rodinný dům, ale také tento pozemek následně užívat v souladu s představami o klidném příměstském bydlení včetně zachování možnosti umístění dalších staveb a zařízení, které s bydlením souvisejí. Navazující hodnotou je potom intenzita využití pozemku (viz definice v závěru této kapitoly – podkapitola používané pojmy pro účely územního plánu) stanovená na 30 %. Pokud bude stavební pozemek mít minimální velikost 500 m², odpovídá to možnosti zastavět 150 m² pozemku, což považujeme za adekvátní vzhledem k záměru umožnit bydlení příměstského charakteru. Toto rozložení a velikost stavebního pozemku by mělo vést k možnosti postavit si vlastní rodinný dům a současně zachovat určitý charakter sídla. Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy. V plochách není naopak možné umisťovat řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako tomu je v typicky venkovském prostředí. Poslední podmínka minimálního podílu zeleně jenom dokresluje předchozí podmínky. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné městské – SM

Jedná se o specifické plochy na východním okraji návsi s různorodou zástavbou na menších pozemcích. Záměrem je upřednostnit bydlení.

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 umisťování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*“ Nutné je však mít na zřeteli, že **hlavní**

využití plochy (převažující účel využití) je bydlení.

Přípustné využití:

bydlení – formou rodinných domů (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) či zemědělských usedlostí (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2)

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

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

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

nové stavby 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 přípustných

Obchodní činnosti přesahující místní význam, který je vyjádřen přípustným využitím (maloobchodní prodejna smíšeného zboží atd. viz výše), není možné v plochách bydlení umísťovat, 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 s ohledem na charakter území promítnutý také do podmíněně přípustného využití 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.

Podmínky prostorového uspořádání

výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví – konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu – obecně musí stavební záměry respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí

vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí

přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně jedním bytem, nepřípustné jsou bytové domy, řadové domy, dvojdomy

intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 40 %

Všechny podmínky vychází ze stávajícího charakteru sídla a reagují na požadavek na jeho zachování. Stávající budovy v sídle (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Do území by neměly vstupovat v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území. S ohledem na situaci v území zejména velikosti jednotlivých pozemků není možné umístit bytové domy, řadové domy ani dvojdomy. Dalším omezením je maximální počet bytů, resp. možnost pouze jednoho bytu, která obdobně jako výše reaguje na charakter uspořádání území. Stejně tak je stanovena intenzita využití pozemku (viz definice v závěru této kapitoly – podkapitola používané pojmy pro účely územního plánu) na 40 %. Navržené podmínky by měly vést k možnosti postavit si vlastní rodinný dům a současně zachovat určitý charakter sídla.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné všeobecné – SU

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.*“ Nutné je však mít na zřeteli, že **hlavní využití plochy (převažující účel využití)** není s ohledem na charakter ploch stanoveno.

Jedná se o typické pozemky ve stávajícím sídle Planá, na kterých dochází k prolínání bydlení a občanského vybavení bez jasné převahy jednoho využití. Je tak na obci, která je převažujícím majitelem těchto pozemků a budov, kam bude konkrétní využití směřovat, ať již se jedná o záměr mateřské školy na západě návsi, budovu obecního úřadu s halou, hospodou na návsi, či areál v severovýchodní části návsi.

Přípustné využití:

bydlení – Bydlení stejně jako občanské vybavení je umožněno bez rozlišení. Předpokládá se sepjetí využití s funkcemi a aktivitami obce.

občanské vybavení – viz výše

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:

nové stavby 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 nepřipustné, 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.

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu zemědělství včetně staveb pro zemědělství

V tomto nepřipustném využití jsou s ohledem na charakter území a záměry obce 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.

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 12 m od rostlého terénu

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru sídla a reaguje na výše uvedené záměry v jednotlivých plochách.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné všeobecné – mlýn – SU.m

Návrh územního plánu verze pro opakované veřejné projednání zahrnuje nově areál mlýna do ploch smíšených obytných – smíšené obytné všeobecné – mlýn – SV.m. Jelikož se jedná o specifickou část sídla včetně stávajících budov bývalého mlýna, bylo na základě podané námítky dotčené území zahrnuto do „speciálních“ ploch, kde je zohledněna výšková hladina stávajících budov a plně respektovány hodnoty území. Výšková hladina nových budov bude zohledňovat širší souvislosti a okolí. V plochách by měla být umožněna jak funkce bydlení, tak občanského vybavení dle podmínek využití platného územního plánu obce. Podmínky prostorového uspořádání reagují v souladu s cíli a úkoly územního plánování na obecné požadavky na změny v území, tj. zohlednit hodnoty a podmínky v území a při umístování nových stavebních záměrů zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby.

PLOCHY REKREACE - rekreace individuální - RI

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 5 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): rekreace.**

Přípustné využití:

rekreace – včetně staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení – (§ 2 písm. b vyhláška 501)

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

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

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 – individuální

Nepřípustné využití

nové stavby pro rodinnou rekreaci

Nové stavby pro rodinnou rekreaci je možné umísťovat pouze ve vymezených zastavitelných plochách. Vzhledem k charakteru území není umožněno další zahušťování území pro rekreaci ve stávajících plochách. Pro rozvoj rekreace byly vymezeny plochy ve stavebních prolučkách, na kterých se s umístěním nové stavby pro rodinnou rekreaci dlouhodobě počítá. Jinde není možné umístit novou stavbu pro rodinnou rekreaci.

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

Stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území.

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

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

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce (zemědělství, výroba a skladování, ...), které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, 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 výroben energie.

Podmínky prostorového uspořádání

výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m

celková plocha stavby pro rodinnou rekreaci nepřekročí 60 m², kde již stavby tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat

minimální podíl zeleně 70 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

Jednou z podmínek prostorového uspořádání je maximální plocha stavby, která se vztahuje jak na stávající stavby, tak na nové stavební záměry, tzn. změny dokončené stavby či zařízení či nové stavební záměry nepřekročí 60 m², pokud již stávající stavba přesahuje tuto výměru, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 60 m² bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji území pro rodinnou rekreaci a nepřekročí určitou obecně uznávanou přípustnou mez, která vychází mimo jiných z podmínek a staveb v území. Obdobně územní plán stanovuje výškovou hladinu zástavby s ohledem na charakter území včetně bezprostřední provázanosti s okolím. Minimální podíl zeleně odpovídá charakteru

území v návaznosti na řešení ploch zeleně. Jedná se o zahrádkovou kolonii, která se postupem času transformuje na rekreační lokalitu a často i pro bydlení. Tento vývoj řešení územního plánu nepodporuje a jeho snahou je zachování stávajícího stavu v území. Důvodem je nedostatečná veřejná infrastruktura a nevhodná poloha v území včetně vztahu ke stávajícím plochám pro bydlení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení veřejné – OV

Jedná se o plochy, na kterých převažuje občanské vybavení se zaměřením na občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury. Standard vybraných částí územního plánu nezná po hříchu plochy občanského vybavení bez rozlišení na veřejné a komerční, které je vhodné uplatnit na menší sídla. V těchto sídlech nelze jasně oddělit pojetí občanského vybavení na veřejné a komerční, protože ve své podstatě malé místní provozy je možné často považovat za veřejný statek a také často ztrátově provozovaný samotnou obcí. Proto tedy zpracovatel nuceně vymezil plochy se zaměřením na občanské vybavení patřící do veřejné infrastruktury a plochy se zaměřením na komerční využití. Jejich podmínky využití se liší jen minimálně.

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 charakteru veřejné infrastruktury.**

Přípustné využití:

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

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:

bydlení pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

V plochách občanského vybavení je možné připustit bydlení ve vztahu k tomuto občanskému vybavení. Toto občanské vybavení může být zdrojem negativních vlivů zejména hluku, vibrací (např. sportoviště, hudební klub, obchodní centrum,...). Proto bydlení musí prokázat splnění hygienických limitů a může být povoleno jen za předpokladu vyřešení negativních vlivů, které vznikají při užívání a provozování staveb a zařízení občanského vybavení (řeší např. hluková studie).

Nepřípustné využití

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

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

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 12 m od rostlého terénu, při rekonstrukci vyšších staveb lze zachovat jejich stávající výškovou hladinu
minimální podíl zeleně 40 % z každé vymezené plochy

Stanovené podmínky prostorového uspořádání regulují výškovou hladinu zástavby s ohledem na okolní budovy a stanovují minimální podíl zeleně tak, aby byla zajištěna kvalita prostředí. Bližší vysvětlení pojmů viz plochy bydlení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení komerční – OK

Jedná se o plochy, na kterých převažuje občanské vybavení se zaměřením na občanské vybavení komerčního charakteru nepatřící do veřejné infrastruktury. Blíže viz předchozí plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné. V přípustném využití je zdůrazněna možnost umístění dobíjecí stanice pro elektromobily. Pojem dobíjecí stanice je vymezen v § 2 zákona č. 311/2006 Sb. Blíže odůvodnění viz kapitola e).

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení – sport – OS

Plochy občanského vybavení sport byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umísťování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na sportovní využití a s ním spojené zázemí. Odtud je odvozeno i **hlavní (převažující) způsob využití: sport.**

Přípustné využití:

sportovní zařízení – (§ 2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb.)

zákon č. 115/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů definuje v § 2:

- sportovní zařízení - sportovním zařízením je objekt, pozemek, vodní plocha, budova nebo jejich soubor sloužící výhradně nebo převážně pro provozování sportu, následně pak definuje sport

- sport - sportem je pro účely tohoto zákona každá forma tělesné činnosti, která si prostřednictvím organizované i neorganizované účasti klade za cíl harmonický rozvoj tělesné i psychické kondice, rozvoj společenských vztahů, upevňování zdraví a dosahování sportovních výkonů rekreačně nebo v soutěžích všech úrovní, a to individuálně nebo společně

občanské vybavení – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, ubytování)

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou sportu, sloužící jako zázemí pro sportovní činnost a rozvíjející sportovní zařízení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení – hřbitovy – OH

Jedná se o plochu, která jasně charakterizuje její využití a částečně také předurčuje její podmínky využití. Přípustné jsou vlastně logická využití související se stávajícím pietním, klidovým a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova a církevních staveb včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich

účelem. Nepřipadají v úvahu např. stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

Plochy občanského vybavení – hřbitovy byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umístování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na sakrální a pietní využití pozemků. Odtud je odvozen i hlavní (převažující) způsob využití – užívání hřbitova v souladu s jeho prvotním účelem.

Přípustné využití:

sakrální stavby, hřbitov a stavby, zařízení a terénní úpravy související se stávajícím účelem kostela a hřbitova – např. ohradní zdi

Přípustná jsou všechna logická využití související se stávajícím pietním, sakrálním a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání a provozování hřbitova, včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem.

veřejná prostranství a drobná architektura (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)

Součástí těchto ploch jsou bezesporu veřejná prostranství ve smyslu (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) s důrazem na zachování piety a klidného prostředí v blízkosti stavby sakrálního významu. 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 (lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.)

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení – hřbitovy jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení veřejného.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSVÍ – veřejná prostranství všeobecná – PU

Jedná se o plochy, které musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky) a sloužit především svému hlavnímu využití. Teprve pak mohou být realizovány ostatní možnosti využití. Není vhodné tyto plochy prostorově dělit. V případě dopravní infrastruktury se jedná o nezbytné stavby a zařízení, které umožňují zejména hlavní využití např. okolních ploch. V žádném případě se nejedná o zpevněné parkovací plochy pro soukromé využití dalších ploch. Ty si musí každý zajistit na vlastním pozemku resp. v rámci příslušného funkčního využití. Pokud se týká technické infrastruktury, pak se znovu jedná především o vedení, která by měla (pokud je možno) být umístována pod zem. Pokud je možno, měly by se všechny nové stavby a zařízení zejména technické infrastruktury umístit buď pod zem anebo umístit uvnitř samotného bydlení či jiné sousední funkce. Podmínky pro využití ploch mimo jiných umožňují dětská hřiště. Nelze umístit v této ploše např. trafostanici.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)**.

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)

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.

stávající předzahrádky

Historické předzahrádky v parteru venkovských usedlostí, mohou být součástí veřejného prostranství, i když mají statut soukromého - často oploceného – pozemku se zahrádkou nebo zelení, neboť se pohledově uplatňují při celkovém vnímání veřejného prostoru. U těchto předzahrádek je přípustné oplocení, které nezamezuje pohled a průhled na průčelí jednotlivých staveb.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zeleně – např. veřejná, izolační – 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 jež 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 mimo přípustné – (§ 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 mimo stávajících předzahrádek

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou stávající zaplocené soukromé předzahrádky či zahrady), 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. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

PLOCHY ZELENĚ – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS

Jedná se o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Tato zeleň je vymezena zejména na významných veřejně přístupných místech a v blízkosti ploch pro bydlení a dotváří tak prostor pro rekreaci a relaxaci obyvatel.

Tyto plochy jsou orientovány na zachování zeleně, proto je také veřejná zeleň hlavní (převažující) využití. 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. Tomu odpovídá stanovená podmínka prostorového uspořádání v podobě minimálního podílu zeleně 90 % z každé vymezené plochy – viz používané pojmy na konci této kapitoly.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7a odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zeleně se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění územních podmínek pro existenci či vývoj vegetace v území*“. Z této definice a z textu v úvodu plochy vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná zeleň.**

Na základě uplatněné námítky jsou zpřesněny podmínky využití plochy ZS.2 - umožněno využití pro umístění veřejných hřišť a občerstvení. Samozřejmě nelze pominout omezující skutečnosti včetně limitů využití území. Pro možnost bližšího posouzení by byla vhodná podrobnější informace o připravovaném záměru, kterou by měla přinést předepsaná podmínka pro využití plochy v podobě územní studie. Do využití plochy jsou doplněny omezující podmínky, kdy občerstvení je přípustné pouze formou přenosného prodejního zařízení anebo stánku, který sám o sobě nevyvolává potřebu zřízení dalšího provozního zázemí a současně umožní v případě povodně možné odstranění.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství všeobecných.

PLOCHY ZELENĚ – zeleň – zahrady a sady - ZZ

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich významnost a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch. Typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost. Tyto plochy ve většině případů sousedí přímo s plochami pro bydlení. V podmínkách využití ploch najdete využití typická pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí. Zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně. Zde bude na povolujícím orgánu a příslušných dotčených orgánech, najít hranici, kdy záměr bude ještě přípustný a kdy již svým významem překročí naznačenou míru.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7a odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zeleně se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění územních podmínek pro existenci či vývoj vegetace v území*“. Z této definice a textu v úvodu plochy vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): zahrada.**

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, staveb pro rodinnou rekreaci).

Přípustné využití:

zeleň – zejména zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. 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, chlévy, atp. Zde se však zásadně se 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.)

stavby 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. 3 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)

Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m
- celková plocha všech budov na pozemcích tvořících souvislý celek (zejména pod společným oplocením) nepřekročí 60 m², kde již stavby tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- minimální podíl zeleně 70 %:
 - ze zastavěného stavebního pozemku
 - u pozemku, který není součástí zastavěného stavebního pozemku, musí být tato hodnota vztažena ke každému pozemku samostatně

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny zejména s ohledem na zahrádkovou kolonii na severu správního území obce. Jak již je výše uvedeno, řešení územního plánu toto lokalitu stabilizuje a tam kde není evidována stavba pro bydlení, občanského vybavení či pro rodinnou rekreaci vymezuje územní plán plochy zeleně. Na nich se pak počítá s možností vytvoření zázemí pro jednotlivé zahrádky (nikoliv však pro bydlení či rekreaci) a to stávající formou doplňkových staveb bezprostředně souvisejících s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím – viz přípustné využití. Je tak stanovena nejenom přiměřená výšková hladina, ale také maximální plocha všech budov. Minimální podíl zeleně vychází z funkce zahrad, tj. zahrada je pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, nebo souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- doprava silniční - DS

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky silnic, významné místní a účelové komunikace propojující sídlo s okolní zástavbou či jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další z hlediska územního plánu méně významné místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy bydlení, plochy výroby a skladování, plochy zemědělské, plochy lesní. Podmínky pro využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidských činností, např. zemědělství.

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 silniční** – (§ 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.) ty jsou přípustné zejména kvůli souběhům a překryvům jednotlivých staveb dopravy silniční a drážní

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání – (§ 9 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

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 toky – (HLAVA VI zákona č. 254/2001 Sb.)

zařízení pro nakládání s vodami z komunikace – jedná se takové stavební záměry, která jsou nezbytná při budování komunikací a bezprostředně nimi souvisí

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

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

viz plochy zemědělské

Nepřípustné využití:

využití, které zamezí umístění dopravní infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena – Toto ustanovení má zejména ochránit vymezený koridor pro umístění konkrétní dopravní stavby tak, aby nová využití, která budou předcházet výstavbě této stavby, nebránila jejímu povolení a samotné realizaci.

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

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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- doprava silniční D57 – DS.D57

Podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční D57, jsou odůvodněny v plochách dopravní infrastruktury – doprava silniční. V tomto případě se jedná o plochu, kde je zdůrazněno a zásadně upřednostněno hlavní využití v podobě zkapacitnění dnešní silnice I/3.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - doprava drážní - DD

Plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní zahrnují ve správním území obce pozemky pro drážní dopravu a další související stavby a zařízení. Jak znovu název napovídá, jedná se o železniční dopravu. Tomu odpovídají také stanovené podmínky využití ploch. Stejně jako u ploch dopravní infrastruktury – doprava silniční mají podmínky pro využití zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidí samotných či lidských činností, např. zemědělství.

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 drážní –** (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní, jsou odůvodněny v plochách dopravní infrastruktury – doprava silniční.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- doprava letecká - DL

Plochy dopravní infrastruktury – doprava letecká zahrnují ve správním území obce pozemky letiště a další související stavby a zařízení. Jak znovu název napovídá, jedná se o leteckou dopravu. Tomu odpovídají také stanovené podmínky využití ploch. Stejně jako u ploch dopravní infrastruktury – doprava silniční mají podmínky pro využití zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících.

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 letecká – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**.

Přípustné využití:

letiště (včetně leteckých pozemních zařízení) a terminály

v místech terminálů:

- **provozní a správní budovy spojené s leteckou dopravou**
- **občanské vybavení**, např. stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře

stavební záměry spojené s leteckou dopravou – např. hangáry, garáže, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot a další účelové stavby

stavební záměry technické infrastruktury spojené s leteckou dopravou

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů stanovuje, že letištěm je územně vymezená a vhodným způsobem upravená plocha včetně souboru leteckých staveb a zařízení letiště, trvale určená ke vzletům a přistávání letadel a k pohybům letadel s tím souvisejícím. Leteckým pozemním zařízením se rozumí technické zařízení, které je umístěné na zemi a slouží k zajištění leteckého provozu.

Dle internetových stránek wikipedie je letištní terminál jednou z nejdůležitějších budov civilních letišť. Jedná se o objekt sloužící k odbavování cestujících využívajících leteckou dopravu a pro veřejnost, který obsahuje zařízení pro odbavovací proces a další služby určené pro pohodlí cestujících. Kromě odbavování slouží i pro přestup, zprostředkování letenek a jiných služeb. Budova bývá zpravidla rozdělena na příletovou a odletovou část.

Podmínky prostorového uspořádání

pro hangáry a objekty pro údržbu letadel je maximální výška budov 25 m od rostlého terénu, pro ostatní stavební záměry je maximální výška 14 m od rostlého terénu, toto omezení se nevztahuje na typické vertikální stavby pro leteckou dopravu minimální podíl zeleně 30 % z každé vymezené plochy

Maximální výška stavebních záměrů odpovídá okolním plochám výroby a skladování. Jelikož se toto omezení nevztahuje na typické vertikální stavby pro leteckou dopravu, jedná se o přiměřené výškové omezení ostatních staveb. Obdobně minimální podíl zeleně odpovídá možnostem plochy letiště. Na základě připravovaných dokumentací a podkladů k využití letiště je upravena výšková hladina tak, aby byly stavby související právě s provozem letiště umožněny. Maximální výška vychází z reálných požadavků pro stavby hangárů a objektů pro údržbu letadel.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy dopravní infrastruktury – doprava letecká, jsou odůvodněny v plochách dopravní infrastruktury – doprava silniční.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – vodní hospodářství - TW

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména takové stavby a zařízení technické infrastruktury, které nelze zahrnout do ploch s jiným způsobem využití. Ostatní technická infrastruktura je začleněna do ploch jiného způsobu využití.

Plochy doporučujeme odclonit zelení pro jejich vhodnější zasazení do krajiny a zmírnění případného negativního vnímání. Podmínky využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění staveb technické infrastruktury včetně staveb a zařízení souvisejících a současně ochránit území do doby jejich realizace.

Navrhované plochy technické infrastruktury jsou vymezeny pro umístění hlavních kanalizačních sběračů. Podmínky pro využití této plochy mají zajistit hlavně umístění staveb technické infrastruktury včetně staveb a zařízení souvisejících. Ostatní kanalizační řady je možno umisťovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch.

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 vodovodů a kanalizací – (§ 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

pouze v ploše TW.2 přístřešky na seno a stáje související s vypásáním areálu čistírny odpadních vod – Jedná se o reakci na podanou námitku, kdy majitel pozemku argumentuje již připravovanými záměry. Blíže odůvodnění viz kapitola e).

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

zeleně – zejména **ochranná, izolační, 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 – Toto ustanovení má zejména ochránit vymezené plochy pro umístění konkrétní technické infrastruktury tak, aby nová využití, která budou předcházet výstavbě této infrastruktury, nebránila jejímu povolení a samotné realizaci.

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,

kteří 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

stavby pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) mimo přípustné pro plochu TW.2

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – energetika - TE

Plochy technické infrastruktury – energetika byly vymezeny na základě ploch technické infrastruktury, avšak v podmínkách využití území je umístování stavebních záměrů technické infrastruktury omezeno pouze energetiku. Jedná se o specifickou monofunkční plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití. Hlavním využitím této plochy je technická infrastruktura energetických sítí.

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 energetických sítí – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy technické infrastruktury – energetika jsou odůvodněny v předchozích plochách technické infrastruktury – vodní hospodářství.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba lehká - VL

Jedná se o výrobní a skladovací areály. Doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem je zeleň zejména ochranná a izolační.

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)**: lehká 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, opravný, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

v ploše Z.18 recyklační dvůr – Jedná se o reakci na podanou námítku, kdy majitel pozemku

argumentuje již připravovanými záměry. Blíže odůvodnění viz kapitola e).

občanské vybavení

patřící do veřejné infrastruktury, které není vhodné (popř. ani přípustné) umístit zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany) – Tato přípustná využití nejsou vzájemném rozporu s předchozími dvěma hlavními využitími a proto je ponechán prostor pro jejich umístění v rámci tohoto funkčního využití.

obslužná zařízení a stavby bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna) – Další možnosti využití se orientují na využití doplňující hlavní činnost, tzn., že např. může se zřídit v této ploše bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna.

administrativa - správa a řízení (např. kanceláře) – Jelikož se předchozí využití neobejdou bez administrativního zázemí, je přípustné umístit v ploše také administrativní budovy.

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

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. na střechách budov – jedná se pouze a jen o doplnění hlavních činností v plochách, nesmí je jednat o převažující využití

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

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

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

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 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. Nepřípustný je tedy i např. byt správce.

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

občanské vybavení – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem - mimo přípustné – Jelikož se ve správním území obce jedná o průmyslové výrobní a skladovací areály, nejsou využití směřující k občanskému využití v těchto plochách vhodná a ani se nepředpokládají. Výjimky jsou výše zmíněné.

výrobní energií včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů mimo přípustné

cílem je zamezit v posledních letech podporovanému rozmachu těchto činností, které však přinášejí do území neúměrné zařízení a to ať již po stránce estetické a hygienické, tak sekundárně při využívání území včetně zemědělského půdního fondu, výjimku tvoří výrobní energií jako doplňkové činnosti, např. na střechách budov

dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení

pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů mimo uvedené jako přípustné – všechna tato využití jsou nepřipustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřipustná – Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k těmto formám vhodná a ani se nepředpokládají. Důvody jsou jednak v blízkosti ploch vyžadujících ochranu (zejména bydlení), tak v umístění areálu zejména s ohledem na případnou dopravní zátěž.

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 14 m od rostlého terénu pokud není v podkapitole c) 2 tabulce zastavitelných ploch stanoveno jinak – Tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb zejména staveb pro výrobu a skladování. Výška 14 metrů je dostatečná pro tato využití. Rozdílně je stanovena pro dlouhodobě připravované záměry na plochách VL.5, VL.6, kde to umožňuje platný územní plán obce, resp. jeho změny. Vzhledem k pokročilému stádiu investičního záměru není možné tuto skutečnost pominout.

minimální podíl zeleně 25 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku pokud není v podkapitole c) 2. tabulce zastavitelných ploch stanoveno jinak

U ploch výroby a skladování je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 25 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, jejich smysluplnou využitelnost a současně efektivitu z pohledu investora. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování, v návaznosti na posouzení platné územně plánovací dokumentace. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.

Doplňný text je reakcí na požadavek majitele. Blíže odůvodnění viz kapitola e).

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba lehká – letiště – VL.I

Tento druh plochy vychází z předchozích ploch VL, avšak reaguje na připravované dokumentace a podklady k využití letiště. S ohledem na umístění ploch přímo v areálu letiště jsou do přípustného využití doplněny výukové a školící zařízení, laboratoře, zařízení pro výzkum a inovace apod. a dále stavby související s provozem letiště, např. hangáry a, provozy údržby letiště. Je upravena výšková hladina tak, aby byly stavby související právě s provozem letiště umožněny. Maximální výška vychází z reálných požadavků pro stavby hangárů a objektů pro údržbu letadel. Ostatní podmínky využití odpovídají plochám VL výše.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba zemědělská a lesnická - VZ

Jedná se o zemědělské a další výrobní areály. Plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická jsou vymezeny zejména ve stávajících zemědělských areálech. Jedná se plochy, které se orientují na zemědělskou prvovýrobu v podobě chovu hospodářských zvířat, s tím související skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby. Další možnosti využití se orientují na širší

možnosti podnikatelské činnosti, která musí respektovat samotné sídlo a další podmínky v území zejména pak výstupní limity. Případný výrazný nárůst dopravy je nutno řešit s ohledem na průchod dopravy plochami, kde hlavním využitím je bydlení. Vymezené plochy výroby a skladování jsou dle zpracovatele dostačující. Pro tyto plochy je navržen pouze menší rozvoj. Nepřípustným využitím „*skladováním odpadů (včetně nebezpečných odpadů), nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.*“ je myšleno pro účely tohoto územního plánu, že je nepřipustné tyto látky skladovat jako hlavní činnost podnikání anebo jako jednu z důležitých složek tohoto podnikání. Toto ustanovení se nevztahuje na skladování těchto látek jako nutné součásti přípustného, popř. podmíněně přípustného využití, tzn., je přípustné skladovat nebezpečné látky např. v rámci provozu autoservisu, kde se bez manipulace a uskladnění těchto látek pro jeho provoz neobejdete, ale účelem autoservisu jistě není naplnit halu (provozovnu) těmito látkami. Pro plochy je doporučeným a žádoucím doplňujícím prvkem zeleň zejména izolační a ochranná, která by měla nejen zmírňovat negativní vlivy, ale také pohledově zpříjemnit danou lokalitu. V plochách výroby a skladování je umožněno umístování občanského vybavení zejména takového, které není vhodné (popř. ani přípustné) umísťovat zejména v plochách pro bydlení. Přípustné jsou tedy např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany).

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): zemědělská výroba.**

Přípustné využití:

zemědělská výroba – (§ 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, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

občanské vybavení

administrativa - správa a řízení (např. kanceláře) – Jelikož se předchozí využití neobejdou bez administrativního zázemí, je přípustné umístit v ploše také administrativní budovy.

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

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. na střechách budov – jedná se pouze a jen o doplnění hlavních činností v plochách, nesmí je jednat o převažující využití

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.)

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. Nepřípustný je tedy i např. byt správce.

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

občanské vybavení mimo přípustné – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem – Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k občanskému využití v těchto plochách vhodná a ani se nepředpokládají. Výjimky jsou výše zmíněné.

výrobní energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren

cílem je zamezit v posledních letech podporovanému rozmachu těchto činností, které však přinášejí do území neúměrné zařízení a to ať již po stránce estetické a hygienické, tak sekundárně při využívání území včetně zemědělského půdního fondu

dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná – Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k těmto formám vhodná a ani se nepředpokládají. Důvody jsou jednak v blízkosti ploch vyžadujících ochranu (zejména bydlení), tak v umístění areálu zejména s ohledem na případnou dopravní zátěž.

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 10 m od upraveného terénu – Tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb zejména staveb pro zemědělství. Výška 10 metrů je dostatečná pro tato využití.

minimální podíl zeleně 25 % na stavebním pozemku nebo zastavěném stavebním pozemku

U ploch výroby a skladování je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 25 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, jejich smysluplnou využitelnost a současně efektivitu z pohledu investora. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba energie z obnovitelných zdrojů - VE

Jedná se o plochu malé vodní elektrárny na jihu správního území obce. 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 hranici těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): vodní elektrárna.**

Přípustné využití:

vodní elektrárna – specifické využití pro vodní elektrárnu je promítnuto nejen do přípustného využití, ale také do hlavního využití.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy výroby a skladování – výroba energie z obnovitelných zdrojů jsou odůvodněny v předchozích plochách výroby a skladování – výroba lehká.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní všeobecné - HU

Typickým příkladem využití v těchto plochách jsou služby pro automobilisty, restaurace, potravinářská výroba, tj. nerušící výroba a služby včetně občanského vybavení, služby a výroby v oblasti moderních technologií. Jedná se o činnosti, které zásadním způsobem neruší své okolí, ale jejich provozy jsou přímo pro plochy s obytnou funkcí nevhodné. Proto jsou umístěny v samostatné ploše v návaznosti na kapacitní komunikaci v takové poloze, kdy nedochází ke střetům s okolními využitím zejména pro bydlení. Obdobně by měly být orientovány nové zastavitelné plochy.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 12 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené výrobní se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické*“. Na základě charakteru ploch nebylo stanoveno **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**. V tomto případě se jedná o prolínání nerušící výroby a skladování a občanského vybavení bez jasné převahy některého využití.

V přípustném využití byly pro přehlednost odděleny do samostatných odrážek lehká nebo drobná výroba a občanské vybavení.

Podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb, jsou odůvodněny v plochách výroby a skladování – výroba lehká.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní všeobecné – letiště – HU.I

Plochy HU.I jsou

Tento druh plochy vychází z předchozích ploch HU, avšak reaguje na připravované dokumentace a podklady k využití letiště. S ohledem na umístění ploch v bezprostřední návaznosti na areál letiště jsou do přípustného využití doplněny občanské vybavení formy výukové a školící zařízení, laboratoře, zařízení pro výzkum a inovace apod., veřejná občanská vybavenost sportovního charakteru, tzn. bazén, fitness centrum, zábavné centrum a veškeré stavby spojené se zábavným průmyslem, ubytování – včetně staveb ubytovacích zařízení, administrativní - správa a řízení (např. kanceláře). Naopak ubytování bylo z vypuštěno z nepřípustného využití. Ostatní podmínky využití odpovídají plochám HU výše.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní a vodních toků - WT

V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci*

vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití včetně vodních útvarů

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

Nepřípustné využití

jakákoli budova či přístřešek

Snahou tohoto ustanovení je zamezit budování jakýchkoli budov či přístřešků v rámci těchto ploch. Krajina správního území obce je natolik cenná a zachovalá, že její zaplevelení různými stavbami a zařízeními je v zásadním rozporu s hodnotami území.

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

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zemědělské všeobecné- AU

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „zdravého rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci či bydlení a zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny.

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

(převažující účel využití): zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznačená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznámá, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

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

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

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

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto

přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na náradí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

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

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

stavební záměry proti vodní a větrné erozi

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

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

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

zeleň – zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině, a plní další funkce.

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

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule, desky vychází z nepřípustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřípustné využití „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území.

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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

viz přípustné využití ploch bydlení

Podmíněně přípustné využití

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

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

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

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

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

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

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

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

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

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

Nežádoucí je také umístování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

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

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

výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

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

Dále zpracovatel reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit.

Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby

v krajině, informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťován ve veřejném zájmu.

Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch a není nutné jimi zaneřadovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného

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

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

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

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo již povolené

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

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

PLOCHY LESNÍ – lesní všeobecné - LU

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

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

Přípustné využití:

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

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

Podmíněně přípustné využití

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

konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

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

PLOCHY PŘÍRODNÍ – přírodní všeobecné - NU

Od samého počátku je nutno na plochy přírodní pohlížet jako na takové, kde zásadně převažují zájmy ochrany přírody a krajiny definované zejména v zákoně č. 114/1992 Sb. U ploch přírodních se jedná v převážné většině o biocentra územního systému ekologické stability. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability a tomu také odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch včetně hlavního využití, kterým je umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. To je konkretizováno dle jednotlivých biocenter (resp. typu stanoviště), včetně cíle dosažení relativně přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Snahou je zajistit toto hlavní využití, ale současně za splnění podmínek umožnit nezbytně nutné stavby a zařízení, které je přes tyto plochy nutno vést např. s ohledem na okolní podmínky, kde není jiná trasa. Současně ale musí být vzato v úvahu možné poškození plochy a v případě, že není jiná možnost, pokusit se minimalizovat negativní dopady na hlavní využití.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 16 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy přírodní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): biocentrum – V rámci řešení územního plánu představují plochy přírodní biocentra, která mají umožnit trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.**

Přípustné využití:

využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám – blíže viz úvod plochy

Podmíněně přípustné využití:

Vltavská cyklostezka v naznačené trase

Jedná se o nadmístní záměr promítnutý do pokladových dokumentů Jihočeského kraje, který kopíruje řeku Vltavu. Jelikož zasahuje do rozličných ploch, je nutné jej promítnout do podmínek jejich využití.

změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení funkcí biocentra

Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy přírodní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – smíšené nezastavěného území všeobecné - MU

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentra a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů

mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů.**

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny – blíže viz úvod plochy

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení ekologické stabilizace krajiny a podpory migrace organismů

Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru:

- **pouze v zastavěném území využití stávajících oplocených zahrad bez doprovodných staveb a zařízení**

Jelikož si je zpracovatel vědom, že zejména biokoridory jsou často vedeny přes zastavěného území a přes oplocené zahrady, je součástí podmíněně přípustného využití také zahrada včetně oplocení. Mimo zastavěné území a stávající zahrady však nic takového není možné.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy přírodní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských, přírodních.

j) 10. odůvodnění veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

Návrh územního plánu vymezuje stavby dopravní a stavby technické infrastruktury, pro něž je možno vyvlastnit. Jelikož je stávající systém likvidace odpadních vod nevyhovující, splňuje navržené řešení z hlediska celospolečenského zájmu požadavky na veřejně prospěšnou stavbu. U dopravních staveb se ve dvou případech jedná o záměry ze zásad územního rozvoje (letišť, zkapacitnění silnice I/3), v dalším případě (VD.3) se jedná o navazující přeložku místní komunikace 1b, resp. komunikaci napojující letiště směrem do správního území obce Litvínovice VD.10. Jejich veřejná prospěšnost byla prověřena při pořízení zásad územního rozvoje, resp. dalšími dokumentacemi pořízenými zejména v souvislosti s využitím letiště. Další veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury je úsek komunikace pro pěší a cyklisty vedený kolem mlýnského náhonu v jihovýchodním okraji sídla. Byly zvažovány variantní trasy, ale tato trasa byla vyhodnocena z hlediska veřejných zájmů v území zejména ochrany přírody a krajiny a koncepce uspořádání krajiny včetně územního systému ekologické stability jako nejvýhodnější. VD.5, VD.6 představují plochy pro umístění křižovatky napojující sídlo Planá na stávající silnici I/3. Umístění křižovatky vychází ze stávajících dopravních vztahů v území a historického napojení sídla. Mezi veřejně prospěšné stavby byl zařazen záměr nadmístního významu, který není řešen v zásadách územního rozvoje. Jedná se o přeložku silnice II/143 (VD.8) vycházející z územní studie „Studie

proveditelnosti dopravní napojení Jihočeského letiště České Budějovice“ a pokračující dále do správního území obce Homole. S tím souvisí také veřejně prospěšná stavba VD.7 křižovatka silnic I/3 a II/143. Veřejně prospěšná stavba VD.9 navazuje na řešení platného územního plánu obce a jejím úkolem je zajistit propojení severních humen, skrz jižní rozvojový směr až na komunikaci na p. č. 413/141 k. ú. Planá u Českých Budějovic.

j) 11. odůvodnění veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nevymezuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství, pro které by bylo možné uplatnit institut předkupního práva.

j) 12. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat. Jedná se o zcela novou kapitolu na základě změny právních předpisů. Kompenzační opatření v územním plánu se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“ V rámci procesu pořízení nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

j) 13. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Podmínka pořízení územní studie byla stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství. Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu dle požadavků stavebního zákona. Ve výrokové části územního plánu jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy.

Dále byla stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územní studie. Lhůta pro pořízení územních studií a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

Kapitola byla upravena na základě provedených úprav mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním, resp. po opakovaném veřejném projednání.

j) 14. používané pojmy pro účely územního plánu

Tato kapitola byla v odůvodnění ponechána, ale s ohledem na změny v právních předpisech v průběhu pořizování územního plánu byla vložena na závěr výroku nová kapitola „definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“, kam byly některé z těchto pojmů umístěny.

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umístování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

Nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

Zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

Samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

Vodní nádrž je jedním z druhů vodní plochy.

Základní pojmy upravuje vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

vodní plocha - Pozemek, na němž je koryto vodního toku, **vodní nádrž**, močál, mokřad nebo bažina.

rybník - Umělá **vodní nádrž** určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění

vodní nádrž přírodní - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž**, která nebyla vytvořena přírodní záměrnou lidskou činností (například jezero, přírodní deprese naplněná vodou apod.).

vodní nádrž umělá - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž** vytvořená záměrnou lidskou činností s výjimkou rybníku a bazénu ke koupání (například velká vodní nádrž vytvořená přehradou, malá vodní nádrž, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch apod.).

Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu = výstupní limity.

- **vodní útvary**

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je

možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

§ 2 vodního zákona

Vymezení pojmů

(1) Povrchovými vodami jsou vody přirozeně se vyskytující na zemském povrchu; tento charakter neztrácejí, protékají-li přechodně zakrytými úseky, přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo v nadzemních vedeních.

(2) Podzemními vodami jsou vody přirozeně se vyskytující pod zemským povrchem v pásmu nasycení v přímém styku s horninami; za podzemní vody se považují též vody protékající podzemními drenážními systémy a vody ve studních.

(3) Vodním útvarem je vymezené významné soustředění povrchových nebo podzemních vod v určitém prostředí charakterizované společnou formou jejich výskytu nebo společnými vlastnostmi vod a znaky hydrologického režimu. Vodní útvary se člení na útvary povrchových vod a útvary podzemních vod.

(4) Útvar povrchové vody je vymezené soustředění povrchové vody v určitém prostředí, například v jezeru, ve vodní nádrži, v korytě vodního toku.

(5) Silně ovlivněný vodní útvar je útvar povrchové vody, který má v důsledku lidské činnosti podstatně změněný charakter.

(6) Umělý vodní útvar je vodní útvar povrchové vody vytvořený lidskou činností.

(7) Útvar podzemní vody je vymezené soustředění podzemní vody v příslušném kolektoru nebo kolektorech; kolektorem se rozumí horninová vrstva nebo souvrství hornin s dostatečnou propustností, umožňující významnou spojitou akumulaci podzemní vody nebo její proudění či odběr.

§ 3 katastrálního zákona

(2) Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.

příloha katastrální vyhlášky

definuje druh pozemku vodní plocha jako - Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

definuje způsob využití pozemku rybník - Umělá vodní nádrž určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění. Druh pozemku 11 vodní plocha

§§ 43, 44 vodního zákona

§ 43

Vodní toky

(1) Vodní toky jsou povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku, a to včetně vod v nich uměle vzdutých. Jejich součástí jsou i vody ve slepých ramenech a v úsecích přechodně tekoucích přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo zakrytými úseky.

§ 44

Koryta vodních toků

(1) Protéká-li vodní tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku tento pozemek. Protéká-li vodní tok po pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území.

(2) Přírozeným korytem vodního toku je koryto nebo jeho část, které vzniklo přírodním působením tekoucích povrchových vod a dalších přírodních faktorů nebo provedením opatření k nápravě zásahů způsobených lidskou činností a které může měnit svůj směr, podélný sklon a příčný profil.

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří 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).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

intenzita využití stavebního pozemku – Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

zastavěná plocha pozemku – Dle § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů - Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých

staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

minimální podíl zeleně - Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách dle způsobu využití, např. bydlení, výroby a skladování. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

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

Úvodem je nutno uvést, že správní území obce Planá je specifickým územím, kde se setkávají jednak záměry nadmístního významu letiště a jeho okolí, a jednak dlouhodobě připravované záměry na rozvoj sídla zejména jižním směrem, které jsou často ve fázi studií, či dokonce dokumentací pro územní řízení. Proto jsou tyto plochy kontinuálně sledovány z platné územně plánovací dokumentace obce, kraje a v posledních letech také krajským úřadem pořizované územní studie letiště.

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území. Cílem návrhu územního plánu je optimalizovat využití zastavěného území a navrhnout odůvodnitelné množství ploch nových. Současně územní plán nemůže pominout řešení platného územního plánu obce a zajišťuje tak určitou kontinuitu a právní jistotu pro vlastníky pozemků. Zahušťování zástavby má své přirozené meze, nesmí se dostat do konfliktu s celkovým charakterem a hodnotami sídla; nevhodnost zastavění některých ploch je dána historickou zkušeností. Kromě toho při očekávaném zvětšení velikosti obce vzroste význam zeleně veřejných ploch včetně veřejné zeleně uvnitř sídla. Navíc ne všichni obyvatelé bydlí komfortně a žádoucí zvyšování životní úrovně vyvolá určité požadavky i bez zvýšení počtu obyvatel. Se zvýšením počtu obyvatel je pak nutno kalkulovat, protože v případě zejména sídla Planá k němu vlivem okolností v každém případě dochází a docházet bude.

Řešení návrhu územního plánu navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Rozvoj bydlení se opírá o skutečnosti uvedené níže včetně těsného sousedství krajského města, výborného dopravní dostupnosti a atraktivní klidné bydlení převážně v nové zástavbě, což dokladuje také zájem o další výstavbu v této obci v posledních letech. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Tyto záměry lze vhodně umístit ve

vymezených zastavitelných plochách. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

Demografický vývoj posledních desetiletí:

Rok	Název obce	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě- hováí	Vystě- hováí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav 31.12.
1991	Planá	201	4	4	1	6	-	-5	-5	196
1992	Planá	196	2	4	-	7	-2	-7	-9	187
1993	Planá	187	3	1	5	3	2	2	4	191
1994	Planá	191	2	4	3	-	-2	3	1	192
1995	Planá	192	2	6	3	2	-4	1	-3	189
1996	Planá	189	2	3	-	5	-1	-5	-6	183
1997	Planá	183	4	-	5	6	4	-1	3	186
1998	Planá	186	-	2	3	3	-2	-	-2	184
1999	Planá	184	2	3	5	4	-1	1	-	184
2000	Planá	184	2	1	12	2	1	10	11	195
2001	Planá	231	4	1	11	6	3	5	8	239
2002	Planá	239	5	-	20	9	5	11	16	255
2003	Planá	255	1	1	1	5	-	-4	-4	251
2004	Planá	251	2	2	6	4	-	2	2	253
2005	Planá	253	2	-	18	8	2	10	12	265
2006	Planá	265	5	1	3	8	4	-5	-1	264
2007	Planá	264	5	4	7	10	1	-3	-2	262
2008	Planá	262	5	-	20	8	5	12	17	279
2009	Planá	279	2	3	10	4	-1	6	5	284
2010	Planá	284	1	-	11	19	1	-8	-7	277
2011	Planá	271	1	4	7	6	-3	1	-2	269
2012	Planá	269	4	-	4	9	4	-5	-1	268
2013	Planá	268	5	5	3	8	-	-5	-5	263
2014	Planá	263	-	2	9	15	-2	-6	-8	255
2015	Planá	255	3	3	1	9	-	-8	-8	247
2016	Planá	247	3	-	8	8	3	-	3	250
2017	Planá	250	2	1	10	8	1	2	3	253
2018	Planá	253	6	2	2	4	4	-2	2	255
2019	Planá	255	1	3	7	3	-2	4	2	257
2020	Planá	257	4	2	17	7	2	10	12	269

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá nemožnosti rozvoje území a zejména změnám proběhnuvším v sídle Planá v posledních 30ti letech. Vývoj obyvatel je patrný z tabulky výše. Zájem o výstavbu v posledních letech enormně stoupá. V současné době probíhá nejenom intenzivní příprava výstavby nových staveb pro bydlení zejména na jih od sídla, ale také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zvolena časový úsek 10 - 15 let, což je běžná doba platnosti územního plánu (ve vztahu legislativních změn, četnosti změn a vývoje v území). Pro výpočet je tak zvolena průměrná hodnota časového období 12,5 roku. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových stavbách pro bydlení je reálná potřeba v předpokládaném časovém horizontu 12,5 roku cca rodinných domů pro sídlo Planá (cca 5 rodinných domů na každý rok na základě odborného odhadu s ohledem na vývoj v území v posledních letech a připravovaným záměrům pro bydlení).

Plocha připadající na jeden dům je odborným odhadem a zvyklostmi v území určena na 800 m². Tato velikost je samozřejmě proměnlivá a záleží na umístění zastavitelné plochy, ale pro výpočet je pro zjednodušení brána tato hodnota. Je odůvodněna charakterem okolních sídel, uvažovaným charakterem bydlení a přidružených funkcí. Pokud má být obec budována

v tržním prostředí, musí existovat rezerva, tedy přiměřený převis nabídky, který u takto specifické obce ovlivněné krajským městem musí být cca 60 %. Tuto rezervu je možno odůvodnit zejména umístěním obce na důležitém silničním tahu. Výhodné umístění obce potvrzuje zájem o změny v území v posledních letech a platnou územně plánovací dokumentací. To vše je podpořeno dobrou dostupností krajského města jako významného centra osídlení.

bydlení

Výpočet potřeby ploch je $800 \times 63 \times 1,6 = 80\,640 \text{ m}^2$ zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh územního plánu vymezuje plochy pro rozvoj bydlení $77\,754 \text{ m}^2$. Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Do této výměry je nutno také započít veřejná prostranství včetně uličních prostorů, které nejsou v tuto chvíli konkrétně vymezovány, avšak mohou značnou část ploch pro bydlení odčerpat. Vymezovány jsou pouze plochy pro bydlení, jejichž součástí však budou také budoucí veřejná prostranství včetně uličních prostorů a další případná využití jako např. veřejná zeleň, hřiště apod. Tato využití sice navýší výměru zastavitelných ploch pro bydlení, ale sama o sobě k bydlení nebudou využívána. Možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

Návrh vycházel z dlouhodobého rozvojového potenciálu sídla. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá velikosti sídla a jeho postavení ve struktuře osídlení. Využití zastavěného území je omezeno jeho hodnotou a limity využití území a tak jsou možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území velmi omezené.

občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou vymezeny v těsném sousedství hlavní silnice I/3 a spolu s blízkostí krajského města jsou hlavním důvodem jejich vymezení. Na severovýchodě sídla je vymezena plocha pro rozvoj sportu. Jedná se o záměr obce na rozvoji celé lokality v návaznosti na stávající areály v majetku obce - sportoviště a zázemí pro činnost obce. Záměrem je vybudování sportoviště, zázemí pro využití okolních ploch včetně okolní cyklostezky.

veřejná prostranství a dopravní infrastruktury

Tyto plochy a koridory doplňují ostatní využití v území a to ať již bydlení, tak nadmístní záměr letiště.

výroba a skladování včetně funkce smíšené výrobní

Obdobně jako u ploch občanského vybavení je většina ploch výroby a skladování plyne z návaznosti na využití letiště – plocha nadmístního významu zpřesňovaná v územním plánu ze zásad územního rozvoje. Plochy východně od silnice I/3 jsou vymezeny v těsném sousedství této hlavní silnice a spolu s blízkostí krajského města jsou hlavním důvodem jejich vymezení.

Plochy jsou kvalitně napojitelná na pozemní komunikace. Jedná se o nejvhodnější umístění rozvoje výroby a skladování vzhledem k podmínkám v území. Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji v území.

technická infrastruktura

Návrh územního plánu vymezuje jednu zastavitelnou plochu technické infrastruktury. Její umístění je dáno podmínkami v území zejména morfologií terénu a spolu s jejich funkcí lze její vymezení považovat za nezbytné.

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

Územní plán obsahuje záměry nadmístního významu, který není řešen v zásadách územního rozvoje. Jedná se jednak o přeložku silnice II/143 vycházející z územní studie „Studie proveditelnosti dopravní napojení Jihočeského letiště České Budějovice“ a pokračující dále do správního území obce Homole. Druhým záměrem je komunikace pro pěší a cyklisty podél řeky Vltavy navazující na správní území obcí Homole a Boršov nad Vltavou, resp. města České Budějovice. Bližší odůvodnění těchto záměrů je uvedeno v kapitole „komplexní zdůvodnění“.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán nevymezuje prvky regulačního plánu.

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

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u zaboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Navržené řešení vychází ze stavu a vývoje území. Je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že správní území obce se nachází na frekventované dopravní trase s dobrým rozvojovým potenciálem. Důvodem je především dopravní napojení a těsná blízkost krajského města Českých Budějovic a v neposlední řadě nadmístní záměr ze zásad územního rozvoje letiště České Budějovice. Vzhledem k této

skutečnosti byly také navrženy odpovídající plochy pro rozvoj. Navrhované řešení vychází ze zachovalého klidného prostředí v kulturní krajině s dobrou výbornou obslužností zejména díky silnici I/3, která zajišťuje propojení obce s centry osídlení včetně krajského města. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrně velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a současně zachovat kompaktnost sídel.

Vývoj obyvatel v posledních letech odpovídá rozvoji území. V současné době probíhá intenzivní příprava výstavby nových staveb pro bydlení, ale také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

bydlení, veřejná prostranství, zeleň

Vymezené zastavitelné plochy, které se často skládají z plochy pro bydlení a plochy pro veřejné prostranství, vychází z platného územního plánu obce. Plochy logicky reagují na vhodné směry rozvoje a vývoj sídla v posledních desetiletích a jsou dobře dostupné pro dopravní a technickou infrastrukturu. Přitom je třeba zdůraznit, že rozvojové plochy jsou převážně přebírány z platné územně plánovací dokumentace. Vzhledem k limitům využití území je rozvoj směřován převážně na jih od sídla. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezůstávaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků, jelikož i většina pozemků je přebírána ze stávající dokumentace, kde k takovému porušení na základě projednávání územního plánu nedošlo. Je nutno zdůraznit, že rozvojové možnosti sídla jsou omezené a návrh územního plánu stanovuje rozvoj tam, kde je to možné s ohledem na omezující podmínky v území. Většina ploch pro bydlení je přebírána z platného územního plánu obce – viz grafická část. S ohledem na předcházející projednávání a vyjadřování je možno konstatovat, že je co nejméně narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, je odnímána jen nejnútnejší plocha zemědělského půdního fondu, je odnímána zemědělská půda přednostně na zastavitelných plochách. Dále je nutno poukázat, že platná územně plánovací dokumentace vymezuje přibližně stejné plochy pro bydlení, jako předkládaný návrh územního plánu, protože v mezičase došlo k využití některých ploch pro bydlení.

Z grafické části a se zohledněním omezení v území je patrné, že sídlo je možno rozvíjet převážně jižním směrem. Vzhledem k uspořádání sídla a platné územně plánovací dokumentaci tak není možné se kvalitním zemědělským půdám vyhnout. Všechny směry rozvoje jsou dlouhodobě sledované a realizované v rámci rozvoje sídla. Je sem směřována dopravní a technická infrastruktura. K zasažení investic do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti dochází částečně na jihu sídla.

Jižní rozvojový směr je dlouhodobě sledován v platném územním plánu obce. Jedná se o území mezi hlavní silnicí I/3, stávajícím sídlem, řekou Vltavou, resp. mlýnským náhonem a slepými koryty řeky. Rozvojové plochy využívají tuto lokalitu beze zbytku. V současné době dochází v území k intenzivní přípravě – prováděny terénní úpravy, zpracovávají územní studie a projekty. V návaznosti na uspořádání území je v blízkosti silnice I/3 navrženo využití, kde nejsou problémem negativní vlivy – občanské vybavení, smíšená výrobní, a dále východně k řece Vltavě přechází využití do bydlení.

Druhým daleko menším rozvojovým směrem je sever a severozápad sídla. Rozvoj bydlení, výroby a skladování, občanského vybavení a smíšené výrobní funkce je navrhován v návaznosti na místní komunikaci včetně toho, že využívá území mezi silnicí I/3 a právě místní komunikací.

Menší rozvojová plocha pro bydlení BI.4 je vymezena severně od sídla v prostoru mezi stávající zástavbou a navrhovanou přeložkou místní komunikace. Využívá tak vzniklý

prostor, který by zůstal hůře obhospodařovatelný.

Navrženými plochami nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu, narušení hydrologických a odtokových poměrů v území ani není narušena síť zemědělských účelových komunikací.

Jiné směry rozvoje jsou vzhledem k uspořádání v území nevhodné a ani z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by nebylo dosaženo lepšího řešení.

Jsou tak sledovány obecné zájmy v území, které dlouhodobě stanovují mantinely pro rozvoj sídla. Podrobnější zdůvodnění rozvoje sídla je již popsáno v předcházejících kapitolách zejména „vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, „komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení“. Návrh sleduje hlavní rozvojové směry a urbanismus sídla tak, aby byla zachována jeho kompaktnost.

občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou vymezeny v těsném sousedství hlavní silnice I/3 a spolu s blízkostí krajského města jsou hlavním důvodem jejich vymezení. Znovu jako již mnohokrát je navazováno na řešení platné územně plánovací dokumentace.

Na severovýchodě sídla je vymezena plocha pro rozvoj sportu. Jedná se o záměr obce na rozvoji celé lokality v návaznosti na stávající areály v majetku obce - sportoviště a zázemí pro činnost obce. Záměrem je vybudování sportoviště, zázemí pro využití okolních ploch včetně okolní cyklostezky.

dopravní infrastruktury

Tyto plochy a koridory doplňují ostatní využití v území a to ať již bydlení, tak nadmístní záměr letiště. V případě ploch a koridorů DS.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 se jedná o záměry související s rozvojem letiště a reagujících na aktuální podklady. Záměr DS.1 je jedna z hlavních obslužných komunikací v rozvojové ploše na jih od sídla. Záměr DS.D57 vychází přímo z řešení zásad územního rozvoje zlepšení parametrů stávající silnice I/3 včetně napojení letiště.

výroba a skladování včetně funkce smíšené výrobní

Obdobně jako u ploch občanského vybavení je většina ploch výroby a skladování, resp. ploch smíšených výrobních plyne z návaznosti na využití letiště – plocha nadmístního významu zpřesňovaná v územním plánu ze zásad územního rozvoje.

Plochy východně od silnice I/3 jsou vymezeny v těsném sousedství této hlavní silnice a spolu s blízkostí krajského města jsou hlavním důvodem jejich vymezení.

Plochy jsou kvalitně napojitelná na pozemní komunikace. Jedná se o nejvhodnější umístění rozvoje výroby a skladování vzhledem k podmínkám v území. Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji v území.

technická infrastruktura

Návrh územního plánu vymezuje jednu zastavitelnou plochu technické infrastruktury. Její umístění je dáno podmínkami v území zejména morfologií terénu a spolu s jejich funkcí lze její vymezení považovat za nezbytné.

Na základě prvního veřejného projednání bylo upraveno vymezení některých ploch a koridorů, resp. změněny či doplněny podmínky využití – podrobněji viz kapitola e). Tyto úpravy se dotýkají zájmů ochrany zemědělského půdního fondu minimálně.

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Bl.1	bydlení	0,6725		0,5712	0,1013			0,0000	NE	ANO	NE	NE
Bl.2a	bydlení	0,1924			0,1924			0,0000	NE	ANO	NE	NE
Bl.2b	bydlení	0,3785			0,3785			0,0000	NE	NE	NE	NE
Bl.2c	bydlení	1,3517		0,0091	1,3426			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
Bl.2d	bydlení	0,4294			0,4294			0,0000	NE	ANO	NE	NE
Bl.4	bydlení	0,9048		0,9048				0,0000	NE	ANO	NE	ANO
Bl.5	bydlení	0,9612		0,1328	0,8284			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
BU.1	bydlení	2,1432			2,1432			0,0000	NE	ANO	NE	NE
BU.2b	bydlení	0,0089			0,0089			0,0000	NE	NE	NE	NE
BU.3	bydlení	0,3893			0,3893			0,0000	NE	NE	NE	NE
BU.4	bydlení	0,1508			0,1508			0,0000	NE	ANO	NE	NE
SU.m1	bydlení	0,1284			0,1284			0,0000	NE	NE	NE	NE
celkem	bydlení	7,7111	0,0000	1,6179	6,0932	0,0000	0,0000					
OK.1	občanské vybavení	2,9533	0,2740	2,6793				0,0000	NE	ANO	NE	NE
OK.2	občanské vybavení	0,2474			0,2474			0,0000	NE	ANO	NE	NE
OK.3	občanské vybavení	0,1633			0,1633			0,0000	NE	ANO	NE	NE
OK.7	občanské vybavení	0,7482			0,7482			0,0000	NE	ANO	NE	NE
OS.1	občanské vybavení	1,7868		1,7868				0,0000	NE	ANO	NE	ANO
celkem	občanské vybavení	5,8990	0,2740	4,4661	1,1589	0,0000	0,0000					
PU.1	veřejné prostranství	0,4967			0,4967			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.2	veřejné prostranství	0,1221			0,1221			0,0000	NE	NE	NE	NE
PU.4	veřejné prostranství	0,1105			0,1105			0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.5	veřejné prostranství	0,0853			0,0853			0,0000	NE	ANO	NE	NE
celkem	veřejné prostranství	0,8146	0,0000	0,0000	0,8146	0,0000	0,0000	0,0000				
ZS.1	zeleň	0,8975	0,0213	0,3134	0,5628			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
ZS.2	zeleň	3,1157	1,9866	1,1291				0,0000	NE	ANO	NE	NE
ZS.5	zeleň	1,0735			1,0735			0,0000	NE	NE	NE	NE
ZS.6	zeleň	1,5041			1,5041			0,0000	NE	NE	NE	NE
ZS.8	zeleň	0,6874		0,6874				0,0000	NE	ANO	NE	ANO
celkem	zeleň	7,2782	2,0079	2,1299	3,1404	0,0000	0,0000					
CPU.1	doprava	0,9224	0,0034	0,4643	0,4547			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
CPU.2	doprava	1,0692		0,8251	0,2441			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
CPU.4	doprava	0,1544			0,1544			0,0000	NE	NE	NE	NE
CPU.5	doprava	0,3462		0,0452	0,3010			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
CPU.6	doprava	1,0929			0,9927	0,1002		0,0000	NE	NE	NE	NE
CPU.7	doprava	0,7369			0,7369			0,0000	NE	NE	NE	NE
CPZ.D57	doprava	5,8890	1,9149	2,1667	1,8074			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
celkem	doprava	10,2110	1,9183	3,5013	4,6912	0,1002	0,0000					
TW.1	technická infrastruktura	0,0464		0,0464				0,0000	NE	ANO	NE	ANO
TW.2	technická infrastruktura	0,2455	0,0148	0,2307				0,0000	NE	ANO	NE	NE
celkem	technická infrastruktura	0,2919	0,0148	0,2771	0,0000	0,0000	0,0000					
VL.1	výroba a skladování	1,5331		0,0909	1,4422			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
VL.2	výroba a skladování	0,6410			0,6410			0,0000	NE	NE	NE	NE
VL.4	výroba a skladování	7,3463			7,3463			0,0000	NE	NE	NE	NE
VL.5	výroba a skladování	8,8717			6,1052	2,7665		0,0000	NE	NE	NE	NE
VL.6	výroba a skladování	5,3260			3,6970	1,6290		0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ.1	výroba a skladování	0,2927			0,2927			0,0000	NE	ANO	NE	NE
celkem	výroba a skladování	24,0108	0,0000	0,0909	19,5244	4,3955	0,0000					
HU.1	smíšené výrobní	3,3427		0,2281	3,1146			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
HU.2	smíšené výrobní	0,7725			0,7725			0,0000	NE	NE	NE	NE
HU.3	smíšené výrobní	3,2583		0,1889	3,0694			0,0000	NE	NE	NE	ANO
celkem	smíšené výrobní	7,3735	0,0000	0,4170	6,9565	0,0000	0,0000					
CELKEM		63,5901	4,2150	12,5002	42,3792	4,4957	0,0000					

zdůvodnění předpokládaného záboru PUPFL

Návrh územního plánu nepředpokládá žádné zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných při prvním veřejném projednání

č.	podatel námitky	námitka	návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění
1.	<p>Ing. Zdeněk Čermák a DEVIL s. r. o.</p> <p>Třeboňská 16/22 373 71 Rudolfov</p>	<p>Jako vlastník pozemků vedených na LV č.1261 a pozemků na LV č.1243 v majetku mé firmy DE VIL, vše k.ú Planá, na nichž postupně a dlouhodobě realizuji své investiční záměry, a které jsou návrhem územního plánu dotčeny, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám tímto proti návrhu nového UPO Planá, předloženého k veřejnému projednání dne 5. září 2023 od 18,00 hodin v budově Obecního úřadu Planá, v zákonné lhůtě sedmi (7) dnů následující námitky:</p> <p>1. původní znění námitky „Nesouhlasím se zařazením pozemků z LV č. 1261, k.ú Planá, na nichž je situována plocha Z.18 mezi plochy, na kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracování územní studie (US). Nesouhlasím ani se změnou funkčního vymezení plochy na Z.18 VL-1 tak, jak je v návrhu nového UPO vymezena, m.j. vč. podmínky pro využití plochy Z.18 (VL-1) - citace : „prokázání likvidace dešťových vod“ - která nevystihuje nijak celou problematiku území, týkající se všech odpadních vod.</p> <p>nové znění námitky „Nesouhlasím se zařazením pozemků z LV č. 1261, k.ú Planá, na nichž je situována plocha Z.18, mezi plochy, na kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracování územní studie (US). Současně nesouhlasím se změnou funkčního vymezení plochy na Z.18 VL-1 tak, jak je v návrhu nového UPO vymezena, m.j. vč. podmínky pro využití plochy Z.18 (VL-1) - citace: „prokázání likvidace dešťových vod“ Uvedená podmínka nijak nevystihuje celou problematiku území, týkající se řešení odpadních vod na celém souvisejícím území. Zdroj: Výkres základního členění území, - lokalita Z. 18 - datum vyhotovení březen 2023 Textová část-Plana_yýrok_ po SJ s revizemi návrh pro veřejné projednání, kapitola c) 2. tabulka vymezení zastavitelných ploch pro plochu Z.18 (VL-1)“</p> <p>2. Nesouhlasím se zařazením pozemků z LV č.1261 a LV č.1243 k.ú Planá, na nichž je situována celá plocha Z.2 mezi plochy, na kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracování územní studií (US)</p>	<p>NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</p> <p>1. V této části námitky navrhuje vyhovět. Pro plochu VL-1 jsou stanoveny podmínky využití změnou č. 4 platného územního plánu obce Planá. Tyto podmínky neobsahují podmínku využití v podobě územní studie. S ohledem na uvedené skutečnosti a platnou územně plánovací dokumentaci, budou do územního plánu převzaty podmínky využití stanovené v kapitole c) změnou č. 4 platného územního plánu obce Planá – tj. nebude podmínkou využití plochy územní studie, budou doplněny podmínky využití: 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 %.</p> <p>Pokud se týká požadavku zahrnutí do zastavěného území, není v tomto bodě vyhověno. Většina pozemků v ploše Z.18 je k březnu 2024 evidována v katastru nemovitostí jako orná půda. Na základě povolení záměrů (byť platného) není možné pozemky zahrnout do zastavěného území.</p> <p>Do přípustného využití ploch VL bude doplněna odrážka - v zastavitelné ploše Z.18 recyklační dvůr. Toto ustanovení bude reagovat na stávající platná povolení tak, jak uvádí podatel námitky.</p> <p>2. této části námitky v konečném znění uplatněném k opakovanému veřejnému projednání se vyhovuje – S návratem k řešení plochy Z.2 dle verze pro první veřejné projednání koresponduje s názorem</p>

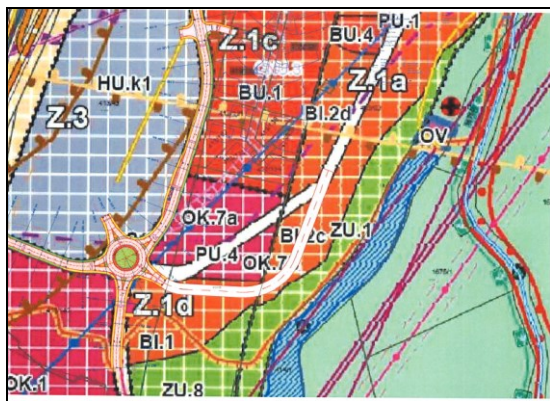
	<p>původní změny námítky</p> <p>„Nesouhlasím:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Se změnou funkčního využití pozemků z LV č.1261 a LV č.1243 k.ú Planá, v návrhu nového UPO Planá v ploše Z.2- O.kl b. Se změnou funkčního využití pozemků LV č.1261 a LV č.1243 k.ú Planá, v návrhu nového UPO Planá v ploše Z.2- ZU.2“ <p>nové znění námítky</p> <p>„Nesouhlasím:</p> <ol style="list-style-type: none"> b. Se změnou funkčního využití pozemků LV č.1261 a LV č.1243 k.ú Planá, v návrhu nového UPO Planá v ploše Z.2- ZS.2 (ZU.2 HV pro veřejné projednání) a požaduji změnit funkční využití plochy na plochu typu OS (občanské vybavení sport) a současně v textové části k této ploše odstranit z nepřipustného využití odrážku „zemědělství“ včetně staveb pro zemědělství.“ c. s grafickým vymezením místní komunikace DS.1, které je shodné s grafickým vymezením silnice I/3. Žádám grafické oddělení těchto komunikací. Současně žádám o prověření možnosti zmenšení šířky ochranného pásma E55.“ <p>námítka k opakovanému veřejnému projednání</p> <p>Věc: Námítky a vyjádření k novému znění územního plánu z veřejného projednání ze dne 12. 8. 2024</p> <p>V rámci plochy Z.2 žádáme o navrácení k verzi z prvního veřejného projednání. Zejména návrat k ploše OK.1 v rámci plochy Z.2 včetně všech podmínek z prvního veřejného projednání.</p> <p>3. v tomto bylo znění námítky zachováno</p> <p>Nesouhlasím se zrušením celé plochy RH*1, ti.13; plocha změn rekreace hromadná - jedná se pozemky z LV č.1261, k.ú. Planá. V návrhu nového územního plánu je na celé ploše navržena PLOCHA PŘÍRODNÍ NÚ, kde je rekreace nepřipustná. V platném a účinném územním plánu je plocha dle kap. f) s tímto vymezeními citát:</p> <p>- Hlavní využití: plochy staveb a zařízení pro rekreaci a sport, plochy staveb a zařízení pro turistiku</p>	<p>pořizovatele na řešení dané lokality. Současně je možno konstatovat, že ani z hlediska dotčených orgánů nebylo toto řešení zásadně rozporováno. Pro plochu tak zůstává podmínkou využití územní studie.</p> <p>Pokud se týká koridoru dopravní infrastruktury, je vymezen úžeji než v platném územním plánu obce. Proto se nedomníváme, že by v tomto bodě docházelo k nevhodnému zásahu. Územní plán nestanovuje ochranné pásmo silnice I/3 a proto jej nemůže ani prověřit či změnit. Jedná se tzv. vstupní limit využití území.</p> <p>3. V této části námítky navrhuje nevyhovět. Námítka je uplatňována k novému územnímu plánu Planá, který stanovuje v souladu s § 43 stavebního zákona novou koncepcí rozvoje území. Nový ÚP není povinován přebírat všechny zastavitelné plochy z ÚPO, které nebyly do současnosti využity. Proto se jedná o požadavek na úpravu návrhu ÚP po veřejném projednání, představující vymezení zastavitelné plochy a změnu způsobu využití na pozemcích v k. ú. Planá u Českých Budějovic z využití <i>Plochy přírodní všeobecné (NU)</i> na takové využití umožňující kempování, klasické kempování u vody, tábořiště pro stany a karavany. Smyslem ÚSES je ochrana přírodě blízkých stanovišť a</p>
--	--	---

	<p>- Přípustné využití: plochy související dopravní a technické infrastruktury, zařízení pro související podnikání a drobnou pěstitelskou činnost, plochy pro veřejná prostranství a parky, plochy pro drobné provozovny a služby nebo občanské vybavení, přechodné sezónní ubytování (např. vodácké tábořiště) a další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními a sportovními aktivitami.</p> <p>- Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím a veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.</p>	<p>jejich ponechání jako nezastavěných území s takovými podmínkami využití tak, aby vývoj takovýchto území postupně směřoval k obnově přirozených biotopů a přirozené druhové skladbě, která je charakteristická pro dané lokality. To znamená především nevymezovat v těchto územích zastavitelné plochy, ale ani aplikovat intenzivní činnosti, jakými jsou kempy a karavanová stání. Zdejší orgán ochrany přírody vydal k návrhu územního plánu Planá pro veřejné projednání souhlasné stanovisko č. j.: <i>KUjCk</i> 109384/2023 ze dne 8. 9. 2023 zejména s ohledem na stanovenou koncepci ÚSES, která zahrnovala i začlenění zájmových pozemků v k. ú. Planá u Českých Budějovic z LV č. 1261, s ohledem na jejich umístění v RBC 558 Planá, do nezastavěného území se způsobem využití <i>Plochy přírodní všeobecné (NU)</i>. Tento způsob využití je plně v souladu s posláním regionálního biocentra, z čehož krajský úřad vyhodnotil jako pozitivní z hlediska ochrany stávajícího stupně ekologické stability v tomto prvku ÚSES. Pro úplnost je třeba doplnit i skutečnost, že Jihočeský kraj si zajistil v roce 2019 zpracování „AKTUALIZACE PLÁNU ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY JIHOČESKÉHO KRAJE“ (zpracovatel LÓW 8i spol., s.r.o.). V této dokumentaci je zastavitelná plocha pro rekreaci RH*1/RH13 vymezená v ÚPO od roku 2001 (do současnosti nevyužita), vyhodnocena jako nezbytná pro správné vymezení a fungování RBC 558 Planá. S využitím principu předběžné environmentální opatrnosti se lze domnívat, že vymezením požadované zastavitelné plochy s intenzivním rekreačním využitím na zájmových pozemcích, které se nacházejí v regionálním biocentru, by mohlo dojít ke snížení současného stupně ekologické stability v této lokalitě, což by bylo v přímém rozporu s ustanovením § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny, v kterém jsou stanoveny základní povinnosti při obecné ochraně přírody, a to zejména s ustanovením odst. (1), dle kterého „<i>Vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.</i>“.</p>
--	---	---

	<p>4. původní znění námitky „Nesouhlasím se změnou ve funkčním vymezení plochy Z.1d, OK.7a, BI.1, ZU.8, na pozemcích v LV č.1261, k.ú. Planá.“</p> <p>nové znění námitky „Z důvodu investičního záměru požaduji navýšení intenzity využití plochy BI.1. Funkčních vymezení a uspořádání ploch vyhovuje záměru investora, pokud intenzita využití plochy BI.1 bude navýšena na 40%.“</p> <p>5. původní znění námitky „Nesouhlasím s celým pojetím dopravního řešení v návrhu územního plánu, na pozemcích LV č.1261 a LV č.1243 k.ú. Planá, které se promítá hlavně v koordinačním výkrese Totiž od roku 2008, kdy bylo povolení připojení areálu DEVIL na mimoúrovňové křížená silnice I/, ve všech změnách UPO Planá až současně platné změny č.,8, bylo projektové řešení místní komunikace - všech větví převzato do komplexního návrhu s velkou přesností, včetně napojovacích míst jednotlivých ploch. Návrh nového územního plánu toto dopravní řešení, které je konkrétní, jasné, část je realizována a část se dokončuje, nepřevzalo. Návrh UPO Planá je po této stránce velmi nepřesný a chybný. Část místní komunikace - větev C - , která je zavedena do plochy RH - vodácké tábořiště zcela chybí, a to přesto, že i tato dopravní část ZTV je umístěna, povolena a v realizaci. V koordinační výkrese je nově navrženo dopravní napojení z kruhového objezdu směrem severně do zadní části - humen obce, bez souhlasu vlastníka této stavby komunikace, ani není známo, že by k takovému řešení dal projektant kruhového objezdu souhlas.“</p>	<p>Zároveň by to bylo v kolizi se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, (dále jen „AZUR“), a to zejména: s odst. (3) písm. a. kapitoly a) textové části, dle kterého je jednou ze stanovených priorit pro zajištění příznivého životního prostředí: „<i>vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti ÚSES</i>“, s odst. (39) písm. b. kapitoly e) textové části: „<i>u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter</i>/“, s odst. (39) písm. e. kapitoly e) textové části: „<i>vymezená biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, a před umístováním záměrů (zejména staveb), které jsou v rozporu s hlavní funkcí těchto ploch,</i>“</p> <p>4. V tomto bodě je nutno zopakovat, že podatel námitky zachoval odůvodnění námitky dle původního znění. V této části námitky navrhuje vyhovět a intenzitu využití plochy BI.1 navýšit na 40 %.</p> <p>5. V této části námitky se navrhuje částečně vyhovět. Pokud se týká pozemků v majetku podatele námitky, bude návrh respektovat platný územní plán obce Planá včetně navržených sjezdů na podatelem vlastněné pozemky mimo zastavitelnou plochu Z.2. Pokud se týká propojení kruhové křižovatky a jižních humen sídla Planá proběhlo na obecním úřadu v dubnu 2024 jednání. Zástupcem obce a projektantem bylo konstatováno, že požadavek na propojení jižních humen s budovanou kruhovou křižovatkou na jih od sídla je jednou ze základních podmínek využití lokality. Obec spolu se zpracovatelem požadovali a upřednostňovali propojení jižních humen až na založené rameno kruhové křižovatky, ale po jednání v dubnu 2024, na kterém nebylo možné najít shodu na variantě požadované obcí, bylo na základě tohoto jednání nalezeno kompromisní řešení mezi majiteli p. č. 413/53 a p. č. 413/130, které bude součástí návrhu pro opakované veřejné projednání. Propojení z pozemku p. č. 413/53 bude přes pozemek p. č. 413/130 vedeno po jeho severní straně s napojením do komunikace na p. č. 413/141 mimo kruhovou křižovátku (severně od kruhové křižovatky).</p>
--	---	---

nové znění námítky „Nesouhlasím s celým pojetím dopravního řešení návrhu nového UPO Planá - viz zejména koordináční a hlavní výkres návrhu. Všechny změny UPO Planá od r. 2008, kdy bylo povoleno připojení areálu DEVIL s.r.o. na mimoúrovňové křížení silnice 1/3 až do aktuálně platné verze UPO, vždy převzaly do komplexního výkresu aktuální dopravní řešení, povolené odborem dopravy a stavebního řádu (ODSH). A to s velkou přesností, včetně napojovacích míst jednotlivých ploch. V návrhu nového UPO Planá je v komplexním i hlavním výkrese řešení doprava schematicky, jako neúplná, částečně i chybně. Nejsou převzaty ani projektové podklady, včetně kategorie zařazení místní komunikace, ani již realizované objekty, jako jsou např. napojovací místa do jednotlivých ploch. V přímém kontrastu s tím obsahuje KV i HV návrhu nového UPO Planá další dopravní napojení z již v hrubé stavbě realizovaného pětiramenného kruhového objezdu, které směřuje do zadní Části - humen obce Planá. Napojení nerespektuje schválené dopravní řešení a je navrženo bez souhlasu vlastníka (!) této dopravní infrastruktury.

Doplnění námítky: K námítce jsem pořídil vlastní koncept řešení východního ramene kruhové křižovatky, které navazuje na již rozestavěný objekt komunikace - viz příloha, která je nedílnou součástí této aktualizace námítek



6. v tomto bylo znění námítky zachováno

Nesouhlasím s redukcí hranice zastavěného území VE Planá tak, jak je v návrhu změn UPO Planá navrženo.

6. V této části námítky se navrhuje částečně vyhovět. Návrh nového územního plánu nemůže převzít celou zastavitelnou plochu dle platného územního plánu obce Planá. Tato plocha ve své severozápadní části překračuje pozemek p. č. 413/182 v majetku obcí Planá, Boršov nad Vltavou a Homole, na kterém je vybudována cyklostezka. Pokračování zastavěného území a plochy výroby energie obnovitelných zdrojů přes tento pozemek do pozemku p. č. 413/183 je tak zbytečné. Zastavěné

	<p>7. původní znění námítky „Nesouhlasíme s funkčním vymezením plochy PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY -vodní hospodářství – TW“.</p> <p>nové znění námítky „Nesouhlasím změnou funkčního vymezení areálu realizované ČOV, v návrhu nového UPO Planá vymezené jako „PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - vodní hospodářství“. Doplnění: k vypořádání námítky požadují vyjmutí staveb pro zemědělství z nepřipustného využití textové části k ploše TW a dále zachovat původní rozsah plochy TW z důvodu budoucí možnosti rozšíření ČOV.“.</p> <p><i>Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:</i></p> <p>ad. námítka č.1 (plocha Z. 18):</p> <p>Na LV 1261, k.ú Ptaná, na nichž je situována plocha Z.18 se provozuje již několik let recyklační dvůr (původně plocha rozvoje Změna UPO Planá č.4- 05-01-2018 o kterou se stávající recyklační dvůr rozšířil) Na pozemku 413/67 byla realizována m.j. TS vč. příslušenství, přes většinu pozemků plochy Z.18 vedou trasy významné technické infrastruktury - převáděné pod silnicí 1/3 z areálu DEVIL u řeky Vltavy.</p> <p>Na p.č.: p.č. 413/67 , k.ú. Planá, již byla realizována stavba reklamního pilíře, souřadnice : X= 3092 758279.74 ; v-1169757.80 z= 403.24 - bodová stavba pro reklamu - reklamní sloup se dvěma výložníky, který bude sloužit pro navigaci do recyklačního dvora a do areálu firmy ProTeren s.r.o.</p> <p>V případě, že o využití plochy Z.18 (VL-1) bylo již rozhodnuto umístěním několika stavebních objektů, a je součástí celého sběrného dvora, patří i tato část, stejně jako prvotní plocha dvora, do území zastavěného.</p> <p>Tím spíše podmínka územní studie na ploše Z.18. postrádá smysl.</p> <p>S ohledem na stávající provoz recyklačního dvora, kde se nakládá se všemi odpady, kromě nebezpečných, je jeho případné vymezení VL-1 - viz kap. F návrhu nového územního plánu, kde jsou PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - výroba lehká - VL nakládání s odpady v režimu „Nepřipustného využití“ v rozporu se skutečností a schváleným provozem - provozním řádem. Žádám, aby funkční vymezení, prostorového uspořádání i</p>	<p>území a vymezení plochy výroby energie obnovitelných zdrojů je upraveno dle situace níže.</p> <p>7. V této části námítky se navrhuje vyhovět. Rozsah plochy bude zachován dle platného územního plánu obce Planá, z nepřipustného využití budou vypuštěny stavby pro zemědělství. Zachování vymezené plochy považujeme za adekvátní požadavek stejně jako možnost zachování umístování staveb pro zemědělství konkretizovaný podatelem námítky pro chov koz.</p>
--	--	---

podmínky pro využití zůstalo beze změny, jako je v platné a účinné změně č. 8 UPO Planá - viz text z poslední a účinné změny UPO Planá č. 8 , citace : „ odpadní vody budou odváděny do kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod, odděleně od vod dešťových, které musí být v maximální možné míře zasakovány“: tato podmínka je na ploše recyklačního dvora splněna Na celou plochu Z.18 byl vydán souhlas s vynětím ZPF

ad. námitka 1.2 (plocha Z.2):

Téměř na celé ploše Z.2 byly provedeny HTU, byla zde uskutečněna přeložka části vodovodu DN 1000. V rámci ZTV - obě etapy- byla uvedena do technická infrastruktura - vodovod, kanalizace splašková a dešťová, VN a NN; jako součást retenčního systému funguje vodní plocha, včetně oplocení, terénních úprav a technických součástí vodního díla. Na ploše Z.2. byla pořízena ve spolupráci s koncernem ŠKODA Studie dobíjecí stanice HUB - čistá energie a firma CB auto uzavřela s koncernem ŠKODA významné a zavazující memorandum, veřejně prezentované v médiích. Na toto zařízení v hodnotě několika milionů Kč, byla zadána projektová dokumentace, přičemž celá akce je konzultovaná se zástupci jihočeského krajem. Do východní a severní části plochy Z.2 jsou umístěny koncové body technické infrastruktury a jsou v různé m stupni dokončení dopravní napojení dle projektu ZTV - s celým dokončením se počítá během první poloviny roku 2024.

V případě, že v ploše Z.2 bylo o jeho využití již rozhodnuto povolením či umístěním stavby viz výše, podmínka územní studie i na ploše Z.2. postrádá smysl. Územní rozhodnutí jako nejpodrobnější nástroj územního plánování je naprosto závazný a nový územní plán ho musí respektovat. Nedává vůbec smysl nad nejpodrobnějším řešením území stanovovat podmínku územní studie, která nemá ani takovou podrobnost, jako má vydané územní rozhodnutí a stavební povolení na podkladě projektové dokumentace.

Na ploše Z.2 - O.k1 je v návrhu nového územního plánu po celé její ploše regulována zastavitelnost -citace: „OK.-I 30 % "


nově vytvořená plocha Z2-O.k.1 tvoří ve stávající a platném UPO Planá dvě plochy: OV*3 stávající 90%, II.NP a plocha směrem k řece OV-3 - rozvoj - regulace 60% zastavitelnost a II.NP

Platný a účinný plán je již od změny č. 3 UPO Planá beze změny až do současně platné a je souladu s utvářením krajiny, s výstavbou, která atrofuje směrem k řece kde na ploše ZV*3 rozvoj je již jen 40% zástavby - a přitom má funkční vymezení hospodářské, s nízkou výškou zástavby. Proti tomu nový návrh UPO

	<p>Planá prokazatelně s krajinou „nespolupracuje“</p> <p>Kromě toho, že nový návrh v ploše Ok.1 zastavitelnost podél místní komunikace snižuje o 20%, na jižní části a na ploše ZV*3 zeleň veřejná rozvoj je v návrhu plocha ZU.2, na které je zastavitelnost snížena z platných 40-to % na 10%! K tomu má nově navrhované funkční vymezení ZU.2 v nepřípustném využití stavby pro zemědělství, které jsou na této ploše dlouhodobě plánovány, a vycházejí z funkčního vymezení ZV*3 rozvoj, vymezené již od změny č.3 UPO Planá až do současnosti. ZTV jih ve obou etapách je navrženo v dimenzi a trase tak, aby rozvojové plochy OV a ZV mohly být napojeny. Za tím cílem byla realizována veškerá technická a dopravní infrastruktura a to v řádu desítek milionů korun, která by v případě uplatnění návrhu nového územního plánu, byla marná.</p> <p>ad námitka č.3 (zrušení celé plochy 13 - RH*1, plocha změn rekreace hromadná) pozemky Na LV1261, k.ú Planá, Území u jezu tj. (TI-2*1, plocha č. 13, TI-1/1, RH*1) je řešeno v původním ÚPO s nabytím účinnosti od 7. 9. 2001. a jeho následnou změnou č. 1. Dále už je v procesu pořizování dalších změn toto území beze změny a zůstává.</p> <p>V návrhu nového UPO Planá, je tato plocha RH zrušena. Dopravní infrastruktura je v projektu, na který je vydáno SP, vedena jako větev C místní komunikace. Tato část je v plánu realizace na rok 2024. V této ploše je však již nyní zakončena veškerá infrastruktury, která je funkční - voda, splašková i dešťová kanalizace, přípojky NN. S plánem vodáckého tábořiště počítala i výstavby jezu - v rámci MVE. Bylo již vybudováno přístaviště lodí, je provozu digitálně ovládaný vakuový jez pro vodáky. V rámci vybudované a dokončené cyklostezky byla upravena hrana směrem do řeky, kde se již nyní lidé koupou. Je pořízen projekt workoutové hřiště a hřiště na pétanque, které bude zahájeno ještě letos. Tábořiště bude dobře navazovat na cyklostezku, na jejíž trasu byly poskytnuty pozemky z LV Na LV 1261, k.ú Planá. Plán vodáckého tábořiště také plně zapadá do rozvojové plánu kraje v oblasti turistiky, kde se ukazuje deficit ploch pro kempování, klasické kempování u vody, tábořiště, pro stany a karavany. Pro takto řešenou plochu nového UPO Planá v ploše RH*1 platí zejména Viz výše</p> <p>ad námitka č.4 (plocha Z.1d)</p> <p>V ploše Z1.d jsou v novém územním plánu namísto stávajících ploch SO/U*1 a VP-1*1, jsou navrženy ploch tři. Z toho na SO/U*1, do které je navrženo jedno z pěti povolených ramen kruhového objezdu., je nově plocha OK.7a a plocha Bl.1;</p>	
--	---	--

	<p>dále je nově zde v grafické části KV plocha PÚ.4-jedná se však zřejmě o plochu PO 3 c) 3. vymezení ploch přestavby ?2</p> <p>Na plochu Z.1d - OK-7a a Bl.1</p> <p>plocha SO/U*1 - je řešeno v původním ÚPO s nabytím účinnosti od 7. 9. 2001 a zůstala beze změn do současně platné změny č.8. Na tuto plochu již byla zpracována dokumentace UR/DSP - 2.verze a to na záměr pečovatelského domu, jehož umístění a prostorové regulace odpovídají stávající OV. Náklady PD dosáhly již 0,92 mil., není to cena konečná. Překážkou pro další postup byl zejména vysoký nárůst cen stavebních materiálů a prací.</p> <p>V PD je počítáno s dopravním napojení z pátého ramene kruhového objezdu, i zde platí 2.</p> <p>ad námitka č.5 (plocha Z.1d)</p> <p>Na ZTV JIH Planá u ČB bylo vydáno Stavební povolení OdaSH/10/13565/Tal-SP; 2012-09-19; Stavba obsahuje: místní obslužní komunikace třídy funkční skupiny C - kategorie - M02 10/7/30 - takto navrženou komunikaci je nutné v odpovídající podrobnosti do koordinačního výkresu návrhu nového UPO Planá převzít, obdobně jako to je v platném UPO Planá. V návrhu nového územního plánu musí být zpracováno dopravní řešení, které je schváleno dopravním úřadem ODSH MM ČBU a ODSH JčK, a v případě záměru nového napojení musí s návrhem nejprve souhlasit vlastník této dopravní infrastruktury.</p> <p>Ad námitka 6 (plocha VE)</p> <p>Žádám o převzetí rozsahu zastavěného území ploch VE v novém návrhu územního plánu z platného UPO Planá, změna č.8 a to z toho důvodu, že stavba je složitá, jak po technické, tak i po přírodní stránce - rybochod atd. To vše tvoří jeden celek. Součástí jsou doprovodné stavby a plochy. V takovém případě není dobré držet hranici na oplocení - nebo v případě nového návrhu je hranice částečně uvnitř areálu - ani nedrží linii oplocení.</p> <p>Ad námitka 7 (plocha TW) Na ploše Tl*1 rozvoj v původním ÚPO s nabytím účinnosti od 7. 9. 2001 -od té doby beze změn převzaly všechny změny UPO Planá vč. č.8.</p> <p>V areálu čistírny je kromě podzemních, nádrží také povolena budova pro obsluhu - která m.j. jiné obsahuje nadzemní technická zařízení a místnost pro obsluhu, nabírání vzorků a sociál. Stavba se bude kolaudovat současně s vodoprávním řízením, ve kterém se upravuje vodní hospodářství stávajících</p>	
--	---	--

	<p>nádrží. Kromě toho se v tomto areálu pěstují kozy, a tím se přírodně pečuje o travnaté plochy, které jsou v pořádku, mimo jiné o plochy kolem retenční, spojené s areálem čistírny tunelem. Kozy mají přístřešky na seno a stáj</p> <p>Funkční vymezení stávající je vhodné, odpovídající realizaci a v souladu s okolím.</p> <p>Návrh této plochy je nově PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - vodní hospodářství - TW a upravená funkce:</p> <p>Nepřípustné využití m.j.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena!!! ????? <input type="checkbox"/> výroba a skladování - včetně staveb pro výrobu a skladování <input type="checkbox"/> stavby pro zemědělství <p>Závěrem:</p> <p>S ohledem na výše uvedené (všechny námítky v bodech 1-7 požadují, aby návrh nového UPO Planá respektoval veškerá vydaná povolení (územní rozhodnutí a stavební povolení), veškeré realizované stavby a projekty. Včetně staveb a projektů rozpracovaných, náklady na jejich pořízení budeme bránit veškerou právní cestou.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
<p>2.</p>	<p>Mgr. Václav Drbout</p> <p>Vidovská 184 370 07 Roudné</p> <p>Návrh ÚP nezohledňuje dostatečně naši žádost ze dne 19.10. 2022, zaslano prostřednictvím datové schránky (viz příloha č. 1). Návrh ÚP, konkrétně v části týkající se pozemků parc. č. 236/5, 236/6, 236/2,1495/3, jejichž jsem vlastníkem, nerespektuje skutečné a reálné potřeby silniční dopravy a zásadním způsobem znehodnocuje par. č. 236/5, 236/6 a 236/2. Přitom podobné zájmy silniční dopravy jsou např. na parc. č. 413/141 řešeny zcela korektně v minimálním potřebném rozsahu, aby neznehodnocovaly předmětné a sousední pozemky.</p> <p>Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s předloženým návrhem ÚP Planá a žádáme o zohlednění našich námitek.</p> <p>Žádost o změnu územního plánu obce Planá</p> <p>Dovoluji si Vás požádat o změnu územního plánu obce Planá, konkrétně v části týkající se pozemků parc. č. 236/5, 236/6, 236/2, 1495/3, jejichž jsem vlastníkem.</p>	<p style="text-align: center;">NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnou trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy,</p>

		<p>V aktuálním územním plánu jsou předmětné pozemky vedeny jako „veřejná zeleň“ nebo „plochy veřejného prostranství“, viz obrázek níže.</p> <p>Vzhledem k aktuálnímu majetkoprávnímu vztahu předmětných pozemků a skutečnosti, že okolní pozemky jsou určeny pro zástavbu, žádám o změnu účelu užívání všech výše uvedených pozemků na „plochy smíšené výrobní“.</p> <p>Domnívám se, že tento účel využití je v souladu se záměrem dané lokality.</p>  <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>kteří budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Vymezený koridor se mění v křižovatkových úsecích, které neobsahují pouze samotné křížení, ale také předkřižovatkové úseky, kde je silnice rozšiřována o odbočovací pruhy, což vyvolává nutnost příčného uspořádání komunikace.</p> <p>Veřejně prospěšná stavba je neoddiskutovatelně v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Odbočovací pruhy na této komunikaci se zřizují zásadně z důvodu zachování BESIP na silnici I/3. Povinností připravovaného záměru je zachovat stávající dopravní napojení a současně naplnit požadavky na zvýšení BESIP.</p> <p>Přeložka silnice II/143 vychází z územní studie „Studie proveditelnosti dopravního napojení Jihočeského letiště České Budějovice“ a pokračuje dále do správního území obce Homole).</p> <p>Koridor vymezený v návrhu územního plánu vychází z poskytnutých podkladů Krajským úřadem Jihočeského kraje. Koridor zasahuje do zmiňovaných pozemků v nezbytné míře pouze s přiměřenou rezervou pro umístění silničních staveb, pro které však není k dnešnímu dni vydáno žádné pravomocné rozhodnutí. Naopak podatelem námítky zmiňovaný pozemek p. č. 413/141 je zatížen rozhodnutími o umístění dopravní stavby.</p>
3.	<p>JIHOČESKÝ VODÁRENSKÝ SVAZ S. K. Neumanna 19 370 01 Č. Budějovice</p>	<p>V zájmovém území návrhu ÚP Planá se nachází tato zařízení ve vlastnictví a provozování Jihočeského vodárenského svazu (dále JVS):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dálkový vodovodní řad Včelná -Hlavočice z oceli průměru DN 1000 mm • Dálkový vodovodní řad Včelná - Litvínovice z oceli průměru DN 1000 mm • Vodovodní řad Nátok z VSJČ do Plané z oceli DN 200. • Zařízení protikorozní ochrany ocelových vodovodních řadů (Stanice KAO, kabely, anodové uzemnění) <p>Výše uvedená zařízení jsou významné vodohospodářské objekty, které slouží k zásobování měst a obcí jihočeského kraje pitnou vodou (České Budějovice, Strakonice, Písek, Prachovice, atd...). Výše uvedená zařízení jsou zakreslena v</p>	<p>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Platný územní plán obce Planá navrhuje v trase vodovodu včetně jeho ochranného pásma a případného pruhu volně přístupného manipulačního pruhu obdobná využití jako předkládaný návrh územního plánu Planá. Z hlediska určité kontinuity územně plánovací dokumentace a zajištění právní jistoty je navazováno (zejména jižně od stávajícího sídla) na řešení platného územního plánu obce, čímž jsou dotčeny oprávněné zájmy v území, ale jejich zajištění je nutno hájit v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde bude možno posoudit a řešit konkrétní dopady konkrétního záměru a stanovit podmínky pro jeho případné umístění.</p>

	<p>příloze tohoto vyjádření.</p> <p>Dle Zákona č.274/2001 Sb., §7 odst.1 jsou upravena práva a povinnosti stavebníka, vlastníka a provozovatele při výstavbě, údržbě a provozování vodovodu nebo kanalizace tak, že vlastník vodovodu nebo kanalizace je oprávněn za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy vodovodu nebo kanalizace vstupovat a vjíždět na příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací přímo dotčené cizí pozemky.</p> <p>Z tohoto zákonem stanoveného oprávnění Jihočeského vodárenského svazu, jako vlastníka a provozovatele předmětného veřejného vodovodu, vyplývá zákonný požadavek na vyloučení:</p> <ul style="list-style-type: none"> - provádění zemních prací, staveb, umístování konstrukcí nebo jiných podobných zařízení včetně plotů či ohradních zdí či stěn - vysazování trvalých porostů - provádění skládek jakéhokoliv odpadu - provádění terénních úprav, <p>kteřé by znemožnily či omezily přístup vlastníka nebo provozovatele veřejného vodovodu nebo kanalizace, nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, byť by tyto stavby a činnosti měli být realizovány mimo prostor vymezený ochranným pásmem předmětného vodovodu nebo kanalizace.</p> <p>V trase dálkového vodovodního řadu Včelná - Hlavatce z oceli průměru DN 1000 mm a jeho ochranném pásmu se nachází tyto zastavitelné plochy navrhované v ÚP Planá: Z.2, Z.1d, Z.1c, Z.1a, Z.1b, Z.20, Z.8</p> <p>Z důvodu zachování trvalého přístupu k tomuto vodovodu pro údržbu a opravy vodovodu prováděné těžkou technikou požadujeme tyto plochy řešit tak, aby byly dodrženy základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS, tzn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zachování minimální šíře, volně přístupného, výstavbou nezasazitelného území v šíři 15,0 m nad vodovodním potrubím, a to po celé délce potrubí procházejícího řešeným územím, - požadavek, aby paty základových spár nejbližších objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí byly navrženy v takové vzdálenosti, aby při údržbě či opravě vodovodního potrubí nebyla ohrožena stabilita těchto objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí <p>Pro splnění výše uvedených požadavků požadujeme v ploše manipulačního pruhu navrhnout takové plochy, které nebudou v rozporu s výše uvedenými</p>	
--	--	--

		<p>požadavky na ochranu zařízení JVS a v textové části ÚP stanovit specifické podmínky v těchto manipulačních pruzích tak, aby reflektovaly výše uvedené technické požadavky.</p> <p>Tyto požadavky je potřeba zpracovat i do územních studií, jejichž zpracování je předepsáno územním plánem pro rozhodování o změnách v území.</p> <p>Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s Vámi předkládaným návrhem ÚP Planá a požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh ÚP Planá, který bude respektovat výše uvedené připomínky.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
4.	<p>RNDr. Martin Palus, Ph.D.</p> <p>Planá 86 370 01 Planá</p>	<p>Jsem vlastníkem nemovitosti, č. p. 86, nacházející se na pozemku parc. č. 1469/94, vše v kat. území Planá u Českých Budějovic (641618) v obci Planá (535176). Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému pobytu.</p> <p>Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Planá ze dne 5.9.2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:</p> <ol style="list-style-type: none"> Nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení. Zahnutí mého pozemku 1469/94 (a dalších pozemků zahrad) pro případné zkapacitnění koridoru D57 směrem do zahrad omezí má vlastnická práva a sníží hodnotu pozemku a nemovitostí na něm umístěných na dobu neurčitou bez ohledu na to, zda je toto řešení vhodné a v budoucnu realizovatelné. Současně bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém vlastnictví, dále bude nadměrným zvýšením hluku a prašnosti snížena pohoda mého trvalého pobytu. Žádám o změnu účelu využití mého pozemku pro bydlení. Mnou vlastněná nemovitost splňuje parametry rodinného domu a je mou rodinou oficiálně využívána pro trvalý pobyt, přesto nemůže být na rodinný dům překvalifikována z důvodu omezení územního plánu. <p><i>Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:</i></p> <p>ad I) Pro tento koridor nebyla dosud zveřejněna aktualizovaná technická studie, ze které by byla patrná nutnost zahrnutí mého pozemku v koridoru D57 v návrhu nového územního plánu. Pořízení a zveřejnění této studie je vleké a zbytečně</p>	<p style="text-align: center;">NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnu trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Již vymezený koridor akcentuje stávající zastavěné území zahrádek a je v dotčeném území výrazněji rozšířen naopak východním směrem do nezastavěného území. Právě tímto směrem se předpokládá řešení odvodnění komunikace, znovu tak, aby byl minimalizován dopad na pozemky zahrádek včetně 1469/94. Určitá rezerva v území je však nutná s ohledem na dopravní parametry a důvody uvedené výše také na západní straně směrem do zahrádek. Tímto směrem je koridor zúžen na</p>

	<p>omezuje práva vlastníků nemovitostí, zvláště když řešení koridoru D57 není v celém rozsahu řešeno souvisle ve stejné šíři. Již v "Uzemní studii průmyslové zóny letiště" byl tento koridor orientován do polí s ohledem na záměr Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále ZÚR) OB 10, D20, D57. Záměr ZÚR nezohledňuje zpřesněné umístění ani způsob jakým by ke zkapacitnění D57 mělo docházet.</p> <p>Obdobná situace vyčleňující koridor pro zkapacitnění D57, v místech kde není plánované křížení dopravních komunikací, byla řešena jednostranným rozšířením koridoru směrem do polí, přestože v ZÚR bylo plánované oboustranné rozšíření, viz změna č. 4 ÚP Planá (DI-D57; Z10).</p> <p>V současném návrhu UP Planá je koridor řešen ve významně užším rozsahu, v oblastech Planá u letiště (30m) a u hlavního sídla obce 30m než je tomu v místech mé nemovitosti (severní část UP Planá 50m). Ani v aktualizovaném UP Litvínovice nemá koridor D57 v žádném úseku mimo křižovatku šíři 50m. V obou uvedených případech bylo možné koridor více zúžit na 30 m a umístit mimo více katastrálně členitá a zastavěná území, přestože původní návrh ZÚR zahrnoval i tyto oblasti. Z návrhu koridoru D57 v UP Litvínovice a UP Planá je zcela zjevné, že je možné koridor řešit v užší míře a také mimo zastavěná území, dochází tak k selektivnímu zatížení vlastnických práv bez jasného zdůvodnění.</p> <p>Zkapacitnění koridoru D57 v úrovni mého pozemku 1469/94 bylo řešeno v územním plánu Litvínovic na opačnou stranu silnice, tato šíře koridoru odpovídá šíři koridoru v úseku na katastrálním území obce Litvínovice, od kruhového objezdu „u Normy“ (48.962923, 14.457610) po sjezd z místní komunikace (48.958197,14.453959), kde také koridor nezasahuje do zahrad a je jednostranně orientovaný do polí. Tyto příklady mimo jiné poukazují na skutečnost, že není nevyhnutelně nutné zanášet rozšíření koridoru oboustranně a omezovat tak vlastnická/uživatelská práva na pozemcích, pro něž bude omezení užívání a ztráta hodnoty nemovitosti výraznější než v případě orné půdy. A tím také nedojde k omezení realizace zkapacitnění koridoru D57 a celková omezení užívání plynoucí z vlastnických práv budou minimalizována. Ostatně tímto způsobem byly vyřešeny veškeré úseky D57 (mimo křižovatek) v celém UP Planá, s výjimkou severní části, kde se nachází</p> <p>i má nemovitost. Proto nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení. Současně po odstranění koridoru z mého pozemku, zůstává na koridor 40m (bez nutnosti posouvat koridor na opačnou stranu), což je stále o I Om více než ve zbylých úsecích UP Planá.</p>	<p>nutné minimum tak, aby byl zásah do zahrádek pouze v nezbytné míře.</p> <p>Pokud se týká překročení hlukových limitů z nadlimitního hluku z dopravy, bude tato problematika řešena v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde budou pořízeny akustické studie a navržena z nich vyplývající technická opatření. K ověření akustických studií je v rámci zkušebního provozu vždy nařízené provádění kontrolní měření.</p> <p>Podatel námítky argumentuje územním plánem sousední obce Litvínovice. Pro upřesnění uvádíme, že v této územně plánovací dokumentaci je koridor vymezen v takové podobě, že zabírá více než polovinu obdobných pozemků podél stávající silnice I/3 užívaných pro rekreaci. Zbylou část pozemků pro rekreaci překrývá další koridor dopravní infrastruktury D58. Argument, že se jedná o pozemky týkající se plánované křižovatky, neobstojí, neboť toto vymezení je zcela určitě minimálně v jižní části mimo plánovanou křižovatku. Dále je nutno poukázat na nutnost navázání na vymezený koridor v místě hranice správních území obcí Litvínovice a Planá.</p> <p>V porovnávání jednotlivých územních plánů uvádí podatel námítky nepravdivé informace, neboť oba koridory jsou vymežovány obdobně, např. UP Litvínovice šíře cca 40 m, návrh UP Planá (v místě podatelovi námítky spolu s koridorem v UP Litvínovice) cca 45 m.</p> <p>Dále podatel námítky uvádí, že koridor je dále jižněji zúžen. Tato úprava je možná díky morfologii terénu v uváděném úseku v sídle Planá, kde je koridor zúžen ve východním směru (nepřehlédnutelný svah, pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech) a naopak rozšířen směrem západním do pozemků vlastněných Jihočeským krajem.</p> <p>Koridor dopravní infrastruktury v celé trase v maximální míře chrání stávající pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech a proto je i ve správním území obce Litvínovice koridor vymezen mimo tyto plochy.</p> <p>Jak sám podatel námítky uvádí, nikoli navrhovaný koridor, ale právě provoz na frekventované silnici přináší do území množství negativních vlivů. V tomto případě není rozhodující, zda je silnice trasována o několik metrů východně či nikoli. Pozemek podatele námítky je tak díky své blízkosti ke stávající frekventované silnici I/3 zatížen</p>
--	--	--

	<p>Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému pobytu, kde žiji se svou rodinou. Tento koridor bude mít za následek zvýšení hlukových a pachových imisí vnikajících na můj pozemek. Současně svůj pozemek zahrnutý pro zkapacitnění koridoru nemohu využít ani pro stavbu plotu, který by dané hlukové zatížení zmírnil, protože území vyčleněné pro tento koridor znemožňuje i tuto výstavbu.</p> <p>ad 4)</p> <p>a) Dle „5. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP České Budějovice - Karty obcí - Planá" z analýzy zastavitelných ploch vychází, že dle trendu dosavadního růstu počtu obyvatel je zřejmé, že navržené plochy pro bydlení nebudou naplněny ani do 10 let. Přesto nejsou využity možnosti ploch, které jsou již zastavěny a k trvalému pobytu využívány.</p> <p>b) Několik nemovitostí, které také nebyly původně určeny pro rodinné bydlení, ale jsou k tomuto účelu využívány (například oblast nově označována jako smíšené bydlení městské) jsou v současném návrhu ÚP Planá měněny na pozemky pro rodinné bydlení. Žádám proto o úpravu využití i mnou vlastněné nemovitosti na rodinné bydlení.</p> <p>c) Změnou využití mé nemovitosti pro rodinné bydlení nedojde k dalšímu štěpení a vytváření nových satelitů, ale k navázání na již vybudovanou infrastrukturu a další plochu určenou pro bydlení. Vzhledem k přítomnosti letiště je problematický rozvoj pro bydlení v obci ze západní strany ÚP Planá a omezený z východní strany biokoridorem. Rozvoj obytných oblastí obce je tak možný podél silnice I/3. Pozemky pro rodinné bydlení jsou již nyní členěny satelitně na sídlo, lokalitu Planá u letiště a severně oblast zahrádek, kde se také nacházejí stavby pro individuální bydlení. Nový návrh ÚP Planá navrhuje nové pozemky pro bydlení v oblasti Planá u letiště, nejedná se tedy pouze o centrální rozvoj v místě sídla.</p> <p>d) Na rozdíl od většiny ploch nově navrhovaných pro bydlení se mnou vlastněná a trvale obývaná nemovitost nachází v oblasti, která se nachází mimo záplavovou zónu, mimo ochranné pásmo letiště České Budějovice – izofona "A", mimo ochranné pásmo vzletového a přiblížovacího prostoru a není v ZPF ve II. stupni ochrany, ale v nižším.</p> <p>e) Změna využití jiných pozemků pro bydlení se v návrhu ÚP Planá týká i orné půdy, přestože se v ÚP Planá nacházejí již zastavěné lokality, které splňují podmínky, aby byly překvalifikovány na bydlení, bez negativního dopadu na</p>	<p>výraznými negativními vlivy z provozu na této komunikaci. Toto je jedním z hlavních důvodů, proč se jedná o zcela nevhodné pozemky pro rozvoj bydlení. To, že podatel námítky ve své stavbě pro rodinnou rekreaci trvale bydlí, není ještě důvodem pro vymezení plochy pro bydlení. Druhým, neméně důležitým důvodem, je stanovená urbanistická koncepce vycházející mimo jiných z historického vývoje území a současného stavu území. Celá lokalita vznikala historicky v souvislosti s využitím garáží zaměstnanci letiště a přiléhajících pozemků v podobě zahrádek. Postupem času docházelo nejen ke změně majitelů zahrádek, ale také výstavbě objektů, jejichž původním účelem bylo doplnění funkce zahrady. S dalším odstupem se tyto objekty začaly přeměňovat v chaty (stavby pro rodinnou rekreaci). A znovu po dalším vývoji se tyto objekty rozšiřují a množí se případy jejich trvalého obydlování. Platné právní předpisy umožňují ve stavbě pro rodinnou rekreaci mít hlášen trvalý pobyt. To ovšem automaticky neznamená, že by se stavba pro rodinnou rekreaci měla změnit, např. na stavbu pro bydlení.</p> <p>Dalším důležitým důvodem je nevyřešení dopravního napojení území. Zde poznamenáváme, že je k lokalitě nutno přistupovat jako k celku, a nelze vytrhávat jednotlivé pozemky z jeho kontextu. Jak je evidentní z evidence katastru nemovitostí, je stávající uliční prostor rozdělen na několik desítek pozemků a tím také vlastněn množstvím subjektů. V nedávné minulosti probíhaly různé spory a snahy o zamezení prostupnosti.</p> <p>Z hlediska uspořádání území se jedná o zcela solitérní lokalitu, což je umocněno silnicí I/3, od samotného historického sídla Planá. Jak sám podatel námítky uvádí, nejedná se o integrální součást obce, ale o lokalitu, jejíž uživatelé tíhnou a uspokojují své potřeby zejména v sousedním sídle Litvínovice. Rozvoj sídla Planá zmiňovaný podatelem námítky je dlouhodobě sledován v územně plánovací dokumentaci obce.</p> <p>Návrh územního plánu lokalitu stabilizuje a zachovává stávající využití území zahrádek včetně na nich stojících objektů. Jejich přeměnu na plochy pro bydlení z výše uvedených důvodů nedoporučuje.</p>
--	--	--

	<p>prostředí. Odpadá zde nutnost zasíťování a vyjmutí z půdního fondu.</p> <p>f) Oblast, kde se nachází mnou vlastněná nemovitost, je již zastavěna a také využívána pro trvalé bydlení, včetně rodin s dětmi. V této oblasti funguje svoz komunálního odpadu, bioodpadu, plastů, tak jako ve zbylé části obce určené pro bydlení.</p> <p>g) Oblastí prochází místní komunikace, která propojuje západní část obce Planá s obcí Litvínovice a dále pokračuje do Českých Budějovic, parku Stromovka atd. Komunikace představuje hlavní spojnicí pro oblast letiště a přilehlou zástavbu rodinného bydlení. Komunikace je hojně využívána pro cesty do práce, procházky a cesty na kole.</p> <p>h) Oblast nevyžaduje větší investice pro změny využívání jako plocha pro bydlení, pozemky jsou již zasíťovány (elektrina, voda, plyn). Což je v kontrastu s navrhovanými oblastmi (v katastru nemovitostí vedeno jako orná půda), která má sloužit pro bydlení, ale je zde třeba řešit kompletní zasíťování, které je v oblasti zahrádek již zavedeno. K mé nemovitosti vede obcí vlastněná příjezdová cesta.</p> <p>i) Z oblasti je výborná dopravní dostupnost, nachází se zde zastávka MHD „Planá -letiště,“ další zastávka MHD Litvínovice je vzdálená 10 minut chůze. Obchody s potravinami a další jsou pouze 10minut chůze v obci Litvínovice. V obci Litvínovice se také nachází škola i školka, kterou navštěvují děti s trvalým pobytem v oblasti „zahrádek“, včetně mých dětí.</p> <p>j) Dle platného ÚP Litvínovice dojde k dalšímu rozvoji ploch pro bydlení jižně směrem k letišti, až k oblasti „zahrádek“, kde se nachází i mnou vlastněná nemovitost, dojde tak k zachování provázanosti a snížené tvorbě sídelních satelitů.</p> <p>k) Území je již zastavěné, nedojde tak k dalšímu záboru půdy pro rozvoj trvalého bydlení.</p> <p>l) Změna využití povede:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ke snížení kriminality, dojde k rovnoměrnému osídlení a dohledu nad majetkem -majitelé budou moci požádat o hypotéku a dojde tak k pozvednutí vzhledu nemovitostí a prostředí -možnost trvalého bydlení dále povede ke zkulturnění okolí, lidé trvale žijící v dané oblasti dbají o vzhled a čistotu svého okolí 	
--	---	--

		<p>-obec Planá změnou využívání oblasti pro účely bydlení selepší poměr růstu počtu obyvatel a ploch bydlení, viz 5. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP České Budějovice - Karty obcí - Planá</p> <p>- současně obec zvýší zájem o bydlení mladých rodin s dětmi, daná lokalita je blíže vybavenosti z hlediska širších vztahů (škola, školka, obchody, nemocnice,...)</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
<p>5.</p>	<p>Petr a Petra Petrlíkovi</p> <p>370 01 Planá č. 2</p>	<p>Návrh ÚPO nezohledňuje naše připomínky k prvnímu návrhu ÚPO podané 30.6.2021 (příloha č. 1) týkající se využití plochy Z1.a. Návrh ÚPO opět nerespektuje kritéria urbanisticky vyvážené výstavby na Z1.c a Z1.a. Přitom urbanistická hodnota má být jeden z deklarovaných cílů, který je zmíněn např. na str. 77 textové části návrhu ÚPO. Vedle objemově výrazných bytových domů na Z1. C (dle schválené Územní studie č. 1 – Z11 z dubna 2018 vypracované Ing. Javůrkem a Ing. Lavičkou) povoluje návrh ÚPO na plochách BI výstavbu jen nízkých samostatných rodinných domů. Znovu požadujeme, aby pro plochy BI.2a, BI.2b, BI.2c, BI.2d a BI.3 byla umožněna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • výstavba i řadových domů s minimální velikostí parcely 200m² <ul style="list-style-type: none"> ○ plánovaná velikost stavebních parcel pro řadové domy je dle zastavovací studie 211 až 706m² • výška domů 2NP + korunní římsa <ul style="list-style-type: none"> ○ bytové domy na Z.1C mají mít dle výše uvedené územní studie 4NP, včetně částečně nadzemních garáží a výtahové šachty má být výška budov 15,35m • intenzita využití stavebního pozemku 50% • minimální podíl zeleně 50% <p>Na ploše BI.2c je záměrem postavit řadové domy jen v severní části (příloha č. 2)</p> <p>Návrh ÚPO v druhém kole taktéž nezohlednil naše připomínky k prvnímu návrhu ÚPO k využití plochy NU. Plocha NU a její regulativy neumožňují budoucí údržbu RBC, kterou provádíme na KN 1673. Na této parcele, která je jako jediná v RBC loukou s vysazenými dřevinami, dochází k ničení pozemku</p>	<p style="text-align: center;">NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</p> <p>V části námítky „výstavba i řadových domů s minimální velikostí parcely 200 m²“ a „intenzita využití stavebního pozemku 50%, minimální podíl zeleně 50%“ se vyhovuje částečně. Původní minimální velikost stavebního pozemku 700 m² bude upravena na 300 m² a současně budou umožněny řadové domy. V místech umožnění řadových domů bude upravena intenzita využití a minimální podíl zeleně na požadované hodnoty 50 %. Ve zbylých částech ploch bydlení - bydlení individuální budou hodnoty upraveny u intenzity využití ze 30 % na 40 % a u minimálního podílu zeleně z 60 % na 50 %. Důvodem je právě charakter zástavby v podobě řadových domů, který je možný s ohledem na plánované a dodané podklady deklarované využití. Řadové domy budou umožněny v částech území dle dodaného podkladu v plochách BI.2a, BI.2b, BI.2d, BI.3. V ploše BI.2c pouze cca v severní polovině.</p> <p>V části námítky „výška domů 2NP + korunní římsa“ se nevyhovuje. V podmínkách prostorového uspořádání ploch bydlení – bydlení individuální je připuštěna výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Tato výšková hladina je s ohledem na charakter zástavby dostačující.</p> <p>V části námítky týkající se p. č. 1673 k. ú. Planá u Českých Budějovic se nevyhovuje. Dotčené území je, což mimochodem dokladuje jeho název „Na ostrově“, je specifickou lokalitou mezi historickým mlýnským náhonem a řekou Vltavou. Jeho výjimečnost potvrzuje vymezený regionální biokoridor. V tomto prostoru se nachází pozemky více než 10 vlastníků. S ohledem na charakter území není možné pro</p>

	<p>divokými prasaty. Současný nájemce plochy odmítl ve 2020 naši parcelu sekat, pokud nebude dána do stavu umožňující její strojové sečení. Úpravu terénu jsme museli dělat v roce 2020 (zasypání děr ornici mechanizací a ruční rozhrnutí). Po této úpravě jsme začali používat pachové ohradníky, které škody na louce výrazně omezily. V roce 2023 přestaneme být vlastníky skladové části objektu na KN 411/1 a KN 411/2, kde máme v současné době uskladněny nástroje a prostředky pro ochranu pozemku KN 1673 a prostředky a nástroje musíme vystěhovat. Na KN 1673 potřebujeme vybudovat dřevěný objekt, sklad (INP) prostředků pro ochranu RBC se sítěmi voda a elektřina o velikosti cca 25m², který nebude využíván pro pobytovou funkci. Požadujeme, aby současné podmíněné přípustné využití NU na str. 55 bylo rozšířeno takto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi a sklady prostředků zabraňující ničení pozemků a dřevin divokou zvěří <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>každého vlastníka připustit jakékoli budovy a to ani pro údržbu pozemků, které jsou ve většině případů evidovány shodně v katastru nemovitostí jako orná půda. Současně je nutno připomenout, že celá lokalita je uvnitř záplavového území, část pak v aktivní zóně záplavového území.</p>
6.	<p>Povodí Vltavy s. p. Závod Horní Vltava Litvínovická 5 370 01 České Budějovice</p> <p>"Návrh územního plánu Planá u Českých Budějovic" - vyjádření správce povodí a správce toků</p> <p>Dne 31.7. 2023 jste nám předložili oznámení o projednávání návrhu územního plánu Planá u Českých Budějovic, ÚPN vypracovala v 6/2023 firma Uplan s.r.o., Vlastiboř 21, Soběslav.</p> <p>Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Horní Vltavy, podle ustanovení § 54 odst.1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako správce vodních toků podle ustanovení § 48 odst. 1 citovaného zákona souhlasíme s uvedenou studií s touto podmínkou:</p> <p>1. Zástavbu v jižní části sídla Planá včetně navrhovaného rozvoje - je nutno řešit zneškodňováním splaškových vod na městské centrální čistírně odpadních vod České Budějovice. Nesouhlasíme s odkanalizováním části odpadních vod na lokální ČOV. Jedná se o nekoncepční řešení. Kapacita lokální ČOV je dosavadními záměry vyčerpána.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>NÁMITCE SE VYHOVUJE</p> <p>Zástavba v jižní části sídla Planá včetně navrhovaného rozvoje bude řešena zneškodňováním splaškových vod na městské centrální čistírně odpadních vod České Budějovice. Odkanalizováním části odpadních vod na lokální ČOV nebude možné, jelikož by se jednalo o nekoncepční řešení a kapacita lokální ČOV je dosavadními záměry vyčerpána.</p>
7.	<p>Vladimír Rottner Pasovská 11623/14 370 05 České Budějovice</p> <p>Námítky k návrhu Územního plánu obce Planá</p> <p>1. Nový územní plán obce Planá řeší nekoncepčně upřesnění silničního koridoru v katastru obce Planá. Šířka koridoru je nejednotná, někde je</p>	<p>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha</p>

		<p>širší a někde užší. Na projednávání bylo řečeno, že tato šířka koridoru být musí. S tím souhlasím, ale žádám, aby byla stanovena všude, stejně s výjimkou míst, kde jsou naplánované křižovatky. Požaduji rovný přístup ke všem majitelům pozemků. Neboť v případě pozemků Jihočeského kraje (pozemky letiště) je koridor a ochranná část kolem něj užší než v případě jiných částí.</p> <p>2. Návrh nového územního plánu vychází ze Studie optimalizace příčného uspořádání silnice I/3 v úseku od křížení s Jižní tangentou po křižovatku s ulicí Mánesova, České Budějovice. Žádám, aby bylo zrušeno rozšíření křižovatky u Štecherova mlýna ze směru z obce Planá do Č. Budějovic. Tato křižovatka zasahuje do pozemku 1600 v obci Planá, jehož jsem vlastníkem. Jedná se o křižovatku, která odbočuje na soukromou cestu, takže nesouhlasím s tím, že je ve veřejném zájmu zabírat můj pozemek na úkor vybudování příjezdové cesty na soukromou cestu jiného vlastníka. Žádám, aby bylo toto rozšíření komunikace vyjmuto z územního plánu obce Planá, neboť omezuje má vlastnická práva na úkor jiné soukromé osoby.</p> <p>3. Při veřejném projednání jsem byl informován, že se připravuje projekt komunikace u letiště, která výše zmiňovaný koridor využívá. Společné územní a stavební řízení by dle podaných informací mělo být uzavřeno v polovině roku 2024. Domnívám se tedy, že bude toto stavební povolení vydáno dříve, než nabude právní moci nový ÚP obce. Pokud se to takto stane, tak žádám o dodatečné zúžení silničního koridoru v prostoru křižovatky u letiště, aby to odpovídalo projektu komunikace.</p> <p>Žádám pracovníky obce Planá, aby tyto námítky vykomunikovali s Krajským úřadem a se státem Česká republika, kteří jsou majitelé silnice E55. Pracovníci Krajského úřadu mi doporučovali, abychom tyto námítky v návrhu územního plánu podali. Že to je jedna z mála možností, jak celou lokalitu řešit ku prospěchu všech.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>– České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdovou trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Podatel námítky uvádí, že koridor je dále jižněji zúžen. Tato úprava je možná díky morfologii terénu v uváděném úseku v sídle Planá, kde je koridor zúžen ve východním směru (nepřehlédnutelný svah, pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech) a naopak rozšířen směrem západním do pozemků vlastněných Jihočeským krajem.</p> <p>Vymezený koridor se mění v křižovatkových úsecích, které neobsahují pouze samotné křížení, ale také předkřižovatkové úseky, kde je silnice rozšiřována o odbočovací pruhy, což vyvolává nutnost příčného uspořádání komunikace.</p> <p>Veřejně prospěšná stavba je neoddiskutovatelně v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Odbočovací pruhy na této komunikaci se zřizují zásadně z důvodu zachování BESIP (bezpečnosti silničního provozu) na silnici I/3. Povinností připravované veřejně prospěšné stavby je zachovat stávající dopravní napojení a současně naplnit požadavky na zvýšení BESIP.</p>
8.	<p>Věra Rottnerová</p> <p>Planá 13 370 01 České Budějovice</p>	<p>Námítky k návrhu Územního plánu obce Planá</p> <p>1. Podmínky využití plochy pozemku č. 413/52</p> <p>Věra Rottnerová je majitelkou pozemku parc.č. 413/52 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic. V územním plánu obce Planá z roku 2000 byl</p>	<p>NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</p> <p>1.a) této části námítky se nevyhovuje - Jak podatel námítky uvádí, je zmiňované území řešeno platnou územně plánovací dokumentací obce konkrétně změnou č. 1 územního plánu obce Planá, cituji z urbanistické koncepce změny č. 1: „Základním prvkem urbanistické koncepce území</p>

<p>Vladimír Rottner Pasovská 11623/14 37005 České Budějovice</p> <p>Hana a Jan Veselý Hradce 18 370 01 České Budějovice</p>	<p>pozemek parc.č. 413/52 veden jako „Plochy pro průmysl a podnikání“. V roce 2011 byla Veřejnou vyhláškou vydána změna č.1 ÚP, která pozemek parc.č. 413/52 a přilehlý areál mlýna na pozemcích parc.č. 372, 373/1, 373/2, (majitelé: Věra Rottnerová, Vladimír Rottner, Hana Veselá, Jan Veselý) převedla po dohodě s obcí a ing.arch.Timrem na „Plochy smíšené obytné“ (obr.1). Náklady za provedení této změny byly hrazeny majiteli pozemků.</p> <p>Po schválení změny jsme již v roce 2013 podnikly potřebné kroky k tomu, aby mohly být zahájeny stavební práce jak na pozemku parc.č. 413/52, tak v areálu mlýna - pozemky parc.č. 372, 373/1 a 373/2. Byla vypracována studie na využití mlýna, objednány projekční práce na bytové domy na pozemku parc.č. 413/52 a v areálu mlýna. Následně pak probíhala jednání s obcí Planá ohledně rekonstrukce komunikace a výstavbě kanalizace. Došlo též k přeložení kanalizace RSD, aby mohl být využit pozemek za stodolou u mlýna při budoucí rekonstrukci a dostavbě areálu mlýna.</p> <p>V rámci jednání s obcí Planá poskytla paní Rottnerová část pozemku parc.č. 413/52 k rozšíření místní komunikace. Zároveň jsme společně umožnili vedení obecní kanalizace přes areál mlýna. Při stavbě komunikace byl umožněn dočasný průjezd cyklistů a průchod pěších přes areál mlýna. Paní Rottnerová také umožnila dočasné vedení cyklostezky a optického kabelu přes pozemek parc.č.413/52.</p> <p>V návrhu nového Územního plánu obce Planá je pozemek č. 413/52 (obr.2) veden jako BU.3 - „PLOCHY BYDLENÍ - bydlení všeobecné - BU“, jako BI.6 - „PLOCHY BYDLENÍ -bydlení individuální - BI“ a jako PU.2 -„PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná prostranství všeobecná – PU“.</p> <p>V současnosti existuje záměr výstavby na pozemcích parc.č. 413/52 a 373/1, který jsme na jednáních v červnu 2021 představili jak starostovi Ing. Tomáši Pintérovi, tak Ing. Vlastimilu Smítkovi a naše připomínky k prvotnímu návrhu jsme oběma zaslali písemně. Bohužel naše připomínky nebyly reflektovány.</p> <p>Bylo již vydáno Územní rozhodnutí na stavbu bytových domů na pozemku parc.č. 413/52 západně od vodovodu JVS - v územním plánu plocha BU.3. Vzhledem k nedostatečné kapacitě kanalizace nebyl jeden z domů, které tvoří dohromady jeden funkční celek, zatím schválen a čeká se u něj na vyřešení kapacity obecní kanalizace.</p> <p>Zároveň existuje záměr výstavby na pozemku parc.č. 413/52 a pozemku parc.č. 373/1, který zahrnuje i parkovací místa potřebná pro provoz areálu mlýna.</p>	<p>řešené lokality č. 3 je změna využití plochy přestavby a rozšíření zastavitelných ploch v návaznosti na předpokládaný způsob využití pro víceúčelové podnikatelské záměry, včetně prvků bydlení, ubytování apod. Tato zástavba bude plynule navazovat na stávající venkovské objekty (mlýna zemědělské usedlosti) a dle ÚPO Planá zastavitelné plochy pro podnikání a bydlení. Dopravní napojení těchto ploch se nemění.“. Dále cituji podmínky využití pro plochy smíšené obytné ze změny č. 1: „Přípustné využití: pozemky pro nízkopodlažní stavby bydlení, ubytování a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejného prostranství, drobné provozovny a služby a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky pro výrobu a sklady a stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.</p> <p>Nepřípustné využití: stavby pro hromadné ubytování, stavby nákupních a obchodních center nad 3.000 m² obchodní plochy, výrobní a skladové haly nad 2.000 m² výrobní a skladové plochy, stavby pro zemědělství, nesouvisející dopravní stavby a stavby technické infrastruktury.</p> <p>Podrobnější členění ploch smíšených obytných a jejich prostorová regulace Pro nově navrhované zastavitelné plochy smíšené obytné je v určených lokalitách a plochách s rozdílným způsobem využití stanovena podmínka vypracování územní studie, ve které bude podrobněji stanoveno členění ploch a prostorové uspořádání zástavby.“.</p> <p>Nový územní plán vycházel mimo jiných podkladů také z platné územně plánovací dokumentace obce. V tomto konkrétním případě bylo navázáno na její řešení a v návrhu územního plánu vymezeny plochy bydlení – bydlení všeobecné s označením BU.3. Ke stanovené maximální výšce maximálně 3 nadzemní podlaží s celkovou výškou stavebních záměrů maximálně 12 m od rostlého terénu uvádíme, že již změna č. 1 ÚPO Planá se zabývá problematikou výšky zástavby - připouští nízkopodlažní stavby bydlení bez další bližší specifikace. Návrh územního plánu dále vycházel z charakteru území a návaznosti na stávající sousední zástavbu včetně humenních prostorů. Z těchto důvodů je stanovena regulace přiměřená. Obdobně je nutno přistupovat k minimálnímu podílu zeleně 55 % z vymezené plochy. Tato hodnota odpovídá požadavkům na bydlení v bytových domech včetně zohlednění návaznosti na bezprostřední okolí včetně záhumenních prostorů. V bytových domech dochází ke značné koncentraci obyvatel a</p>
---	---	--

	<p>Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem předkládáme ve stanovené lhůtě 7 dní od veřejného projednání konaného 5.9.2023 následující námítky:</p> <p>a) Plocha BU.3</p> <p>Žádáme tímto o změnu v bodě 1. podkapitole-c) 2. „vymezení zastavitelných ploch“ u plochy Z.1b, BU.3. Konkrétně o zvýšení „celkové výšky stavebních záměrů“ o dva metry na maximálně 14 m od rostlého terénu a zároveň o definování minimálního podílu zeleně 40 % z vymezené plochy. Tím bude tato plocha odpovídat současnému územnímu plánu, kde je plocha definována jako SO 1. (smíšená obytná) a také bude vyhovovat plánované výstavbě, která byla již z části schválena územním rozhodnutím podle v současnosti platného ÚP.</p> <p>Zároveň bude tato definice stejná jako u plochy BU.1, kde je definováno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pro bytové domy - maximálně 4 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, celková výška stavebních záměrů maximálně 14 m od rostlého terénu - minimální podíl zeleně 40 % z vymezené plochy <p>b) Plocha BI.6 a plocha PU.2</p> <p>Plocha BI.6 je „obkroužena“ plochou PU.2 a vzniká tak ostrůvek, který je nevyužitelný i pro individuální bydlení, jelikož nesplňuje podmínku prostorového uspořádání danou pro „PLOCHY BYDLENÍ - bydlení individuální - BI“. Tou je minimální velikost stavebního pozemku 700 m². Vzniklý ostrůvek má velikost přibližně 500 m² a tedy na něm není výstavba možná.</p> <p>„Ostrůvek“ BI.6 vznikl tak, že je zde plánována nová komunikace (viz Obr.4) a zároveň je přes opakovaný nesouhlas počítáno s účelovou komunikací vedle stodoly (viz Obr.5).</p> <p>Musíme upozornit, že účelová komunikace se na pozemku paní Rottnerové reálně nenachází a v současnosti běží u Magistrátu města České Budějovice, Odbor dopravy pod č.j. ODSH/3548/2023-9 řízení o deklaráci neexistence veřejně přístupné účelové komunikace, kdy při místním šetření dne 11.7.2023 bylo konstatováno, že cesta není v terénu patrná, neslouží ke spojení jednotlivých nemovitostí a není zde dána komunikační potřeba. Na základě toho řízení bude s vysokou mírou pravděpodobnosti deklarována neexistence cesty a tato bude vymazána i z pasportu komunikací obce Planá.</p>	<p>související zeleň plní nezastupitelnou roli v kvalitě obytného prostředí. Jak podatel námítky uvádí je toto omezení rozdílně stanoveno pro dlouhodobě připravované záměry na základě dokumentace pro územní rozhodnutí v ploše BU.1. Pro tuto plochu je evidována územní studie. Vzhledem k pokročilému stádiu investičního záměru není možné tuto skutečnost pominout a tak bylo přistoupeno k takovému řešení, které respektovalo tyto podrobnější podklady a dokumentace. Dále je nutno poznamenat, že pro podatelem námítky dotčené území není k dnešnímu dni evidován žádný podrobnější podklad v podobě územní studie, která by blíže specifikovala záměr majitele, jak předpokládala změna č. 1 ÚPO Planá.</p> <p>1.b) této části námítky se částečně vyhovuje - Zobrazená komunikace v koordinačním výkrese byla převzata z poskytnutých územně analytických podkladů. Bereme na vědomí upozornění a na základě toho nebude v koordinačním výkrese zobrazena.</p> <p>Pokud se týká zastavitelné plochy část BI.6, bude tato společně s částí plochy PU.2 přiléhající k východní hranici BI.6 zahrnuta do obdobné plochy jako areál mlýna. V tomto bodě je možno námítce vyhovět tak, aby areál jako celek mohl být v budoucnu smysluplně využit. Návrh územního plánu verze pro veřejné projednání umožňoval využití areálu mlýna včetně stávajících budov, avšak s ohledem na jednoznačnost navrženého řešení bude tato část území podléhat samostatné regulaci.</p> <p>Podatel námítky na mnoha místech zmiňuje změnu č. 1 ÚPO Planá. Tato platná dokumentace umožnila změnu využití území pro bydlení mimo jiných i na p. č. 413/52. Součástí navrženého a dlouhodobě sledovaného řešení, a to ať již změnou č. 1 či samotným původním územním plánem obce Planá, byla také komunikace protínající pozemek 413/52 v jeho východní části kopírující trasu dálkového vodovodu. Od prvopočátku trasa komunikace využívala trasu vodovodu pro možnost dopravní obsluhy jižněji položených pozemků, resp. zokruhování komunikací v celé lokalitě. Původní územní plán obce bez následných změn počítal v lokalitě s cca 30 rodinnými domy. Se zohledněním</p>
--	---	---

	<p>Žádáme o vymazání účelové komunikace (viz Obr.5) přes pozemek č.413/52 z návrhu nového územního plánu a o zahrnutí celé části pozemku parc.č. 413/52 od vodovodu JVS k mlýnskému náhonu do stejné plochy jako bude celý areál mlýna na pozemcích parc.č. 372 a 373/1-viz Obr.8.</p> <p>Plocha pro komunikaci (viz Obr.4) je zároveň v textové části i ve výkresu veřejně prospěšných staveb definována jako plocha VD.9 pro veřejně prospěšnou stavbu „páteřní komunikace v rozvojové lokalitě“. Jelikož se jedná pouze o napojení soukromých pozemků určených k zástavbě, nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu. Zároveň plánuje investor a majitel dotčeného pozemku 413/53 napojení svých pozemků přes svůj vlastní pozemek — viz Obr.6. Považujeme tedy definování plochy pro komunikaci za veřejně prospěšnou stavbu, a tím možnost vyvlastnění pozemku, za neadekvátní omezení vlastnického práva paní Rottnerové.</p> <p>Napojení rozvojové lokality „Z.1a“ je zajištěno ze severu přes pozemek majitelů této rozvojové lokality (Petrlíkovi) - viz Obr.6 - a také z jihu přes křižovatku na parc. č. 413/141.</p> <p>Tím je také splněn požadavek na dopravní napojení jižních rozvojových lokalit a zokruhování tohoto napojení. Komunikace na ploše PU.2 (Obr.4) pouze dubluje napojení od severu na pozemky soukromých investorů a toto propojení je nadbytečné a zbytečně zasahuje do vlastnických práv paní Rottnerové.</p> <p>Žádáme o zahrnutí celé části pozemku parc.č. 413/52 od vodovodu JVS k mlýnskému náhonu do stejné plochy jako bude celý areál mlýna na pozemcích parc.č. 372 a 373/1 -viz Obr.8, a o vymazání plochy VD.9 veřejné prospěšné stavby „páteřní komunikace v rozvojové lokalitě“ z veškeré dokumentace ÚP. (textová i grafická část).</p> <p>Za stodolou je prostor necelých 14 m, který logicky patří k budově stodoly a areálu mlýna - viz Obr.7. Tento prostor není a nebude tedy veřejným prostorem. Pro budoucí využití celého areálu mlýna bude tento prostor potřeba. Vyznačená část pozemku je již nyní oplocena k areálu mlýna.</p> <p>Žádáme o zahrnutí celé části pozemku parc.č. 413/52 od vodovodu JVS k mlýnskému náhonu do stejné plochy jako bude celý areál mlýna na pozemcích parc.č. 372 a 373/1 -viz Obr.8, neboť takto tvoří funkční logický celek, a jak už bylo popsáno výše, vytvoření „ostrůvku BI.6“ o výměře cca 500 m2 je nepřiměřeným a neodůvodněným zásahem do vlastnického práva, když vytvořením tohoto ostrůvku se pozemek v rozsahu 15(H)m2</p>	<p>automobilizace v čase jeho vzniku se jednalo o dostatečné řešení. Postupnými změnami územního plánu, změnami představ vlastníků pozemků o jejich využití (včetně vlastníka p. č. 413/52), zvyšující se stupeň automobilizace a tím zvyšující nároky na dopravu v území je nutné řešit dopravní vazby a to jak motoristické, tak pro pěší a cyklisty. Samotný vlastník p. č. 413/52 plánuje v území několik desítek bytových jednotek. A obdobně ostatní vlastníci v lokalitě. Proto je nutno jednak zachovat zokruhované propojení pro motorovou dopravu a jednak nabídnout další alternativní propojení včetně propojení pro pěší a cyklisty. Tato trasa je dlouhodobě sledována a samotnými vlastníky odsouhlasena v platné územně plánovací dokumentaci obce. V pozemku p. č. 413/52 navíc bezzbytku využívá část pozemku, která je ovlivněna vedením dálkového vodovodu – blíže viz námitka oprávněného investora Jihočeského vodárenského svazu. Jak výše uvedeno je požadavek na propojení jižních humen s budovanou kruhovou křižovatkou na jih od sídla jednou ze základních podmínek využití lokality a proto je také zařazen do veřejně prospěšných staveb. Jeho veřejná prospěšnost je tak vyjádřena jeho důležitostí.</p>
--	--	--

	<p>zcela znehodnotí pro další využití.</p> <p>2. Areál mlýna vč. obytného stavení</p> <p>Areál mlýna na pozemcích parc.č. 373/1, 373/2, vč. obytného stavení na pozemku 6.372, je v návrhu nového územního plánu zahrnut mezi stabilizované plochy a to konkrétně mezi plochy „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - smíšené obytné venkovské - SV\ Budova mlýna, stodoly a obytného stavem vybočují svojí výškou a objemem standardním rozměrům budov v obci. Jedná se o největší a nejvyšší stavbu v obci Planá (1400 m2 zastavěné plochy a více než 4000 m2 podlahové plochy v areálu). Zahrnutí tohoto areálu mezi „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - smíšené obytné venkovské - SV" neodpovídá stávajícímu stavu a neumožní budoucí rekonstrukci a dostavbu objektů, jelikož tento druh plochy umožňuje využití, které pro tuto velikost objektů není vhodná (např. bydlení - formou rodinných domů, ... etc). Zároveň je pro rekonstrukci a dostavbu areálu nepřekonatelnou překážkou limit minimálního podílu zeleně 60% u těchto ploch, jelikož celý areál je již nyní v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.</p> <p>Obnova i jen samotná obsluha areálu je závislá na využití vlastních přiléhajících pozemků a to jak vzhledem k potřebě získání finančních prostředků tak i z hlediska potřeby obslužnosti areálu mlýna = např. parkovací a manipulační plochy. Proto byly také poskytnuty pozemky obci na rekonstrukci komunikace.</p> <p>Možným budoucím využitím objektů areálu mlýna jsou zejména bydlení (bez omezení), služby, občanské vybavení, dům pro seniory, zdravotnické zařízení, sport, kultura, popř. kombinace různých druhů tohoto využití (multifunkční dům). Možná je i obnova MVE v budově mlýna. To vše při zachování stávající max.výšky nejvyššího objektu v areálu.</p> <p>V územním plánu obce Plané z roku 2000 byl změnou č.1 ÚP z roku 2011 areál mlýna převeden na „Plochy smíšené obytné - SO*1", která výše uvedené funkce a dostavby umožňovala.</p> <p>Žádáme tímto o stanovení plochy pro areál mlýna (obr.8) tak, aby umožnil budoucí rekonstrukci a dostavbu areálu a jeho výše uvedené využití, stejně jako to v současném platném územním plánu umožňuje „plocha smíšená obytná - SO*1". Toto „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - smíšené obytné venkovské - SV" neumožňují a to z důvodů definice přípustného využití, výškového limitu a definice minimálního podílu zeleně. V opačném případě jde o nepřiměřený a neodůvodněný zásah do vlastnického práva majitelů areálu.</p>	<p>2. této části námitky se částečně vyhovuje – Návrh územního plánu verze pro veřejné projednání zahrnuje areál mlýna do ploch smíšených obytných – smíšené obytné venkovské – SV. Není pravdou, že tento druh plochy neumožňuje rekonstrukci a využití mlýna. V přípustném využití je uvedeno mimo jiných bydlení i občanské vybavení, které podatel námitky zmiňuje. V podmínkách prostorového uspořádání je zohledněna stávající výška budov, citují: „při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu“. Podateli námitky je však nutno přisvědčit, že se jedná o specifickou část území, což samotný návrh územního plánu zohledňuje. Pokud se týká poznámky směrem k plochám smíšeným obytným – smíšené obytné všeobecné – SU je nutno připomenout, že každý druh plochy má svá specifika. V plochách SU je stanovena maximální výška stavebních záměrů, kterou sám podatel námitky ve své námitce rozporuje. Jelikož panuje shoda na specifčnosti areálu bývalého mlýna, bude tento zahrnut do samostatných ploch, kde bude respektována výšková hladina stávajících budov. Výšková hladina případných nových budov bude zohledňovat své okolí. V plochách by měla být umožněna jako funkce bydlení tak občanského vybavení obdobně, jako uvádí podatel námitky. Pokud se týká obnovy malé vodní elektrárny návrh územního plánu toto možnost nevyklučuje, avšak současně je nutno uvést, že případná realizace obnovy MVE nesmí omezit další záměry v území včetně cyklostezky.</p>
--	---	--

	<p>Tato změna je principiálně možná, což je zřejmé ze skutečnosti, že v historické zástavbě severně od návsi jsou pozemky obce Planá (parc.č. 354, 70, 72, 105, 49/1, 50/1, 357/1, 357/7, 360/2, 357/3, část pozemků 360/1 a 360/3) a pozemky Jana Pintéra (parc.č. 1641 a 1722) zařazeny do plochy „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - smíšené obytné všeobecné- SU“, která nemá definován limit pro podíl zeleně, ale pouze výškové omezení.</p> <p>Při veřejném projednání jsme byli informováni, že máme v námitkách sdělit, jaký záměr máme jako majitelé areálu, aby mohla být zpracovateli územního plánu definována vhodná plocha.</p> <p>Jak již bylo uvedeno výše, nejvyšší budova areálu bude využita z velké části pro bydlení a zčásti pro další funkce, jako jsou služby (obchod, pohostinství, kultura...etc), občanské vybavení, dům pro seniory, popř. zdravotnické zařízení. V místě současné stodoly a západně a jižně od ní (obr.9) plánujeme podzemní a nadzemní parkování jak pro budovu mlýna, tak pro bytový dům s výškou nad rostlým terénem až 14m (3+1 odskočené podlaží), jehož stavbou pak bude financována vlastní rekonstrukce a dostavba mlýna.</p> <p>Máme z celé situace pocit, že zařazením areálu mlýna do plochy „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ — smíšené obytné venkovské — SV“, která ze své definice znemožňuje rekonstrukci a dostavbu areálu, je účelově snižována hodnota areálu, na který i prostřednictvím obce přicházejí nabídky na koupi.</p> <p>V případě potřeby jsme připraveni znovu prezentovat záměr výstavby a zodpovědět vaše případné dotazy.</p> <p>3. Cyklostezka za areálem mlýna</p> <p>Přímo mezi areálem mlýna (pozemky parc.č. 372, 373/1 a 373/2) a mlýnským náhonem je v novém územním plánu navrhována cyklostezka — viz Obr. 10. Taje zároveň v textové části ÚP a ve výkresu veřejně prospěšných staveb vedena jako plocha VD.4 „komunikace pro pěší a cyklisty“.</p> <p>Při výstavbě cyklostezky v roce 2021/2022 umožnila paní Rottnerová dočasné vedení cyklostezky přes její pozemek parc.č. 413/52 - viz obr.II.</p> <p>Zároveň bylo dohodnuto s obcí, že v budoucnu povede cyklostezka přes komunikace plánovaného ZTV na pozemcích parc.č. 413/53 a 412/20 - viz obr.12</p> <p>Již při vyjednávání o vedení cyklostezky přes pozemek parc.č. 413/52 vyjádřila paní Rottnerová ochotu jednat a umožnit v budoucnu prodloužení možnosti vést</p>	<p>3. této části námitky se nevyhovuje – Návrh územního plánu Planá verze pro společné jednání navrhoval vedení cyklostezky ve správním území obce Planá podél řeky Vltavy. Toto řešení bylo dotčenými orgány zejména s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny zamítnuto. Následně byla hledána nová trasa kloubící v sobě mnohé požadavky včetně minimalizace dopadů na regionální biocentrum. Ve zmiňovaném úseku je komunikace vedena tak, aby byly minimalizované dopady na pozemky jiných vlastníků, než obce Planá. V tomto úseku je tak trasa vedena po pozemcích v majetku obce Planá. Dotčení stavby vodního díla se způsobem využití jez v majetku podatele námitky, který se nachází na pozemku v majetku obce Planá a který mimo jiné není v terénu zcela patrný, bude řešeno v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde bude navržena konkrétní podoba stavebního záměru komunikace pro pěší a cyklisty. Vedení této komunikace není tvrzenou existencí stavby vodního díla vyloučeno. A</p>
--	--	--

	<p>cyklostezku přes její pozemek i v případě zdržení výstavby plánovaného ZTV.</p> <p>Navrhovaná cyklostezka vede přes vodní dílo (jez) ležící na pozemku parc.č. 1491/5. Již v roce 2016 byla vypracována studie na rekonstrukci jezu (obnova hydroenergetického potenciálu) a možnosti výstavby malé vodní elektrárny.</p> <p>Považujeme tedy definování plochy VD.4 za veřejně prospěšnou stavbu, a tím možnost vyvlastnění vodního díla (jez) na pozemku parc.č. 1491/5, za neadekvátní omezení našeho vlastnického práva.</p> <p>Žádáme o vymazání plochy VD.4 veřejně prospěšné stavby „komunikace pro pěší a cyklisty“ z veškeré dokumentace ÚP. (textová i grafická část) , protože zahrnutí plochy není jakkoli odůvodněno.</p> <p>Zároveň žádáme o vedení cyklostezky mimo území mezi areálem mlýna a náhonem, tak aby nebyla znemožněna oprava jezu na pozemku parc.č. 1491/5 a budoucí výstavba MVE v prostoru budovy mlýna.</p> <p>Navrhovanými změnami územního plánu je nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva paní Rottnerové a ostatních vlastníků areálu mlýna. Jejich vlastnické právo je zcela neproporciálně omezováno na úkor jiných vlastníků a obce, což je v rozporu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod, zejména pak odstavcem 3 tohoto článku, který stanoví, že vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>opačně, není vyloučeno, že stavební záměr komunikace by měl bránit zmiňované opravě jezu. Zařazení komunikace pro pěší a cyklisty do veřejně prospěšných staveb je vyvoláno jednak charakterem samotného záměru (jedná se o veřejnou dopravní infrastrukturu), jednak jeho významem, kdy komunikace pro pěší a cyklisty je s ohledem na uspořádání území včetně plánovaného využití nezbytná. Současně nebyla nalezena jiné vhodnější trasa. Současně je nutno upozornit, že funkcí komunikace bude nejenom převedení nadmístní cyklodopravy, ale také umožnění prostupnosti území v nově vznikající lokalitě pro bydlení. Jedním z významných majitelů pozemků, kteří plánují velmi intenzivní využití zastavitelných ploch je sám podatel námítky, což také tato námítka potvrzuje.</p>
<p>9.</p>	<p>Ředitelství silnic a dálnic ČR Odbor investiční přípravy staveb</p> <p>Čerčanská 12 140 00 Praha 4</p> <p>Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD ČR“) je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.</p> <p>ŘSD ČR zasílá v souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) v platném znění, jako oprávněný investor, níže uvedenou námítku k návrhu územního plánu (dále jen „ÚP“) Planá.</p> <p>Správním územím obce Planá prochází stávající silnice I/3 a dle platných ZÚR Jihočeského kraje, ve znění aktualizace č. 9, také koridor dopravní infrastruktury (dále jen „DI“) pro plánované zkapacitnění silnice I/3.</p>	<p>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Jak také uvádí v kapitole 1.1 zmiňované metodické doporučení, je dle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dle § 2 Základní pojmy v odstavci (1) písmenu i) definován koridor (citují: „V tomto zákoně se rozumí koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.“).</p> <p>Dále toto doporučení v kapitole 2.4 citují: „</p> <p>Ve vztahu k využití území rozlišujeme:</p> <p>» neprůhledný koridor – barevná vrstva, ohraničená výraznými liniemi znázorňujícími hranice koridoru. Pod neprůhledným koridorem nejsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití</p>

		<p>K návrhu ÚP Planá zasíláme následující námitku:</p> <p>Plochu pro plánovanou úpravu parametrů silnice I/3 požadujeme v ÚP nezařazovat mezi plochy s rozdílným způsobem využití, ale vymežit ji pouze jako koridor pro umístění dopravní infrastruktury. Zároveň doporučujeme koridor vymežit jako průhledný, pod kterým budou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Do doby započetí užívání dokončené stavby DI se ve vymezeném koridoru použijí pouze podmínky využití stanovené pro tento koridor, zatímco podmínky využití překrytých ploch s rozdílným způsobem využití se použijí až po započetí užívání dokončené stavby DI.</p> <p><i>Odvodnění:</i> Koridor není plochou s rozdílným způsobem využití ve smyslu vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Požadavek je v souladu s metodickým doporučením MMR „Vymezení kondorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“. Požadavek jsme již uplatňovali v rámci zaslání vyjádření k návrhu územního plánu Planá pro společné jednání.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>(viditelný je pouze mapový podklad). Po započetí užívání dokončené stavby, pro kterou je koridor určen, je nutná změna územního plánu, která v ÚP (například u staveb DI) stavbu stabilizuje jako plochu s rozdílným způsobem využití a „doplní“ plochy s rozdílným způsobem využití ve zbývajících částech původního koridoru.</p> <p>» průhledný koridor – výraznými liniemi vyznačené hranice koridoru, vnitřek koridoru je vyplněn šrafovou. Pod průhledným koridorem jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití (a je viditelný i mapový podklad). Regulace koridoru má stanovit vzájemný vztah regulace pro koridor a pro části ploch s rozdílným způsobem využití, nad kterými je koridor vymezen, aby po započetí užívání dokončené stavby, pro kterou je koridor vymezen, nemusela proběhnout změna ÚP.</p> <p>Neprůhledné vymezení lze doporučit spíše pro koridory DI, kdy po započetí užívání dokončené stavby DI bude nutné vymežit uvnitř koridoru novou plochu DI.</p> <p>Průhledné vymezení lze doporučit spíše pro koridory TI, např. pro záměry nadzemního elektrického vedení, zdvojení stávajícího elektrického vedení nebo podzemního vedení plynovodů, vodovodů a kanalizací, u kterých lze po započetí užívání dokončené stavby předpokládat zachování podmínek využití ploch pod vymezeným koridorem, neboť nebude třeba vymežit novou plochu TI.“.</p> <p>Projektant tak přijmul doporučení metodického doporučení a vymezil koridor dopravní infrastruktury jako „neprůhledný“, což považujeme za možné a adekvátní řešení.</p>
10.	<p>Martin Šulista K. Štěcha 4 370 05 České Budějovice</p>	<p>Námítky k návrhu územního plánu obce Planá ze dne 3 1.7. 2023 (veřejné projednání 5.9.2023)</p> <p>Jsem vlastníkem nemovitosti ev. č. 214 na pozemku parc. č. 1469/182 a pozemku parc. č. 1469/91 v kat. území Planá u Českých Budějovic (641618) v obci Planá (535176). Výše zmíněné nemovitosti využívám k rekreaci.</p> <p>Jako vlastník pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb.(stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Planá ze dne 5.9.2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:</p> <p>1. Nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho</p>	<p>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnou trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr</p>

	<p>přeložení. Zahrnutí mého pozemku 1469/91 (a dalších pozemků zahrad) pro případné zkapacitnění koridoru D57 směrem do zahrad omezí má vlastnická práva a sníží hodnotu pozemku a nemovitostí na něm umístěných na dobu neurčitou bez ohledu na to, zda je toto řešení vhodné a v budoucnu realizovatelné. Současně bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém vlastnictví.</p> <p>2. Žádám o změnu účelu využití mého pozemku pro bydlení.</p> <p><i>Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:</i></p> <p>ad I)</p> <p>Pro tento koridor nebyla dosud zveřejněna aktualizovaná technická studie, ze které by byla patrná nutnost zahrnutí mého pozemku v kondoru D57 v návrhu nového územního plánu. Pořízení a zveřejnění této studie je vleké a zbytečně omezuje práva vlastníků nemovitostí, zvláště když řešení koridoru D57 není v celém rozsahu řešeno souvisle ve stejné šíři. Již v "Územní studii průmyslové zóny letiště" byl tento koridor orientován do polí s ohledem na záměr Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále ZÚR) OB10, D20, D57. Záměr ZÚR nezohledňuje přesně umístění ani způsob jakým by ke zkapacitnění D57 mělo docházet.</p> <p>Obdobná situace vyčleňující koridor pro zkapacitnění D57 v místech, kde není plánované křížení dopravních komunikací, byla řešena jednostranným rozšířením koridoru směrem do polí, přestože v ZÚR bylo plánované oboustranné rozšíření, viz změna č. 4 ÚP Planá (DI-D57; Z10).</p> <p>V současném návrhu UP Planá je kondor řešen ve významně užším rozsahu, v oblastech Planá u letiště (30m) a u hlavního sídla obce 30m než je tomu v místech mé nemovitosti (severní část UP Planá 50m). Ani v aktualizovaném UP Litvínovice nemá koridor D57 v žádném úseku mimo křižovatku šíři 50m. V obou uvedených případech bylo možné koridor více zúžit na 30 m a umístit mimo více katastrálně členitá a zastavěná území, přestože původní návrh ZÚR zahrnoval i tyto oblasti. Z návrhu koridoru D57 v UP Litvínovice a UP Planá je zcela zjevné, že je možné koridor řešit v užší míře a také mimo zastavěná území, dochází tak k selektivnímu zatížení vlastnických práv bez jasného zdůvodnění.</p> <p>Zkapacitnění koridoru D57 v úrovni mého pozemku bylo řešeno v územním plánu Litvínovic na opačnou stranu silnice, tato šíře koridoru odpovídá šíři koridoru v úseku na katastrálním území obce Litvínovice, od kruhového objezdu „u Normy“ (48.962923, 14.457610) po sjezd z místní komunikace</p>	<p>homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Již vymezený koridor akcentuje stávající zastavěné území zahrádek a je v dotčeném území výrazněji rozšířen naopak východním směrem do nezastavěného území. Právě tímto směrem se předpokládá řešení odvodnění komunikace, znovu tak, aby byl minimalizován dopad na pozemky zahrádek včetně 1469/91. Určitá rezerva v území je však nutná s ohledem na dopravní parametry a důvody uvedené výše také na západní straně směrem do zahrádek. Tímto směrem je koridor zúžen na nutné minimum tak, aby byl zásah do zahrádek pouze v nezbytné míře.</p> <p>Pokud se týká překročení hlukových limitů z nadlimitního hluku z dopravy, bude tato problematika řešena v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde budou pořízeny akustické studie a navržena z nich vyplývající technická opatření. K ověření akustických studií je v rámci zkušebního provozu vždy nařízené provádění kontrolní měření.</p> <p>Podatel námítky argumentuje územním plánem sousední obce Litvínovice. Pro upřesnění uvádíme, že v této územně plánovací dokumentaci je koridor vymezen v takové podobě, že zabírá více než polovinu obdobných pozemků podél stávající silnice I/3 užívaných pro rekreaci. Zbylou část pozemků pro rekreaci překrývá další koridor dopravní infrastruktury D58. Argument, že se jedná o pozemky týkající se plánované křižovatky, neobstojí, neboť toto vymezení je zcela určitě minimálně v jižní části mimo plánovanou křižovatku. Dále je nutno poukázat na nutnost navázání na vymezený koridor v místě hranice správních území obcí Litvínovice a Planá.</p> <p>V porovnávání jednotlivých územních plánů uvádí podatel námítky nepravdivé informace, neboť oba koridory jsou vymežovány obdobně, např. UP Litvínovice šíře cca 40 m, návrh UP Planá (v místě podatelovi</p>
--	--	---

	<p>(48.958197,14.453959), kde také koridor nezasahuje do zahrad a je jednostranně orientovaný do polí. Tyto příklady mimo jiné poukazují na skutečnost, že není nevyhnutelně nutné zanášet rozšíření koridoru oboustranně a omezovat tak vlastnická/uživatelská práva na pozemcích, pro něž bude omezení užívání a ztráta hodnoty nemovitosti výraznější než v případě orné půdy. A tím také nedojde k omezení realizace zkapacitnění koridoru D57 a celková omezení užívání plynoucí z vlastnických práv budou minimalizována. Ostatně tímto způsobem byly vyřešeny veškeré úseky D57 (mimo křižovatek) v celém UP Planá, s výjimkou severní části, kde se nachází i má nemovitost. Proto nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení. Současně po odstranění koridoru z mého pozemku, zůstává na koridor 40m (bez nutnosti posouvat koridor na opačnou stranu), což je stále o 10m více než ve zbylých úsecích UP Planá.</p> <p>ad 2)</p> <p>a) Dle „5. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP České Budějovice - Karty obcí - Planá" z analýzy zastavitelných ploch vychází, že dle trendu dosavadního růstu počtu obyvatel je zřejmé, že navržené plochy pro bydlení nebudou naplněny ani do 10 let. Přesto nejsou využity možnosti ploch, které jsou již zastavěny a k trvalému pobytu využívány.</p> <p>b) Několik nemovitostí, které také nebyly původně určeny pro rodinné bydlení, ale jsou k tomuto účelu využívány (například oblast nově označována jako smíšené bydlení městské) jsou v současném návrhu ÚP Planá měněny na pozemky pro rodinné bydlení. Žádám proto o úpravu využití i mnou vlastněných pozemků na rodinné bydlení.</p> <p>c) Změnou využití mé nemovitosti pro rodinné bydlení nedojde k dalšímu štěpení a vytváření nových satelitů, ale k navázání na již vybudovanou infrastrukturu a další plochu určenou pro bydlení. Vzhledem k přítomnosti letiště je problematický rozvoj pro bydlení v obci ze západní strany ÚP Planá a omezený z východní strany biokoridorem. Rozvoj obytných oblastí obce je tak možný podél silnice 1/3, která bude v blízké budoucnosti převedena na silnici II. třídy. Pozemky pro rodinné bydlení jsou již nyní členěny satelitně na lokalitu Planá u letiště a severně - oblast zahrádek, kde se také nacházejí stavby pro individuální bydlení. Nový návrh UP Planá navrhuje nové pozemky pro bydlení v oblasti Planá u letiště, nejedná se tedy pouze o centrální rozvoj v místě sídla.</p> <p>d) Na rozdíl od většiny ploch nově navrhovaných pro bydlení se mnou vlastněná nemovitost nachází v oblasti, která se nachází mimo záplavovou zónu, mimo ochranné pásmo letiště České Budějovice - izofona "A", mimo ochranné</p>	<p>námítky spolu s koridorem v UP Litvínovice) cca 45 m.</p> <p>Dále podatel námítky uvádí, že koridor je dále jižněji zúžen. Tato úprava je možná díky morfologii terénu v uváděném úseku v sídle Planá, kde je koridor zúžen ve východním směru (nepřehlédnutelný svah, pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech) a naopak rozšířen směrem západním do pozemků vlastněných Jihočeským krajem.</p> <p>Koridor dopravní infrastruktury v celé trase v maximální míře chrání stávající pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech a proto je i ve správním území obce Litvínovice koridor vymezen mimo tyto plochy.</p> <p>Jak sám podatel námítky uvádí, nikoli navrhovaný koridor, ale právě provoz na frekventované silnici přináší do území množství negativních vlivů. V tomto případě není rozhodující, zda je silnice trasována o několik metrů východně či nikoli. Pozemek podatele námítky je tak díky své blízkosti ke stávající frekventované silnici I/3 zatížen výraznými negativními vlivy z provozu na této komunikaci. Toto je jedním z hlavních důvodů, proč se jedná o zcela nevhodné pozemky pro rozvoj bydlení. To, že podatel námítky ve své stavbě pro rodinnou rekreaci trvale bydlí, není ještě důvodem pro vymezení plochy pro bydlení. Druhým, neméně důležitým důvodem, je stanovená urbanistická koncepce vycházející mimo jiných z historického vývoje území a současného stavu území. Celá lokalita vznikala historicky v souvislosti s využitím garáží zaměstnanci letiště a přiléhajících pozemků v podobě zahrádek. Postupem času docházelo nejen ke změně majitelů zahrádek, ale také výstavbě objektů, jejichž původním účelem bylo doplnění funkce zahrady. S dalším odstupem se tyto objekty začaly přeměňovat v chaty (stavby pro rodinnou rekreaci). A znovu po dalším vývoji se tyto objekty rozšiřují a množí se případy jejich trvalého obydlování. Platné právní předpisy umožňují ve stavbě pro rodinnou rekreaci mít hlášen trvalý pobyt. To ovšem automaticky neznamená, že by se stavba pro rodinnou rekreaci měla změnit, např. na stavbu pro bydlení.</p> <p>Dalším důležitým důvodem je nevyřešení dopravního napojení území. Zde poznamenáváme, že je k lokalitě nutno přistupovat jako k celku, a nelze vytrhávat jednotlivé pozemky z jeho kontextu. Jak je evidentní z evidence katastru nemovitostí, je stávající uliční prostor rozdělen na</p>
--	---	--

	<p>pásmo vzletového a přibližovacího prostoru a není v ZPF ve II. stupni ochrany, ale v nižším.</p> <p>e) Změna využití jiných pozemků pro bydlení se v návrhu ÚP Planá týká i orné půdy, přestože se v UP Planá nacházejí již zastavěné lokality, které splňují podmínky, aby byly překvalifikovány na bydlení, bez negativního dopadu na prostředí. Odpadá zde nutnost zasil'ování a vyjmutí z půdního fondu.</p> <p>f) Oblast, kde se nachází mnou vlastněná nemovitost, je již zastavěna a také využívána pro trvalé bydlení, včetně rodin s dětmi. V této oblasti funguje svaz komunálního odpadu, bioodpadu, plastů, tak jako ve zbylé části obce určené pro bydlení.</p> <p>g) Oblastí prochází místní komunikace, která propojuje západní část obce Planá s obcí Litvínovice a dále pokračuje do Českých Budějovic, parku Stromovka atd. Komunikace představuje hlavní spojnicí pro oblast letiště a přilehlou zástavbu rodinného bydlení. Komunikace je hojně využívána pro cesty do práce, procházky a cesty na kole.</p> <p>h) Oblast nevyžaduje větší investice pro změny využívání jako plocha pro bydlení, pozemky jsou již zasil'ovány (elektřina, voda, plyn). Což je v kontrastu s navrhovanými oblastmi (v katastru nemovitostí vedeno jako orná půda), která má sloužit pro bydlení, ale je zde třeba řešit zasil'ování, které je v oblasti zahrádek již zavedeno.</p> <p>i) Dle platného ÚP Litvínovice dojde k dalšímu rozvoji ploch pro bydlení jižně směrem k letišti, až k oblasti „zahrádek“, kde se nachází i mnou vlastněná nemovitost, dojde tak k zachování provázanosti a snížené tvorbě sídelních satelitů.</p> <p>j) Území je již zastavěné, nedojde tak k dalšímu záboru půdy pro rozvoj trvalého bydlení.</p> <p>k) Změna využití povede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ke snížení kriminality, dojde k rovnoměrnému osídlení a dohledu nad majetkem - majitelé budou moci zažádat o hypotéku a dojde tak k pozvednutí vzhledu nemovitostí a prostředí - možnost trvalého bydlení dále povede ke zkulturnění okolí, lidé trvale žijící v dané oblasti dbají o vzhled a čistotu svého okolí - obec Planá změnou využívání oblasti pro účely bydlení selepší poměr růstu počtu obyvatel a ploch bydlení, viz 5. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP České Budějovice - Karty obcí – Planá - současně obec zvýší zájem o bydlení mladých rodin s dětmi, daná lokalita je blíže vybavenosti z hlediska širších vztahů (škola, školka, obchody, nemocnice,...) <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>několik desítek pozemků a tím také vlastněn množstvím subjektů. V nedávné minulosti probíhaly různé spory a snahy o zamezení prostupnosti.</p> <p>Z hlediska uspořádání území se jedná o zcela solitérní lokalitu, což je umocněno silnicí I/3, od samotného historického sídla Planá. Jak sám podatel námítky uvádí, nejedná se o integrální součást obce, ale o lokalitu, jejíž uživatelé tíhnou a uspokojují své potřeby zejména v sousedním sídle Litvínovice. Rozvoj sídla Planá zmiňovaný podatelem námítky je dlouhodobě sledován v územně plánovací dokumentaci obce.</p> <p>Návrh územního plánu lokalitu stabilizuje a zachovává stávající využití území zahrádek včetně na nich stojících objektů. Jejich přeměnu na plochy pro bydlení z výše uvedených důvodů nedoporučuje.</p>
--	--	---

<p>11.</p>	<p>Věra Urbánková M. Horákové 1395/16 370 05 České Budějovice</p>	<p>Námítky k návrhu územního plánu obce Planá ze dne 31.7. 2023 (veřejně projednání 5.9.2023)</p> <p>Jsem vlastníkem nemovitosti, č. p. 1469/402, nacházející se na pozemku parc. č. 1469/89, vše v kat. území Planá u Českých Budějovic (641618) v obci Planá (535176).</p> <p>Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu obce Planá ze dne 5.9.2023 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námítky:</p> <p>Nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení. Zahnutí mého pozemku 1469/89 pro případné zkapacitnění koridoru D57 směrem do zahrad omezí má vlastnická práva a sníží hodnotu pozemku a nemovitostí na něm umístěných na dobu neurčitou bez ohledu na to, zdaje toto řešení vhodné a v budoucnu realizovatelné. Současně bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém vlastnictví, dále bude nadměrným zvýšením hluku a prašnosti snížena pohoda mého trvalého pobytu.</p> <p><i>Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:</i></p> <p>Pro tento koridor nebyla dosud zveřejněna aktualizovaná technická studie, ze které by byla patrná nutnost zahnutí mého pozemku v koridoru D57 v návrhu nového územního plánu. Pořízení a zveřejnění této studie je vlekklé a zbytečně omezuje práva vlastníků nemovitostí, zvláště když řešení koridoru D57 není v celém rozsahu řešeno souvisle ve stejné šíři. Již v "Územní studii průmyslové zóny letiště" byl tento koridor orientován do polí s ohledem na záměr Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále ZÚR) OB10, D20, D57. Záměr ZÚR nezohledňuje zpřesněné umístění ani způsob jakým by ke zkapacitnění D57 mělo docházet.</p> <p>Obdobná situace vyčleňující koridor pro zkapacitnění D57, v místech kde není plánované křížení dopravních komunikací, byla řešena jednostranným rozšířením koridoru směrem do polí, přestože v ZÚR bylo plánované oboustranné rozšíření, viz změna č. 4 ÚP Planá (DI-D57; Z10).</p> <p>V současném návrhu UP Planá je koridor řešen ve významně užším rozsahu, v oblastech Planá u letiště (30 m) a u hlavního sídla obce 30 m než je tomu v místech mé nemovitosti (severní část UP Planá 50 m). Ani v aktualizovaném UP Litvínovice nemá koridor D57 v žádném úseku mimo křižovatku šíři 50m. V obou uvedených případech bylo možné koridor více zúžit na 30 m a umístit</p>	<p>NÁMITCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnou trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Již vymezený koridor akcentuje stávající zastavěné území zahrádek a je v dotčeném území výrazněji rozšířen naopak východním směrem do nezastavěného území. Právě tímto směrem se předpokládá řešení odvodnění komunikace, znovu tak, aby byl minimalizován dopad na pozemky zahrádek včetně 1469/89. Určitá rezerva v území je však nutná s ohledem na dopravní parametry a důvody uvedené výše také na západní straně směrem do zahrádek. Tímto směrem je koridor zúžen na nutné minimum tak, aby byl zásah do zahrádek pouze v nezbytné míře.</p> <p>Pokud se týká překročení hlukových limitů z nadlimitního hluku z dopravy, bude tato problematika řešena v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde budou pořízeny akustické studie a navržena z nich vyplývající technická opatření. K ověření akustických studií je v rámci zkušebního provozu vždy nařízené provádění kontrolní měření.</p> <p>Podatel námítky argumentuje územním plánem sousední obce Litvínovice. Pro upřesnění uvádíme, že v této územně plánovací dokumentaci je koridor vymezen v takové podobě, že zabírá více než polovinu obdobných pozemků podél stávající silnice I/3 užívaných pro rekreaci. Zbylou část pozemků pro rekreaci překrývá další koridor</p>
------------	--	---	--

		<p>mimo více katastrálně členitá a zastavěná území, přestože původní návrh ZÚR zahrnoval i tyto oblasti. Z návrhu koridoru D57 v UP Litvínovice a UP Planá je zcela zjevné, že je možné koridor řešit v užší míře a také mimo zastavěná území, dochází tak k selektivnímu zatížení vlastnických práv bez jasného zdůvodnění.</p> <p>Zkapacitnění koridoru D57 v úrovni mého pozemku 1469/89 bylo řešeno v územním plánu Litvínovic na opačnou stranu silnice, tato šíře koridoru odpovídá šíři koridoru v úseku na katastrálním území obce Litvínovice, od kruhového objezdu „u Normy“ (48.962923, 14.457610) po sjezd z místní komunikace (48.958197,14.453959), kde také koridor nezasahuje do zahrad a je jednostranně orientovaný do polí. Tyto příklady mimo jiné poukazují na skutečnost, že není nevyhnutelně nutné zanášet rozšíření koridoru oboustranně a omezovat tak vlastnická/uživatelská práva na pozemcích, pro něž bude omezení užívání a ztráta hodnoty nemovitosti výraznější než v případě orné půdy. A tím také nedojde k omezení realizace zkapacitnění koridoru D57 a celková omezení užívání plynoucí z vlastnických práv budou minimalizována. Ostatně tímto způsobem byly vyřešeny veškeré úseky D57 (mimo křižovatek) v celém UP Planá, s výjimkou severní části, kde se nachází i má nemovitost. Proto nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení. Současně po odstranění koridoru z mého pozemku, zůstává na koridor 40 m (bez nutnosti posouvat koridor na opačnou stranu), což je stále o 10 m více než ve zbylých úsecích UP Planá.</p> <p>Tento kondor bude mít za následek zvýšení hlukových a pachových imisí vnikajících na můj pozemek. Současně svůj pozemek zahrnutý pro zkapacitnění koridoru nemohu využít ani pro stavbu plotu, který by dané hlukové zatížení zmírnil, protože území vyčleněné pro tento koridor znemožňuje i tuto výstavbu.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>dopravní infrastruktury D58. Argument, že se jedná o pozemky týkající se plánované křižovatky, neobstojí, neboť toto vymezení je zcela určitě minimálně v jižní části mimo plánovanou křižovatku. Dále je nutno poukázat na nutnost navázání na vymezený koridor v místě hranice správních území obcí Litvínovice a Planá.</p> <p>V porovnávání jednotlivých územních plánů uvádí podatel námítky nepravdivé informace, neboť oba koridory jsou vymežovány obdobně, např. UP Litvínovice šíře cca 40 m, návrh UP Planá (v místě podatelovi námítky spolu s koridorem v UP Litvínovice) cca 45 m.</p> <p>Dále podatel námítky uvádí, že koridor je dále jižněji zúžen. Tato úprava je možná díky morfologii terénu v uváděném úseku v sídle Planá, kde je koridor zúžen ve východním směru (nepřehlédnutelný svah, pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech) a naopak rozšířen směrem západním do pozemků vlastněných Jihočeským krajem.</p> <p>Koridor dopravní infrastruktury v celé trase v maximální míře chrání stávající pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech a proto je i ve správním území obce Litvínovice koridor vymezen mimo tyto plochy.</p> <p>Jak sám podatel námítky uvádí, nikoli navrhovaný koridor, ale právě provoz na frekventované silnici přináší do území množství negativních vlivů. V tomto případě není rozhodující, zda je silnice trasována o několik metrů východně či nikoli. Pozemek podatele námítky je tak díky své blízkosti ke stávající frekventované silnici I/3 zatížen výraznými negativními vlivy z provozu na této komunikaci.</p>
12.	<p>WÄRME s. r. o. Tiskařská 10/257 108 00 Praha 10</p>	<p>Námítky proti návrhu územního plánu Planá, předloženého veřejnosti k projednání dne 5. září 2023 od 18,00 hodin v budově Obecního úřadu Planá.</p> <p>Jako vlastníci pozemku č. p. 413/43, k. ú. Planá, kteří na svém, výše uvedeném pozemku hodlají realizovat záměr výstavby Prodejny pro dům a zahradu včetně souvisejících stavebních objektů, dotčeného návrhem územního plánu v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám tímto proti návrhu, předloženému k veřejnému projednání dne 5. září 2023 od 18,00 hodin v budově Obecního úřadu Planá, v zákonné lhůtě sedmi (7) dnů následující námítky:</p>	<p style="text-align: center;">NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha.</p>

1. **Nesouhlasím se zařazením pozemku č. p. 413/43, k. ú. Planá**, který je celý situován na **ploše Z.3**, mezi plochy, na kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním **územní studie (US)** zdroj: Výkres základního členění území, - lokalita Z.3 - datum vyhotovení březen 2023

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno US, RP*)	etapizace
Z.3 (HU.kK-1)	Planá – jihozápadně od sídla	obchod a služby	<i>zohlednit blízkost stávající silnice</i>	ANO US ¹	NE

2. **Nesouhlasíme s formulací podmínky pro využití plochy** - citace: „**zohlednit blízkost stávající silnice**“. Navrhujeme pro podmínky využití plochy ponechat text z poslední a účinné změny UPO Planá č. 8, citace: „**plocha pro podnikatelské aktivity v obci; dopravní obsluha z navrhované místní obslužné komunikace funkční skupiny C - severní větve**“

3. **V koordinačním výkresu** - odůvodnění územního plánu - (tisk březen 2023): **nesouhlasíme**

a. se **zákresem místní obslužné komunikace, mířící z areálu firmy TERMS do centrální plochy Z.3**

b. se **schematickým a nepřesným zákresem páteřní komunikace, lemující východní a jižní hranici našeho záměru**. Zákes průběhu komunikace včetně napojení do našeho budoucího areálu byl již velmi dobře zpracován v UPO Planá zm.7 a 8, kde průběh komunikace vychází z SP ZTV. Současně chceme, aby také funkční vymezení celé trasy této komunikace, tzn., od severního napojení na mimoúrovňové křižovatce až k jižnímu odbočení **odpovídalo vydanému stavebnímu povolení**.

V platné a účinné změně UPO Planá je vymezena jako „plocha dopravní infrastruktury, plochy místní komunikace“.

c. **nerozumíme uvedení dvou průběhu pásma hygienické ochrany**

d. s uvedením **plochy archeologický průzkumů na ploše Z.3**

1. námitce se v tomto bodě vyhovuje – Důvodem je konkrétnost a aktuálnost připravovaného záměru „Prodejna pro dům a zahradu“. V tomto případě by se jednalo o přehnaný formalismus.

2. námitce se v tomto bodě vyhovuje – Důvodem je konkrétnost a aktuálnost připravovaného záměru „Prodejna pro dům a zahradu“. Při nezalosti konkrétního záměru bylo textově upozorněno na blízkost frekventované silnice I/3. S ohledem na dostupné informace se nejedná o chráněné prostory.

3a, 3b - V této části námitky se navrhuje částečně vyhovět. Zobrazená komunikace byla převzata z poskytnutých územně analytických podkladů. Bereme na vědomí upozornění o její nepřesnosti a na základě toho nebude v koordinačním výkresu zobrazena. Pokud se týká pozemků v majetku podatele námitky, bude návrh respektovat platný územní plán obce Planá včetně navržených sjezdů na podatelem vlastněné pozemky. Funkční využití včetně podmínek využití budou zachovány dle předloženého návrhu územního plánu Planá. Tyto podmínky vyhovují požadavkům na využití území včetně možnosti umístění pozemních komunikací. Proto není důvodné vymezovat nový „speciální“ druh plochy, který navíc neodpovídá požadavkům na standardizaci územních plánů.

3c, 3d, 3e – Pokud se týká dotazovaných jevů. Jedná se o jevy předané v rámci územně analytických podkladů, které územní plán v koordinačním výkresu pouze zobrazuje, avšak samotná územně plánovací dokumentace nemůže tyto jevy měnit či upravovat. Územní plán např. nestanovuje stanovená či vyhlášená ochranná pásma, a proto

e. s uvedeným průběhem hranice území zvláštní povodně pod vodním dílem - průběh hranice Q100 prochází plochou Z.3 nad komunikačním připojením (tzv. jižní) na silnici 1/3. Jedná se zřejmě o nepřesné převzetí dat.

Výše uvedené námitky odůvodňujeme takto:

ad. námitka č.1:

Na pozemku parc. č. 413/43 (orná půda), parc. č. 413/141 (orná půda), parc. č. 413/144, (orná půda), parc. č. 413/145 (orná půda), parc. č. 413/146 (orná půda) v katastrálním území Planá u Českých Budějovic, bylo dne 17.3.2023 vydáno UZEMNÍ ROZHODNUTÍ, pravomocné 13. 4. 2023 pro záměr Prodejna pro dům a zahradu Planá u Českých Budějovic s následujícími objekty

Stavební objekty:

SO 01	Administrativní budova
SO 02	Skladovací hala
SO 03	Krytá nakládací plocha - terminál
SO 04	Sklad LPG
SO 05	Venkovní mytí půjčovny

Inženýrské objekty:

SO 11	Hrubé terénní úpravy
SO 12	Areálové komunikace a zpevněné plochy
SO 13	Oplocení
SO 14	Sadové úpravy
SO 21	Splašková kanalizace
SO 21.1	Přípojka splaškové kanalizace
SO 21.2	Areálová splašková kanalizace
SO 22	Dešťová kanalizace, retence a ORL
SO 22.1	Přípojka dešťové kanalizace
SO 22.2	Areálová dešťová kanalizace, retence
SO 22.3	ORL
SO 23	Vodovod
SO 23.1	Přípojka vodovodu
SO 23.2	Areálový vodovod
SO 42	Sítě elektronických komunikací
SO 44	Areálové rozvody NN a venkovní osvětlení
SO 45	Přípojka VN
SO 46	Trafostanice

Jedná se o prodejní skladový areál o celkové ploše 39753 m², umístěný hlavně na pozemku parc. č. 413/43 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic, se zaměřením na prodej stavebního materiálu a pomůcek.

V případě, že v ploše Z.3 bylo o jeho využití již rozhodnuto povolením umístění stavby 03-04-2023 viz výše, podmínka územní studie na ploše Z.3. postrádá smysl. Totiž územní rozhodnutí jako nejpodrobnější nástroj územního plánování je naprosto závazný a nový územní plán ho musí respektovat. Nedává vůbec smysl nad nejpodrobnějším řešením území stanovovat podmínku územní studie, která nemá ani takovou podrobnost, jako má vydané územní rozhodnutí na podkladě projektové dokumentace.

je nemůže ani prověřit či změnit. Jedná se tzv. vstupní limit využití území. Obdobně stanovené záplavové území je zobrazeno v koordinačním výkrese, ve kterém nezasahuje do zastavitelné plochy Z.3. Proto část námitky v tomto bodě považujeme za mylnou.

ad námitka č. 2

Plocha Z.3 a se nachází v blízkosti silnice I/3 (část v OP) a současně bude plánovaný záměr na ploše Z.3. napojen areálovou páteří místní komunikaci ZTV - viz ÚR; v takovém případě je zvolené vymezení „zohlednit blízkost stávající silnice“ zcela obecné a mohlo by být dokonce i zavádějící

ad námitka č.3

a. Severní sjezd ze silnice 1/3 je ve fázi dokončení - před kolaudací; jižní odbočení ze silnice 1/3 bylo zkolaudované. Zbytek páteří komunikace (ZTV a ZTV jih), je ve fázi realizace. Zákres místní komunikace z areálu Terms neodpovídá povolenému a realizovanému dopravnímu systému.

b. Na ZTV JIH Planá u ČB bylo vydáno Stavební povolení OdaSH/10/13565/Tal-SP; 2012-09-19; Stavba obsahuje: místní obslužní komunikace třídy funkční skupiny C - kategorie - MO2 10/7/30 - takto navrženou komunikaci je nutné v odpovídající podrobnosti do koordinačního výkresu UPO Planá převzít, obdobně jako to je v platném UPO Planá.


c. ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, Č. j.: SU/303/2023-7, 17. 3. 2023 podmínky pro umístění stavby, Prodejna pro dům a zahradu Planá u Českých Budějovic: m. j.: citace:

„15. Stavba se nachází v ochranném pásmu podzemního vedení VN, nadzemního vedení VN, distribuční trafostanice VN/NN. Ke stavbě v ochranných pásmech nadzemního vedení VN, WN, podzemního vedení nebo elektrických stanic je investor povinen zajistit si písemný souhlas s činností v ochranném pásmu ve smyslu § 46, odst. 11) zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění, který bude předložen k žádosti o stavebnímu povolení. 16. Stavba zasahuje do ochranného pásma letiště. Územní rozhodnutí o ochranném pásmu letiště Planá u Českých Budějovic, které je ohraničené izofonou "A", bylo stavebním úřadem České Budějovice vydáno dne 5.6.1995 pod zn. SÚ 6787/94/Ko a platnost tohoto rozhodnutí není časově omezen.“ Jiná ochranná pásma v ploše nejsou.

d. Dle dostupných informací předchozího vlastníka pozemků firmy DEVIL, byl na mimo jiné na ploše Z.3. před zahájením staveb a terénních úprav (plocha mezi silnicí 1/3 a páteří komunikací ZTV včetně plochy u mimoúrovňové křižovatky) proveden rozsáhlý archeologický průzkum, který území zmapoval a tento výzkum byl uzavřen.

	<p>e. průběh hranice zátopového území byl přesně stanoven již ve změně UPO Planá č.1, vycházel z podkladů Povodí Vltavy. Tato hranice byla postupně převzata do všech úplných znění UPO Planá, vč. zrn. č.7 a 8; Q100 do plochy Z.3 nezasahuje - viz níže výřez KV UPO Planá změna č. 1, průběh Q100</p> <p><i>Závěrem:</i></p> <p>S ohledem na výše uvedené (všechny námitky v bodech 1-3) požadujeme, aby návrh nového ÚP Planá respektoval veškerá vydaná povolení (územní rozhodnutí a stavební povolení) a v nich již ošetřená zájmová území archeologických nálezů, ochranná pásma veškeré technické infrastruktury, ochranná pásma letiště a zejména zátopová území.</p> <p><i>úplné znění námitky je součástí spisu</i></p>	
--	---	--

návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných při opakovaném veřejném projednání

č.	podatel námitky	námitka	návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění
1.	<p>Věra Rottnerová Planá 13 370 01 České Budějovice</p> <p>Vladimír Rottner Pasovská 11623/14 37005 České Budějovice</p> <p>Hana a Jan Veselý Hradce 18 370 01 České Budějovice</p>	<p>Námitky k návrhu Územního plánu obce Planá 1. Podmínky využití pozemku parc.č. 413/52 (území Z.lb) Věra Rottnerová je majitelkou pozemku parc. č. 413/52 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic. V územním plánu obce Plané z roku 2000 byl pozemek parc. č. 413/52 veden jako „Plochy pro průmysl a podnikání“. V roce 2011 byla Veřejnou vyhláškou vydána změna č. I ÚP, která pozemek parc. č. 413/52 a přilehlý areál mlýna na pozemcích parc. č. 372, 373/1, 373/2, (majitelé: Věra Rottnerová, Vladimír Rottner, Hana Veselá, Jan Veselý) převedla po dohodě s obcí a ing. arch. Timrem na „Plochy smíšené obytné“ (obr. 1). Náklady za provedení této změny byly hrazeny majiteli pozemků.</p>  <p style="text-align: center;">Obr. 1.</p> <p>Po schválení změny jsme již v roce 2013 podnikly potřebné kroky k tomu, aby mohly být zahájeny stavební práce jak na pozemku parc. č. 413/52, tak v areálu mlýna - pozemky parc. č. 372, 373/1 a 373/2. Byla vypracována studie na využití mlýna, objednány projekční práce na bytové domy na pozemku parc. č. 413/52 a v areálu mlýna. Následně pak probíhala jednání s obcí Planá ohledně rekonstrukce komunikace a výstavbě kanalizace. Došlo též k přeložení kanalizace ŘSD, aby mohl být využit pozemek za stodolou u mlýna při budoucí rekonstrukci a dostavbě areálu mlýna.</p>	

V rámci jednání s obcí Planá poskytla paní Rottnerová část pozemku parc. č. 413/52 k rozšíření místní komunikace. Zároveň jsme společně umožnili vedení obecní kanalizace přes areál mlýna. Při stavbě komunikace byl umožněn dočasný průjezd cyklistů a průchod pěších přes areál mlýna. Paní Rottnerová také umožnila dočasné vedení cyklostezky a optického kabelu



přes pozemek parc. č. 413/52.

V návrhu nového Územního plánu obce Planá je část pozemku č. 413/52 (obr. 2) vedena jako **BU.3** - „PLOCHY BYDLENÍ - bydlení všeobecné - BU“, část jako **PU.2** - „PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná prostranství všeobecná - PU“ a část jako **SU.ml** - „Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné - mlýn SU.m“. obytné - smíšené obytné všeobecné - mlýn SU.m“.

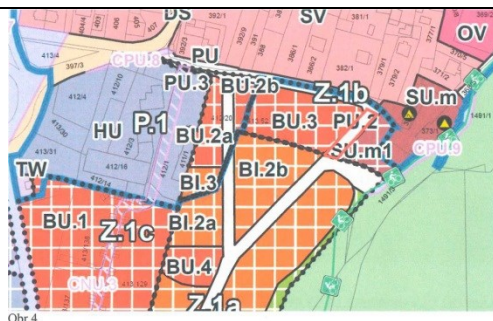
V současnosti existuje záměr výstavby na pozemcích parc.č. 413/52 a 373/1, který jsme představili na několika setkáních se zástupci obce a momentálně jednáme o navýšení kapacity obecní kanalizace pro plánované stavební záměry.

Bylo již vydáno Územní rozhodnutí na stavbu bytových domů na pozemku



	<p>parc.č. 413/52 západně od vodovodu JVS - v územním plánu plocha BU.3. Vzhledem k nedostatečné kapacitě kanalizace nebyl jeden z domů, které tvoří dohromady jeden funkční celek, zatím schválen a čeká se u něj na výše uvedené navýšení kapacity obecní kanalizace.</p> <p>Zároveň existuje záměr výstavby na pozemku parc.č. 413/52 a pozemku parc. č. 373/1, který zahrnuje i parkovací místa potřebná pro provoz areálu mlýna.</p> <p>Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem předkládáme ve stanovené lhůtě 7 dní od veřejného projednání konaného 12.08.2024 následující námitky - viz podtržený text.</p> <p>a) Plocha BU.3</p> <p><u>Žádáme tímto o změnu v bodě 1. podkapitole c) 2. „vymezení zastavitelných ploch“ u plochy Z.lb, BU.3. Konkrétně o zvýšení „celkové výšky stavebních záměrů“ o dva metry na maximálně 14 m od rostlého terénu a zároveň o definování minimálního podílu zeleně 40 % z vymezené plochy. Tím bude tato plocha odpovídat současnému územnímu plánu, kde je plocha definována jako SO*I. (smíšená obytná) a také bude vyhovovat plánované výstavbě, která byla již z části schválena územním rozhodnutím podle v současnosti platného ÚP.</u></p> <p>Zároveň bude tato definice stejná jako u plochy BU.1, kde je definováno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pro bytové domy - maximálně 4 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, celková výška stavebních záměrů maximálně 14 m od rostlého terénu - minimální podíl zeleně 40 % z vymezené plochy <p>„Minimální podíl zeleně 40 % z vymezené plochy“ je definován i u sousedních lokalit BU.2a a BU.2b, které se obě nacházejí na sousedním pozemku parc.č. 412/20 ve vzdálenosti 20 m.</p>	<p>1.a) této části námitky se nevyhovuje – V úvodu je nutno poznamenat, že se nejedná o měněnou část mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním. Přes to tuto část námitky vyhodnocujeme a to shodně jako pro první veřejné projednání. Jak podatel námitky uvádí, je zmiňované území řešeno platnou územně plánovací dokumentací obce konkrétně změnou č. 1 územního plánu obce Planá, cituji z urbanistické koncepce změny č. 1: „Základním prvkem urbanistické koncepce území řešené lokality č. 3 je změna využití plochy přestavby a rozšíření zastavitelných ploch v návaznosti na předpokládaný způsob využití pro víceúčelové podnikatelské záměry, včetně prvků bydlení, ubytování apod. Tato zástavba bude plynule navazovat na stávající venkovské objekty (mlýna zemědělské usedlosti) a dle ÚPO Planá zastavitelné plochy pro podnikání a bydlení. Dopravní napojení těchto ploch se nemění.“. Dále cituji podmínky využití pro plochy smíšené obytné ze změny č. 1: „Přípustné využití: pozemky pro nízkopodlažní stavby bydlení, ubytování a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejného prostranství, drobné provozovny a služby a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky pro výrobu a sklady a stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.</p> <p>Nepřípustné využití: stavby pro hromadné ubytování, stavby nákupních a obchodních center nad 3.000 m² obchodní plochy, výrobní a skladové haly nad 2.000 m² výrobní a skladové plochy, stavby pro zemědělství, nesouvisející dopravní stavby a stavby technické infrastruktury.</p> <p>Podrobnější členění ploch smíšených obytných a jejich prostorová regulace Pro nově navrhované zastavitelné plochy smíšené obytné je v</p>
--	--	--

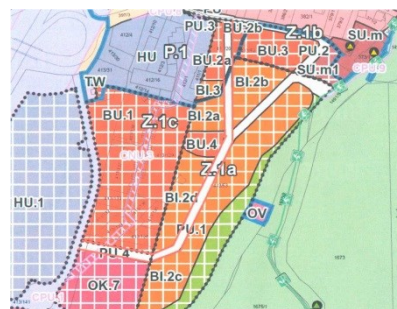
		<p>b) plocha PU.2</p> <p>Plocha pro komunikaci PU.2 napříč pozemkem parc.č. 413/52 (viz Obr.4) je zároveň v textové části i ve výkresu veřejně prospěšných staveb definována jako plocha VD.9 pro veřejně prospěšnou stavbu „páteřní komunikace v rozvojové lokalitě“.</p>	<p>určených lokalitách a plochách s rozdílným způsobem využití stanovena podmínka vypracování územní studie, ve které bude podrobněji stanoveno členění ploch a prostorové uspořádání zástavby.“.</p> <p>Nový územní plán vycházel mimo jiných podkladů také z platné územně plánovací dokumentace obce. V tomto konkrétním případě bylo navázáno na její řešení a v návrhu územního plánu vymezeny plochy bydlení – bydlení všeobecné s označením BU.3. Ke stanovené maximální výšce maximálně 3 nadzemní podlaží s celkovou výškou stavebních záměrů maximálně 12 m od rostlého terénu uvádíme, že již změna č. 1 ÚPO Planá se zabývá problematikou výšky zástavby - připouští nízkopodlažní stavby bydlení bez další bližší specifikace. Návrh územního plánu dále vycházel z charakteru území a návaznosti na stávající sousední zástavbu včetně humenních prostorů. Z těchto důvodů je stanovena regulace přiměřená. Obdobně je nutno přistupovat k minimálnímu podílu zeleně 55 % z vymezené plochy. Tato hodnota odpovídá požadavkům na bydlení v bytových domech včetně zohlednění návaznosti na bezprostřední okolí včetně záhumenních prostorů. V bytových domech dochází ke značné koncentraci obyvatel a související zeleň plní nezastupitelnou roli v kvalitě obytného prostředí. Jak podatel námítky uvádí je toto omezení rozdílně stanoveno pro dlouhodobě připravované záměry na základě dokumentace pro územní rozhodnutí v ploše BU.1. Pro tuto plochu je evidována územní studie. Vzhledem k pokročilému stádiu investičního záměru není možné tuto skutečnost pominout a tak bylo přistoupeno k takovému řešení, které respektovalo tyto podrobnější podklady a dokumentace. Dále je nutno poznamenat, že pro podatelem námítky dotčené území není k dnešnímu dni evidován žádný podrobnější podklad v podobě územní studie, která by blíže specifikovala záměr majitele, jak předpokládala změna č. 1 ÚPO Planá.</p> <p>1.b) této části námítky se nevyhovuje - V úvodu je nutno poznamenat, že se nejedná o měněnou část mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním. Přes to tuto část námítky vyhodnocujeme a to shodně jako pro první veřejné projednání. Podatel námítky na mnoha místech zmiňuje změnu č. 1 ÚPO Planá. Tato platná dokumentace umožnila změnu využití území pro bydlení mimo jiných i na p. č. 413/52. Součástí navrženého a dlouhodobě sledovaného řešení, a to ať již změnou č. 1 či samotným původním územním plánem obce Planá, byla také komunikace protínající pozemek 413/52 v jeho</p>
--	--	---	---



Jelikož celou rozvojovou lokalitu Z.la vlastní jeden majitel a jedná se pouze o napojení soukromých pozemků určených k zástavbě, nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu. Zároveň plánuje investor a majitel dotčeného pozemku 413/53 napojení svých pozemků přes svůj vlastní pozemek = plocha PU.1 a PU.3 - viz Obr. 5 (vyznačeno červeně).

Napojení rozvojové lokality „Z.la“ je tak zajištěno ze severu přes pozemek majitelů této rozvojové lokality (Petrlíkovi) - viz Obr.5 - a z jihu ze směru od kruhové křižovatky na parc. č. 413/141. Tím je také splněn požadavek na dopravní napojení jižních rozvojových lokalit a zokruhování tohoto napojení. Komunikace na ploše PU.2 napříč pozemkem parc. č. 413/52 (Obr.4) pouze dubluje napojení od severu na pozemky soukromých investorů a toto propojení je nadbytečné a zbytečně zasahuje do vlastnických práv paní Rottnerové.

Považujeme definování plochy pro komunikaci za veřejně prospěšnou stavbu, a tím možnost vyvlastnění pozemku, za neadekvátní omezení



východní části kopírující trasu dálkového vodovodu. Od prvopočátku trasa komunikace využívala trasu vodovodu pro možnost dopravní obsluhy jižněji položených pozemků, resp. zokruhování komunikací v celé lokalitě. Původní územní plán obce bez následných změn počítal v lokalitě s cca 30 rodinnými domy. Se zohledněním automobilizace v čase jeho vzniku se jednalo o dostatečné řešení. Postupnými změnami územního plánu, změnami představ vlastníků pozemků o jejich využití (včetně vlastníka p. č. 413/52), zvyšující se stupeň automobilizace a tím zvyšující nároky na dopravu v území je nutné řešit dopravní vazby a to jak motoristické, tak pro pěší a cyklisty. Samotný vlastník p. č. 413/52 plánuje v území několik desítek bytových jednotek. A obdobně ostatní vlastníci v lokalitě. Proto je nutno jednak zachovat zokruhované propojení pro motorovou dopravu a jednak nabídnout další alternativní propojení včetně propojení pro pěší a cyklisty. Tato trasa je dlouhodobě sledována a samotnými vlastníky odsouhlasena v platné územně plánovací dokumentaci obce. V pozemku p. č. 413/52 navíc bezzbytku využívá část pozemku, která je ovlivněna vedením dálkového vodovodu – bližší viz námitka oprávněného investora Jihočeského vodárenského svazu. Jak výše uvedeno je požadavek na propojení jižních humen s budovanou kruhovou křižovatkou na jih od sídla jednou ze základních podmínek využití lokality a proto je také zařazen do veřejně prospěšných staveb. Jeho veřejná prospěšnost je tak vyjádřena jeho důležitostmi.

vlastnického práva paní Rottnerové.

Žádáme, aby z výše uvedených důvodů nebyla plocha PU.2 v dokumentaci ÚP (textová i grafická část) vedena jako veřejně prospěšná stavba VD.9 „páteří komunikace v rozvojové lokalitě“.

2. Areál mlýna vč. obytného stavení

Areál mlýna je nove zařazen do plochy „Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné - mlýn SU.m“.

U této plochy jsou v položce **Nepřípustné využití** definovány také stavby hromadného ubytování.

Pokud je pod pojmem „stavby hromadného ubytování“ myšlen např. i hotel, chceme požádat o přesunutí „staveb hromadného ubytování“ do položky **Přípustné využití**, tak aby v budoucnu mohla být část budovy mlýna případně využita pro hotel.

3. Plocha pro MVE za areálem mlýna

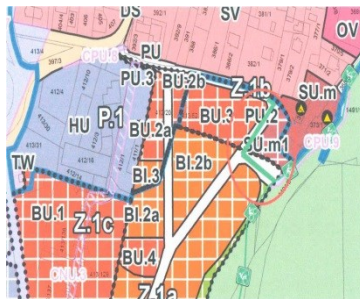
Přímo mezi areálem mlýna (pozemky parc. č. 372, 373/1 a 373/2) a mlýnským náhonem je v novém územním plánu navrhován koridor dopravní infrastruktury CPU.9 - viz Obr.6. Ten je zároveň v textové části ÚP a ve výkresu veřejně prospěšných staveb veden jako plocha VD.4 „komunikace pro pěší a cyklisty“.



2. **této části námítky se nevyhovuje** – V námítce uplatněné k prvnímu veřejnému projednání, bylo v části týkající se areálu mlýna beze zbytku vyhověno tak, jak požadoval podatel námítky, cituji: „V územním plánu obce Planá z roku 2000 byl změnou č.1 ÚP z roku 2011 areál mlýna převeden na „Plochy smíšené obytné - SO*1“, která výše uvedené funkce a dostavby umožňovala. Žádáme tímto o stanovení plochy pro areál mlýna (obr.8) tak, aby umožnil budoucí rekonstrukci a dostavbu areálu a jeho výše uvedené využití, stejně jako to v současném platném územním plánu umožňuje „plocha smíšená obytná - SO*1“. Toto „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - smíšené obytné venkovské - SV“ neumožňuje a to z důvodů definice přípustného využití, výškového limitu a definice minimálního podílu zeleně. V opačném případě jde o nepřiměřený a neodůvodněný zásah do vlastnického práva majitelů areálu.“. Proto byly do návrhu pro opakované veřejné projednání převzaty ty podmínky pro využití plochy, které podatel námítky považoval za jemu vyhovující. Požadovaná úprava v námítce k opakovanému veřejnému projednání tak obsahuje nový požadavek, nekorespondující s námítkou pro první veřejné projednání. Jelikož bylo námítce k prvnímu veřejnému projednání v tomto bodě zcela vyhověno, nespátřujeme důvodně toto znovu a opakovaně měnit a upravovat, neboť by tím byl značně zdržován a komplikován samotný proces pořízení dokumentace, kdy by mohly být opakovaně měněny požadavky na podobu dokumentace.

3. **této části námítky se nevyhovuje** – Návrh územního plánu Planá verze pro společné jednání navrhoval vedení cyklostezky ve správním území obce Planá podél řeky Vltavy. Toto řešení bylo dotčenými orgány zejména s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny zamítnuto. Následně byla hledána nová trasa kloubící v sobě mnohé požadavky včetně minimalizace dopadů na regionální biocentrum. Ve zmiňovaném úseku je komunikace vedena tak, aby byly minimalizované dopady na pozemky jiných vlastníků, než obce Planá. V tomto úseku je tak trasa vedena po pozemcích v majetku obce Planá. Dotčení stavby vodního díla se způsobem využití jez v majetku podatele námítky, který se nachází na pozemku v majetku obce Planá a který

Při výstavbě cyklostezky v roce 2021/2022 umožnila paní Rottnerová dočasné vedení cyklostezky přes její pozemek parc.č. 413/52 - viz obr.7.



Zároveň bylo dohodnuto s obcí, že v budoucnu povede cyklostezka přes komunikace plánovaného ZTV na pozemcích parc. č. 413/53 a 412/20.

Již při vyjednávání o vedení cyklostezky přes pozemek parc. č. 413/52 vyjádřila paní Rottnerová ochotu jednat a umožnit v budoucnu prodloužení možnosti vést cyklostezku přes její pozemek i v případě zdržení výstavby plánovaného ZTV.

Navrhovaná cyklostezka vede přes vodní dílo (jez) ležící na pozemku parc. č. 1491/5. Již v roce 2016 byla vypracována studie na rekonstrukci jezu (obnova hydroenergetického potenciálu) a možnosti výstavby malé vodní elektrárny (MVE).

Považujeme tedy definování plochy VD.4 za veřejně prospěšnou stavbu, a tím možnost vyvlastnění vodního díla (jez) na pozemku parc.č. 1491/5, za neadekvátní omezení našeho vlastnického práva.

Zadáme o vymazání plochy VD.4 jako veřejně prospěšné stavby

„komunikace pro pěší a cyklisty“ z veškeré dokumentace ÚP. (textová i grafická část).

Zároveň žádáme o definování jezu na mlýnském náhonu na pozemku parc. č. 1491/5 jako plochy „PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - výroba energie z obnovitelných zdrojů - VE“ tak, aby byla umožněna oprava jezu a budoucí výstavba MVE.

mimo jiné není v terénu zcela patrný, bude řešeno v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde bude navržena konkrétní podoba stavebního záměru komunikace pro pěší a cyklisty. Vedení této komunikace není tvrzenou existencí stavby vodního díla vyloučeno. A opačně, není vyloučeno, že stavební záměr komunikace by měl bránit zmiňované opravě jezu. Zařazení komunikace pro pěší a cyklisty do veřejně prospěšných staveb je vyvoláno jednak charakterem samotného záměru (jedná se o veřejnou dopravní infrastrukturu), jednak jeho významem, kdy komunikace pro pěší a cyklisty je s ohledem na uspořádání území včetně plánovaného využití nezbytná. Současně nebyla nalezena jiná vhodnější trasa. Současně je nutno upozornit, že funkcí komunikace bude nejenom převedení nadmístní cyklo dopravy, ale také umožnění prostupnosti území v nově vznikající lokalitě pro bydlení. Jedním z významných majitelů pozemků, kteří plánují velmi intenzivní využití zastavitelných ploch je sám podatel námítky, což také tato námítka potvrzuje.

V případě požadavku na zahrnutí jezu na mlýnském náhonu jako plochy „PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - výroba energie z obnovitelných zdrojů – VE“ se jedná o nový požadavek podatele námítky, který se netýká projednávaných úprav, které byly provedeny o prvního veřejného projednání. Jak bylo uvedeno upozornění v souladu s právními předpisy ve veřejné vyhlášce, kterou se oznamovalo opakované veřejné projednání, resp. možnost a lhůty pro podání námitek, že návrh územního plánu Planá se projednává při opakovaném veřejném projednání v rozsahu úprav, které byly provedeny od prvního veřejného projednání. Přes to odkazujeme na text odůvodnění tohoto bodu výše.

		<p>Navrhovanými změnami územního plánu je nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva paní Rottnerové a ostatních vlastníků areálu mlýna. Jejich vlastnické právo je zcela neproporciálně omezováno na úkor jiných vlastníků a obce, což je v rozporu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod, zejména pak odstavcem 3 tohoto článku, který stanoví, že vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	
2.	Zdeněk Čermák	<p>Věc: Námítky a vyjádření k novému znění územního plánu z veřejného projednání ze dne 12.8.2024 V rámci plochy Z.2 žádáme o navrácení k verzi z prvního veřejného projednání. Zejména návrat k ploše OK.1 v rámci plochy Z.2 včetně všech podmínek z prvního veřejného projednání. U plochy ZS v rámci plochy Z.2 žádáme o doplnění textové části tak, aby bylo v lokalitě v rámci zastavitelnosti území možné vybudovat veřejná sportoviště a související zázemí s občerstvením (restaurací).</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p>	<p>prvnímu odstavci této části námítky se vyhovuje – S návratem k řešení plochy Z.2 dle verze pro první veřejné projednání koresponduje s názorem pořizovatele na řešení dané lokality. Současně je možno konstatovat, že ani z hlediska dotčených orgánů nebylo toto řešení zásadně rozporováno. Pro plochu tak zůstává podmínkou využití územní studie.</p> <p>druhému odstavci této části námítky se vyhovuje – V rámci zastavitelné plochy, která je díky své poloze (včetně blízkosti cyklostezky) a budoucímu využití pozemků na jih od sídla Planá velmi exponovanou lokalitou, je využití pro umístění veřejných hřišť a občerstvení možné. Samozřejmě nelze pominout omezující skutečnosti včetně limitů využití území. Pro možnost bližšího posouzení by byla vhodná podrobnější informace o připravovaném záměru, kterou by měla přinést předepsaná podmínka pro využití plochy v podobě územní studie. Do využití plochy jsou doplněny omezující podmínky.</p>

p) vypořádání připomínek

č.	podatel připomínky	připomínka	vypořádání připomínky včetně odůvodnění
1.	<p>Hanet s.r.o. Pražská tř. 1680 370 10 Č. Budějovice</p>	<p>Naše společnost vlastní pozemek v k. ú. Planá, p.č. 1469/88. Se souhlasem obecního úřadu a na své náklady jsme vybudovali podél silnice č. I/3 protihlukovou stěnu. Nesouhlasíme s připravovaným návrhem územního plánu obce Planá, zejména s částí o záboru části parcely ve vlastnictví společnosti Hanet s.r.o.</p> <p><i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i></p>	<p>PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpokládají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnu trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Již vymezený koridor akcentuje stávající zastavěné území zahrádek a je v dotčeném území výrazněji rozšířen naopak východním směrem do nezastavěného území. Právě tímto směrem se předpokládá řešení odvodnění komunikace, znovu tak, aby byl minimalizován dopad na pozemky zahrádek včetně 1469/88. Určitá rezerva v území je však nutná s ohledem na dopravní parametry a důvody uvedené výše také na západní straně směrem do zahrádek. Tímto směrem je koridor zúžen na nutné minimum tak, aby byl zásah do zahrádek pouze v nezbytné míře.</p>
2.	<p>Michal Hruška Planá 41</p>	<p>Žádám tímto o změnu užívání části pozemku č. 1638 v katastru obce Planá. Rádi bychom, aby vznikly pro rodinné účely na tomto pozemku 4 stavební parcely, určené pro výstavbu rodinných domů. Dle přiloženého nákresu každá z parcel má rozlohu cca 900 m².</p>	<p>PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE</p> <p>Pozemek p. č. 1638 se nachází v těsné návaznosti na sever sídla Planá v uzavření mezi bydlení, občanské vybavení, výrobu a skladování,</p>

		<p><i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i></p>	<p>sportovní využití a zařízení letiště. Jeho poloha tak vybízí hledat možnosti využití vycházející z polohy vůči sídlu. Možnost bydlení je dále umocněna stávající komunikací a technickou infrastrukturou, která s pozemkem v jižní části sousedí. Současně je nutno připomenout, že funkce bydlení se může dostávat do střetu s limity využití území vyplývajícími z provozu letiště. To bude nutno posoudit zejména v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích při konkretizaci jednotlivých záměrů.</p> <p>Připomínka byla zapracována do návrhu územního plánu Planá verze pro veřejné projednávání. Během projednávání nebylo toto řešení rozporováno.</p>
<p>3.</p>	<p>JIHOČESKÝ VODÁRENSKÝ SVAZ</p> <p>S. K. Neumanna 19 370 01 Č. Budějovice</p>	<p>V zájmovém území návrhu ÚP Planá se nachází tato zařízení ve vlastnictví a provozování Jihočeského vodárenského svazu (dále JVS):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dálkový vodovodní řad Včelná -Hlavitce z oceli průměru DN 1000 mm • Dálkový vodovodní řad Včelná - Litvínovice z oceli průměru DN 1000 mm • Vodovodní řad Nátok z VSJČ do Planá z oceli DN 200. • Zařízení protikorozní ochrany ocelových vodovodních řadů (Stanice KAO, kabely, anodové uzemnění) <p>Výše uvedená zařízení jsou významné vodohospodářské objekty, které slouží k zásobování měst a obcí jihočeského kraje pitnou vodou (České Budějovice, Strakonice, Písek, Prachatice, atd...). Výše uvedená zařízení jsou zakreslena v příloze tohoto vyjádření.</p> <p>Dle Zákona č. 274/2001 Sb., §7 odst. 1 jsou upravena práva a povinnosti stavebníka, vlastníka a provozovatele při výstavbě, údržbě a provozování vodovodu nebo kanalizace tak, že vlastník vodovodu nebo kanalizace je oprávněn za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy vodovodu nebo kanalizace vstupovat a vjíždět na příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací přímo dotčené cizí pozemky.</p> <p>Z tohoto zákonem stanoveného oprávnění Jihočeského vodárenského svazu, jako vlastníka a provozovatele předmětného veřejného vodovodu, vyplývá zákonný požadavek na vyloučení:</p> <ul style="list-style-type: none"> - provádění zemních prací, staveb, umístování konstrukcí nebo jiných podobných zařízení včetně plotů či ohradních zdí či stěn 	<p>PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Platný územní plán obce Planá navrhuje v trase vodovodu včetně jeho ochranného pásma a případného pruhu volně přístupného manipulačního pruhu obdobná využití jako předkládaný návrh územního plánu Planá. Z hlediska určité kontinuity územně plánovací dokumentace a zajištění právní jistoty je navazováno (zejména jižně od stávajícího sídla) na řešení platného územního plánu obce, čímž jsou dotčeny oprávněné zájmy v území, ale jejich zajištění je nutno hájit v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde bude možno posoudit a řešit konkrétní dopady konkrétního záměru a stanovit podmínky pro jeho případné umístění.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - vysazování trvalých porostů - provádění skládek jakéhokoliv odpadu - provádění terénních úprav, <p>které by znemožnily či omezily přístup vlastníka nebo provozovatele veřejného vodovodu nebo kanalizace, nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, byť by tyto stavby a činnosti měli být realizovány mimo prostor vymezený ochranným pásmem předmětného vodovodu nebo kanalizace.</p> <p>V trase výše uvedených vodovodních řadů a jejich ochranném pásmu se nachází tyto plochy navrhované v ÚP Planá:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PZ-2- veřejné prostranství • OK-1, OK-4, OK-7 - občanské vybavení komerční • DS-1 - doprava silniční • BI-1, BI-2, BI-4 - bydlení individuální • BO-1 - bydlení všeobecné • PX-vp-1, PX-vp-2-veřejná prostranství jiná – obecná • OS-1 - občanské vybavení-sport • DS-2 - doprava silniční • TW-1 - vodní hospodářství • HK-2 - obchod a služby <p>Jihočeský vodárenský svaz nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu Planá, konkrétně s řešením výše uvedených ploch, které se dotýkají výše uvedených zařízení ve vlastnictví a provozování Jihočeského vodárenského svazu. Navrhovaný rozsah a využití těchto ploch by znemožnil zachování trvalého přístupu k těmto zařízením potřebného pro údržbu, opravy a stavební úpravy těchto zařízení.</p> <p>Požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh územního plánu Planá, který bude respektovat níže uvedené podmínky pro ochranu zařízení JVS:</p> <p>Z důvodu zachování trvalého přístupu k tomuto vodovodu pro údržbu a opravy vodovodu prováděné těžkou technikou požadujeme tyto plochy řešit tak, aby byly dodrženy základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS, tzn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zachování minimální šíře, volně přístupného, výstavbou nezasažitelného území v šíři 15,0 m nad vodovodním potrubím, a to po celé délce potrubí procházejícího řešeným územím, s prostorovým řešením dle nákresu (viz. 	
--	--	--	--

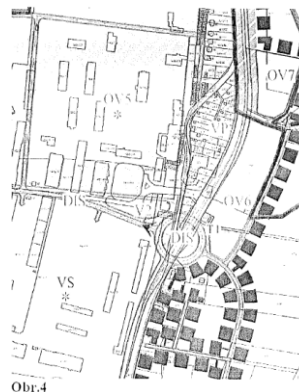
		<p>spis)</p> <ul style="list-style-type: none"> - vyloučení jakýchkoliv zpevněných ploch a komunikací nad vodovodním potrubím v jeho podélném směru v šířce výkopu plus v šířce obou přílehlých bezpečnostních pruhů (dle vzorového příčného řezu viz. výše). Případné komunikace v příčném směru na potrubí musí být navrženy z jednoduše rozebíratelných prvků (zámková dlažba, kamenná dlažba apod.). - navržení uspořádání případných nových sítí technického vybavení v rámci investičního záměru žadatele tak, aby údržba či oprava vodovodu JVS byla snadno proveditelná, s odvoláním na ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, kapitolou 4. Základní pokyny pro navrhování. To znamená navrhnout všechny případné nové sítě tak, aby při nutnosti křížení, přecházely stávající vodovod JVS pouze v jednu koncentrovaném místě - požadavek, aby paty základových spár nejbližších objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí byly navrženy v takové vzdálenosti, aby při údržbě či opravě vodovodního potrubí nebyla ohrožena stabilita těchto objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí <p>Pro splnění výše uvedených požadavků požadujeme v ploše manipulačního navrhnout takové plochy, které nebudou v rozporu s výše uvedenými požadavky na ochranu zařízení JVS a v textové části ÚP stanovit specifické podmínky v těchto manipulačních pruzích tak, aby reflektovaly výše uvedené technické požadavky.</p> <p>Z výše uvedených důvodu nesouhlasíme s Vámi předkládaným návrhem ÚP Planá a požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh ÚP Planá, který bude respektovat výše uvedené připomínky.</p> <p><i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i></p>	
4.	<p>RNDr. Martin Palus, Ph.D.</p> <p>Planá 86 370 01 Planá</p>	<p>Jsem vlastníkem nemovitosti, č. p. 86, nacházející se na pozemku parc. č. 1469/94, vše v kat. území Planá u Českých Budějovic (641618) v obci Planá (535176). Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení (viz přílohy 1,2).</p> <p>Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 30 dnů tímto podávám následující námítky:</p>	<p>PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</p> <p>V části týkající se využití pozemků se připomínce vyhovuje. Dotčené pozemky byly dle návrhu podatele připomínky a na základě jejich evidence v katastru nemovitostí přeřazeny v návrhu územního plánu verze pro veřejné projednání do ploch rekreace – rekreace individuální.</p> <p>V ostatních bodech připomínky se nevyhovuje.</p>

	<p>1) Zahnutí mého pozemku 1469/94 (a dalších pozemků zahrad) pro případné zkapacitnění koridoru D57 směrem do zahrad omezí má vlastnická práva a sníží hodnotu pozemku a nemovitostí na něm umístěných na dobu neurčitou bez ohledu na to, zda je toto řešení vhodné a v budoucnu realizovatelné. Proto nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení.</p> <p>2) Bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém vlastnictví, současně bude nadměrným zvýšením hluku a prašnosti snížena pohoda mého bydlení.</p> <p>3) Žádám o zanesení mnou vlastněné nemovitosti do návrhu ÚP Planá jako objekt pro rekreaci, dle katastru nemovitostí, pokud nebude daná oblast navržena jako oblast pro rodinné bydlení.</p> <p>4) Řada pozemků, které nebyly původně určeny pro rodinné bydlení jsou v současném návrhu ÚP Planá měněny na pozemky pro rodinné bydlení, v katastru nemovitostí jsou často vedeny jako jiná stavba, přesto slouží pro rodinné bydlení. I mnou vlastněná nemovitost splňuje parametry rodinného domu a je oficiálně využívána pro trvalé bydlení, přesto nemůže být na rodinný dům překvalifikována z důvodu omezení územního plánu. Změna využití pozemků pro bydlení se týká dokonce i orné půdy, přestože se v ÚP Planá nacházejí již zastavěné lokality, které splňují podmínky, aby byly překvalifikovány na bydlení, bez negativního dopadu na okolní prostředí. Dle mého názoru oblast zahrádek splňuje hlavní cíle návrhu ÚP Planá pro účely bydlení. Žádám proto o přezkoumání a změnu účelu využití pro bydlení.</p> <p>Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:</p> <p>ad 1) V "Územní studii průmyslové zóny letiště" je tento koridor orientován do polí s ohledem na záměr Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále ZÚR) OB10, D20, D57.</p> <p>Záměr ZÚR nezohledňuje zpřesněné umístění ani způsob jakým by ke zkapacitnění D57 mělo docházet.</p> <p>Pro tento koridor byla zpracována aktualizovaná technická studie (viz příloha dokládající existenci studie), která ovšem není v návrhu nového územního plánu zahrnuta.</p> <p>Obdobná situace vyčleňující koridor pro zkapacitnění D57, v místech kde není plánované křížení dopravních komunikací, byla řešena jednostranným</p>	<p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnu trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Již vymezený koridor akcentuje stávající zastavěné území zahrádek a je v dotčeném území výrazněji rozšířen naopak východním směrem do nezastavěného území. Právě tímto směrem se předpokládá řešení odvodnění komunikace, znovu tak, aby byl minimalizován dopad na pozemky zahrádek včetně 1469/94. Určitá rezerva v území je však nutná s ohledem na dopravní parametry a důvody uvedené výše také na západní straně směrem do zahrádek. Tímto směrem je koridor zúžen na nutné minimum tak, aby byl zásah do zahrádek pouze v nezbytné míře.</p> <p>Pokud se týká překročení hlukových limitů z nadlimitního hluku z dopravy, bude tato problematika řešena v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích, kde budou pořízeny akustické studie a navržena z nich vyplývající technická opatření. K ověření akustických studií je v rámci zkušebního provozu vždy nařízené provádění kontrolní měření.</p> <p>Podatel připomínky argumentuje územním plánem sousední obce Litvínovice. Pro upřesnění uvádíme, že v této územně plánovací dokumentaci je koridor vymezen v takové podobě, že zabírá více než polovinu obdobných pozemků podél stávající silnice I/3 užívaných pro rekreaci. Zbylou část pozemků pro rekreaci překrývá další koridor dopravní infrastruktury D58. Argument, že se jedná o pozemky týkající se plánované křižovatky, neobstojí, neboť toto vymezení je zcela určité</p>
--	---	--

	<p>rozšířením koridoru směrem do polí, přestože v ZÚR bylo plánované oboustranné rozšíření, viz změna č. 4 ÚP Planá (DI-D57; Z10).</p> <p>Dále zkapacitnění koridoru D57 v úrovni mého pozemku 1469/94 bylo řešeno v územním plánu Litvínovic na opačnou stranu silnice, tato šíře koridoru odpovídá šíři koridoru v úseku na katastrálním území obce Litvínovice, od kruhového objezdu „u Normy“ (48.962923, 14.457610) po sjezd z místní komunikace (48.958197,14.453959), kde také koridor nezasahuje do zahrad a je jednostranně orientovaný do polí. Tyto příklady mimo jiné poukazují na skutečnost, že není nevyhnutelně nutné zanášet rozšíření koridoru oboustranně a omezovat tak vlastnická/uživatelská práva na pozemcích, pro něž bude omezení užívání a ztráta hodnoty nemovitosti výraznější než v případě orné půdy. A tím také nedojde k omezení realizace zkapacitnění koridoru D57 a celková omezení užívání plynoucí z vlastnických práv budou minimalizována. Proto nesouhlasím s návrhem koridoru přes můj pozemek a požaduji jeho přeložení.</p> <p>ad 2) Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení, kde žiji se svou rodinou. Tento koridor bude mít za následek zvýšení hlukových a pachových imisí vnikajících na můj pozemek. Současně svůj pozemek zahrnutý pro zkapacitnění koridoru nemohu využít ani pro stavbu plotu, který by dané hlukové zatížení zmírnil, protože území vyčleněné pro tento koridor znemožňuje i tuto výstavbu.</p> <p>ad 3) Na schůzi, „seznámení veřejnosti s návrhem územního plánu,“ konané 28.6.2021 na obecním úřadě v Plané bylo panem Ing. Smítkou uvedeno, že způsob využití nemovitostí byl do ÚP Planá přenesen z katastru nemovitostí, žádám proto o doplnění údajů týkající se mnou vlastněné nemovitosti a zanesení jako plochy rekreace - individuální rekreace (viz katastr nemovitostí a také příloha č.2).</p> <p>ad 4)</p> <p>a) Oblast zahrádek nikdy nebyla omezena hygienickým zvukovým pásmem letiště, nehrozí zde proto omezení, v případě zprovoznění letiště, pro účely bydlení, jako například přímo v sídle obce.</p> <p>b) Pozemky pro rodinné bydlení nejsou v katastru obce Planá zcela</p>	<p>minimálně v jižní části mimo plánovanou křižovatku. Dále je nutno poukázat na nutnost navázání na vymezený koridor v místě hranice správních území obcí Litvínovice a Planá.</p> <p>V porovnávání jednotlivých územních plánů uvádí podatel připomínky nepravdivé informace, neboť oba koridory jsou vymezeny obdobně, např. UP Litvínovice šíře cca 40 m, návrh UP Planá (v místě podatelovi připomínky spolu s koridorem v UP Litvínovice) cca 45 m.</p> <p>Koridor dopravní infrastruktury v celé trase v maximální míře chrání stávající pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech a proto je i ve správním území obce Litvínovice koridor vymezen mimo tyto plochy.</p> <p>Jak sám podatel připomínky uvádí, nikoli navrhovaný koridor, ale právě provoz na frekventované silnici přináší do území množství negativních vlivů. V tomto případě není rozhodující, zda je silnice trasována o několik metrů východně či nikoli. Pozemek podatele připomínky je tak díky své blízkosti ke stávající frekventované silnici I/3 zatížen výraznými negativními vlivy z provozu na této komunikaci. Toto je jedním z hlavních důvodů, proč se jedná o zcela nevhodné pozemky pro rozvoj bydlení. To, že podatel připomínky ve své stavbě pro rodinnou rekreaci trvale bydlí, není ještě důvodem pro vymezení plochy pro bydlení. Druhým, neméně důležitým důvodem, je stanovená urbanistická koncepce vycházející mimo jiných z historického vývoje území a současného stavu území. Celá lokalita vznikala historicky v souvislosti s využitím garáží zaměstnanci letiště a přiléhajících pozemků v podobě zahrádek. Postupem času docházelo nejen ke změně majitelů zahrádek, ale také výstavbě objektů, jejichž původním účelem bylo doplnění funkce zahrady. S dalším odstupem se tyto objekty začaly přeměňovat v chaty (stavby pro rodinnou rekreaci). A znovu po dalším vývoji se tyto objekty rozšiřují a množí se případy jejich trvalého obydlování. Platné právní předpisy umožňují ve stavbě pro rodinnou rekreaci mít hlášen trvalý pobyt. To ovšem automaticky neznamená, že by se stavba pro rodinnou rekreaci měla změnit, např. na stavbu pro bydlení.</p> <p>Dalším důležitým důvodem je nevyřešení dopravního napojení území. Zde poznamenáváme, že je k lokalitě nutno přistupovat jako k celku, a nelze vytrhávat jednotlivé pozemky z jeho kontextu. Jak je evidentní z evidence katastru nemovitostí, je stávající uliční prostor rozdělen na</p>
--	--	--

	<p>centralizovány, rodinné bydlení se nachází v sídle, dále v lokalitě u letiště, ale také v oblasti zahrádek („zájmové území letiště“), která je v platném územním plánu označena jako „zájmové území letiště.“ Nedojde tak k dalšímu štěpení a vytváření nových satelitů, ale k navázání na již vybudovanou infrastrukturu a další plochu určenou pro bydlení.</p> <p>c) Oblast je již zastavěna a také využívána pro trvalé bydlení, včetně rodin s dětmi. V oblasti zahrádek funguje svoz komunálního odpadu, bioodpadu, plastů, tak jako ve zbylé části obce určené pro bydlení. V navrhovaném územním plánu oblast zahrádek sousedí s územím navrženým pro občanskou vybavenost, což je v souladu s pozemky pro bydlení.</p> <p>d) Podél zahrádek vede komunikace, která propojuje západní část obce Planá s obcí Litvínovice a dále pokračuje do Českých Budějovic, parku Stromovka atd. Komunikace představuje hlavní spojnicí pro oblast letiště a přílehlou zástavbu rodinného bydlení. Komunikace je hojně využívána pro cesty do práce, procházky a cesty na kole.</p> <p>e) Oblast zahrádek nevyžaduje větší investice pro změny využívání jako plocha pro bydlení, pozemky jsou již zasíťovány (elektrina, voda, plyn). Což je v kontrastu s navrženou oblastí označené v návrhu jako Z1 (v katastru nemovitostí vedeno jako orná půda), která má sloužit pro bydlení, ale je zde třeba řešit kompletní zasíťování, které je ale v oblasti zahrádek již vyřešeno.</p> <p>f) Z oblasti je výborná dopravní dostupnost, nachází se zde zastávka MHD „Planá - letiště,“ další zastávka MHD Litvínovice je vzdálená 10 minut chůze. Obchody s potravinami a další jsou pouze 10 minut chůze v obci Litvínovice.</p> <p>g) Území je již zastavěné, nedojde tak k dalšímu záboru půdy pro rozvoj trvalého bydlení.</p> <p>h) Změna využití povede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ke snížení kriminality, dojde k rovnoměrnému osídlení a dohledu nad majetkem - majitelé budou moci požádat o hypotéku a dojde tak k pozvednutí vzhledu nemovitostí a prostředí - možnost trvalého bydlení dále povede ke zkulturnění okolí, lidé trvale žijící v dané oblasti dbají o vzhled a čistotu svého okolí - obec Planá změnou využívání oblasti pro účely bydlení získá občany, kteří budou odvádět daně do rozpočtu obce <p><i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i></p>	<p>několik desítek pozemků a tím také vlastněn množstvím subjektů. V nedávné minulosti probíhaly různé spory a snahy o zamezení prostupnosti.</p> <p>Z hlediska uspořádání území se jedná o zcela solitérní lokalitu, což je umocněno silnicí I/3, od samotného historického sídla Planá. Jak sám podatel připomínky uvádí, nejedná se o integrální součást obce, ale o lokalitu, jejíž uživatelé tíhnou a uspokojují své potřeby zejména v sousedním sídle Litvínovice. Rozvoj sídla Planá zmiňovaný podatelem připomínky je dlouhodobě sledován v územně plánovací dokumentaci obce.</p> <p>Návrh územního plánu lokalitu stabilizuje a zachovává stávající využití území zahrádek včetně na nich stojících objektů. Jejich přeměnu na plochy pro bydlení z výše uvedených důvodů nedoporučuje.</p>
--	---	---

<p>5.</p>	<p>Vladimír Rottner Pasoyská 1623 370 01 Č. Budějovice</p>	<p>1. Návrh nového územního plánu obce Planá řeší nekonceptně upřesnění silničního koridoru komunikace I/3 (E55). Koridor se tímto upřesněním sice zužuje oproti koridoru v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, ale v části před letištěm ho umísťuje převážně na pozemek č. 1600 v kat. ú. Planá (obr. 1), aniž existuje podklad, který by vedení této komunikace komplexně řešil v celém katastru obce.</p> <p>2. Šířka koridoru ve změně neodpovídá šířce koridoru v katastru obce Litvínovice, kde je koridor užší - obr.2. Zároveň má koridor v úseku pozemku č. 1600 a č. 1602 různou šíři. Z tohoto důvodu navrhují zúžení koridoru na alespoň stejnou šíři jaká je u koridoru v katastru obce Litvínovice, ideálně však na stejnou šíři jakou má dnešní dvouproudá komunikace.</p> <p>3. Existuje „Územní studie průmyslové zóny letiště České Budějovice“, kterou vypracoval Ing. Arch. Jan Brůha, a která byla vydána v listopadu 2017.</p> <p>Návrh nového územního plánu obce Planá tuto ÚS nectí a navrhuje věci v rozporu s touto studií.</p> <p>Pozemek č. 1600 je v této US definován jako plocha Občanské vybavenosti a komunikace (dvouproudá) do tohoto pozemku zasahuje minimálně - obr.4</p> <p>Z tohoto důvodu změna neodpovídá „Územní studii průmyslové zóny letiště České Budějovice“, která upřesňuje Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje. Je s nimi přímo v rozporu.</p>	<p style="text-align: center;">PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Správního území obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již předpokládají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnu trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.</p> <p>Vymezený koridor se mění v křižovatkových úsecích, které neobsahují pouze samotné křížení, ale také předkřižovatkové úseky, kde je silnice rozšiřována o odbočovací pruhy, což vyvolává nutnost příčného uspořádání komunikace. Odbočovací pruhy na této komunikaci se zřizují zásadně z důvodu zachování BESIP (bezpečnosti silničního provozu) na silnici I/3. Povinností připravované stavby je zachovat stávající dopravní napojení a současně naplnit požadavky na zvýšení BESIP.</p> <p>Podatel připomínky argumentuje územním plánem sousední obce Litvínovice. Pro upřesnění uvádíme, že v této územně plánovací dokumentaci je koridor reaguje na situaci v území, která je odlišná od správního území obce. Dále je nutno poukázat na nutnost navázání na vymezený koridor v místě hranice správních území obcí Litvínovice a Planá.</p> <p>Územní studie průmyslové zóny letiště byla vyřazena z evidence územně plánovací činnosti jako neaktuální.</p> <p>Využití pozemku bylo v návrhu pro společné jednání vymezeno mimo jiných pro občanské vybavení. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany</p>
-----------	--	--	---



Žádám tímto o respektování této studie i v Návrhu nového územního plánu obce Planá = zúžení šíře koridoru.

- 4. Dále žádám o změnu zařazení pozemku č. 1600 z „Plochy občanského vybavení - občanské vybavení komerční“ na takovou zónu, aby tam bylo možné provozovat: čerpací stanici, dobíjecí stanici, skladovací prostory, obchod, drobnou výrobní činnost, obchodní činnost.**



Obr.2

Jedná se o pozemek navazující na letiště, tak by takováto činnost jen přímo navazovala na letištní areál.

5.

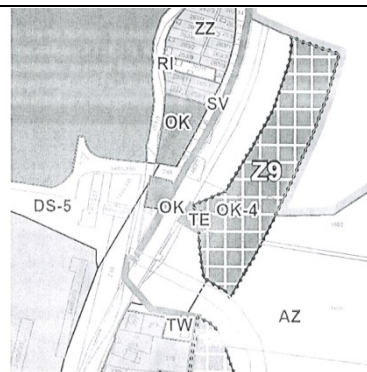
bodě „c) 2. vymezení zastavitelných ploch“ a v bodě „j)“ je využití plochy **Z9 (OK-4) podmíněno vypracováním územní studie**, přestože pro toto území již existuje „**Územní studie průmyslové zóny letiště České Budějovice**“, kterou vypracoval Ing. Arch. Jan Brůha, a která byla vydána v listopadu 2017.

Žádám tímto o **smazání požadavku na územní studii** z návrhu územního plánu.

- 6.** V bodě „c) 2. vymezení zastavitelných ploch“ je definováno, že **podmínkou využití plochy je realizace obslužné komunikace vedené po jižním okraji plochy s napojením na stávající silnici 1/3**. Pozemek č. 1600 ovšem sousedí na severním okraji s veřejně přístupnou komunikací, která je napojena na silnici 1/3. Pro využití a napojení pozemku č. 1600 není tedy nutné realizovat obslužnou komunikaci vedenou po jižním okraji plochy Z9 (OK-4).

Žádám tedy o **vymazání výše uvedené podmínky z návrhu územního plánu.**

úplné znění připomínky je součástí spisu



Obr.1

zemědělského půdního fondu byla část pozemku mimo koridor dopravní infrastruktury vymezena jako plocha zemědělská. Další body týkající se podmínky využití v podobě územní studie a dopravního napojení jsou tak bezpředmětné.

6.	<p>Ředitelství silnic a dálnic ČR Čerčanská 12 140 00 Praha 4</p>	<p>Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD ČR“) je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.</p> <p>ŘSD ČR zasílá tímto dopisem vyjádření k návrhu územního plánu (dále jen „ÚP“) Planá.</p> <p>Správním územím obce Planá prochází stávající silnice I/3 a dle platných ZÚR Jihočeského kraje, ve znění aktualizace č. 6, také koridor dopravní infrastruktury (dále jen „DI“) pro plánované zkapacitnění silnice I/3.</p> <p>K návrhu územního plánu Planá zasíláme následující připomínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plochu pro plánované zkapacitnění silnice I/3 požadujeme v ÚP nevymezovat jako plochu s rozdílným způsobem využití, ale jako koridor vymezený pro umístění DI. Zároveň doporučujeme koridor vymežit jako průhledný, pod kterým budou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Do doby započetí užívání dokončené stavby DI se ve vymezeném koridoru použijí pouze podmínky využití stanovené pro tento koridor, zatímco podmínky využití překrytých ploch s rozdílným způsobem využití se použijí až po započetí užívání dokončené stavby DI. Požadavek je v souladu s metodickým doporučením MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“. • Podmínky pro funkční využití ploch, které sousedí s vymezeným koridorem pro plánované zkapacitnění silnice I/3, požadujeme v ÚP stanovit takové, aby umožňovaly v přípustném, resp. podmíněčně přípustném využití umístění staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury souvisejících s plánovaným záměrem zkapacitnění silnice I/3. <p><i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i></p>	<p>PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</p> <p>Na základě požadavků jednotného standardu je plocha pro plánované zkapacitnění silnice I/3 vymezena jako koridor. Koridor však není vymezen jako „průhledný“ překryvný, ale naopak v návaznosti na metodiku jako koridor plošně vymezený, citujeme: „Stavební zákon stanoví, že jedním z úkolů územního plánu je vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury a stanovení podmínek pro jejich využití, kterými má být zajištěna možnost realizace příslušných záměrů v řešeném území.</p> <p>Podle vztahu k plochám RZV dělíme koridory na:</p> <ul style="list-style-type: none"> » koridory plošně vymezené, » koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití (překryvné značení). <p>Koridor plošně vymezený je standardizovaný plošný prvek (souvislý pás území), který je rezervován pro budoucí umístění stavby a zařízení zejména pro dopravní infrastrukturu, kdy po započetí užívání dokončené stavby dopravní infrastruktury bude nutné vymežit uvnitř koridoru novou plochu dopravní infrastruktury a stanovit využití „zbytkových“ ploch. V tomto koridoru se plochy s rozdílným způsobem využití nevymezují. Součástí koridoru mohou být i stávající zastavěná území a plochy nezastavěného území. Na rozdíl od „Koridoru vymezeného nad plochami s RZV“ vyžaduje pro další rozvoj území, zejména „zbytkových“ částí koridoru, které nebyly využity k realizaci stavby pro stanovený účel, po započetí užívání stavby změnu územního plánu.</p> <p>Územní plán stanoví podmínky využití koridoru tak, aby umožnily umístění a realizaci záměru, pro který je koridor určen.“.</p> <p>Problematiku umístění souvisejících staveb nelze v souladu s cíli a úkoly územního plánování s ohledem na podrobnost územního plánu a dostupné informace k tomuto konkrétnímu záměru řešit v předloženém návrhu. V rámci ploch v nezastavěném území není umístění vedlejších staveb dopravní a technické infrastruktury výslovně vyloučena.</p>
7.	<p>Martin Šulista K Štěcha 1200/4 370 05 Č. Budějovice</p>	<p>Tuto námítku podávám jako vlastník pozemku KN parc. č. 1469/91, kú. Planá nad Vltavou</p> <p>Námítka č. 1 - dopravní koridor, zkapacitnění silnice I/3:</p>	<p>PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE</p> <p>Správním územím obce se dotýká mezinárodní komunikační propojení České republiky s Rakouskem v trase silnice I/3, resp. dálnice D3 Praha – České Budějovice – Rakousko. Silnice I/3 přímo protíná správní území obce. V současné době probíhá výstavba dálnice D3. Jak již</p>

Jelikož je tento koridor veden jako veřejně prospěšná stavba, kdy je v případě umístění stavby v tomto koridoru a při případném nesouhlasu dotčeného vlastníka **možné vyvlastňovat**, je zahrnutí mého pozemku (stejně tak jako ostatních pozemků) omezením vlastnických práv, kdy dojde ke snížení hodnoty pozemků a nemovitostí na něm umístěných a to na dobu neurčitou.

V navazujících katastrech došlo k zúžení nebo posunutí koridoru tak, aby do oplocených pozemků podél silnice I/3 nezasahoval. V katastru Litvínovice byl v dokumentaci ÚP z roku 2014 koridor v úseku silnice I/3 v KM 102,792 až 103,563 zmenšen na šíři 40 m tak, aby nezasahoval do zastavěných ploch. V katastru České Budějovice 2 byl ve Změně ÚP č.72 z roku 2014 koridor v úseku silnice I/3 v KM 102,093 až 102,792 zmenšen dokonce na šíři 26 m tak, aby nezasahoval do přilehlých zahrad a zastavěných ploch. V katastru Planá byl ve Změně ÚP č.4 z roku 2017 koridor v úseku silnice I/3 v KM 104,840 až 105,230 zmenšen až na šíři 47 m tak, aby nezasahoval do přilehlých zahrad a zastavěných ploch - vše zřetelné v příloze č.1. Vlastníci dotčených pozemků se domnívají, že vzhledem k výše uvedeným příkladům není nevyhnutelné nutné zanášet koridor oboustranně od osy silnice I/3 v takové míře, jak je vyznačeno v návrhu ÚP.

Při nutnosti zachování koridoru o šíři 55 m požadují vlastníci jeho posunutí na stranu silnice, kde je orná půda, což nepovede k omezení činnosti a nakládání s pozemkem, pro který je daný druh pozemku určen (oproti druhu pozemku zahrada).



Příloha č. 2

předpovídají modely dopravního zatížení, zůstává i přes budoucí zprovoznění dálnice D3 stávající silnice I/3 významnou a frekventovanou komunikací. Kromě toho v případě uzavření tunelu na dálnici D3 se jedná o alternativní objízdnu trasu. Tomu také odpovídá v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje vymezený koridor dopravní infrastruktury - Litvínovická ulice – D57 pro záměr homogenizace silnice I/3 včetně rekonstrukce mimoúrovňové křižovatky se silnicí II/143. Na základě požadavku Policie ČR mají být na silnici I/3 vybudovány dva průběžné pruhy v každém směru jízdy, které budou v místech křižovatek doplněny odbočovacími pruhy. S ohledem na to dochází k vymezení širšího koridoru mezi plánovanými křižovatkami.

Již vymezený koridor akcentuje stávající zastavěné území zahrádek a je v dotčeném území výrazněji rozšířen naopak východním směrem do nezastavěného území. Právě tímto směrem se předpokládá řešení odvodnění komunikace, znovu tak, aby byl minimalizován dopad na pozemky zahrádek včetně 1469/91. Určitá rezerva v území je však nutná s ohledem na dopravní parametry a důvody uvedené výše také na západní straně směrem do zahrádek. Tímto směrem je koridor zúžen na nutné minimum tak, aby byl zásah do zahrádek pouze v nezbytné míře.

Podatel připomínky argumentuje územním plánem sousední obce Litvínovice. Pro upřesnění uvádíme, že v této územně plánovací dokumentaci je koridor vymezen v takové podobě, že zabírá více než polovinu obdobných pozemků podél stávající silnice I/3 užívaných pro rekreaci. Zbylou část pozemků pro rekreaci překrývá další koridor dopravní infrastruktury D58. Argument, že se jedná o pozemky týkající se plánované křižovatky, neobstojí, neboť toto vymezení je zcela určitě minimálně v jižní části mimo plánovanou křižovatku. Dále je nutno poukázat na nutnost navázání na vymezený koridor v místě hranice správních území obcí Litvínovice a Planá.

Koridor dopravní infrastruktury v celé trase v maximální míře chrání stávající pozemky sloužící pro bydlení v rodinných domech a proto je i ve správním území obce Litvínovice koridor vymezen mimo tyto plochy.

Provoz na frekventované silnici přináší do území množství negativních vlivů. V tomto případě není rozhodující, zda je silnice trasována o několik metrů východně či nikoli. Pozemek podatele připomínky je tak

Námítka č. 2 - změna využití území zahrádek:

Nesouhlasím s názorem, že v případě změny využití pozemků zahrádek na plochy pro rodinné bydlení se jedná o satelitní bydlení. Již nyní jsou v tomto území stávající plochy pro bydlení, které jsou od centra obce odděleny silnicí I/3 nebo plánovanou komunikací DS-2. Jedná se o plochy SV. Požadovaná změna využití předmětných pozemků by tak nebylo nové satelitní bydlení, ale rozšíření stávajícího území se stejným využitím. V předmětné oblasti jsou vedené téměř všechny důležité inženýrské sítě, v oblasti funguje svoz komunálního odpadu. Z



oblasti je možný bezpečný pohyb chodců jak směrem do Litvínovic (místní účelovou komunikací), tak směrem do centra obce Planá (chodník podél silnice I/3). Rovněž je v bezprostřední blízkosti zastávka MHD. Místní účelová komunikace je sice v rámci parcel přilehlých garáží ve vlastnictví soukromých vlastníků, nicméně na parcelách je vedeno břemeno pro chůzi a jízdu.

V návrhu nového ÚP jsou v území zahrádek vyznačeny separátně parcely s využitím pro rodinnou rekreaci. Právě toto řešení tvoří nejednotné řešení území.

úplné znění připomínky je součástí spisu

díky své blízkosti ke stávající frekventované silnici I/3 zatížen výraznými negativními vlivy z provozu na této komunikaci. Toto je jedním z hlavních důvodů, proč se jedná o zcela nevhodné pozemky pro rozvoj bydlení. Druhým, neméně důležitým důvodem, je stanovená urbanistická koncepce vycházející mimo jiných z historického vývoje území a současného stavu území. Celá lokalita vznikala historicky v souvislosti s využitím garáží zaměstnanci letiště a přiléhajících pozemků v podobě zahrádek. Postupem času docházelo nejen ke změně majitelů zahrádek, ale také výstavbě objektů, jejichž původním účelem bylo doplnění funkce zahrady. S dalším odstupem se tyto objekty začaly přeměňovat v chaty (stavby pro rodinnou rekreaci). A znovu po dalším vývoji se tyto objekty rozšiřují a množí se případy jejich trvalého obydlování. Platné právní předpisy umožňují ve stavbě pro rodinnou rekreaci mít hlášen trvalý pobyt. To ovšem automaticky neznamená, že by se stavba pro rodinnou rekreaci měla změnit, např. na stavbu pro bydlení.

Dalším důležitým důvodem je nevyřešení dopravního napojení území. Zde poznamenáváme, že je k lokalitě nutno přistupovat jako k celku, a nelze vytrhávat jednotlivé pozemky z jeho kontextu. Jak je evidentní z evidence katastru nemovitostí, je stávající uliční prostor rozdělen na několik desítek pozemků a tím také vlastněn množstvím subjektů. V nedávné minulosti probíhaly různé spory a snahy o zamezení přístupnosti.

Z hlediska uspořádání území se jedná o zcela solitérní lokalitu, což je umocněno silnicí I/3, od samotného historického sídla Planá. Jak sám podatel připomínky uvádí, nejedná se o integrální součást obce, ale o lokalitu, jejíž uživatelé tíhnou a uspokojují své potřeby zejména v sousedním sídle Litvínovice. Rozvoj sídla Planá zmiňovaný podatelem připomínky je dlouhodobě sledován v územně plánovací dokumentaci obce.

Návrh územního plánu lokalitu stabilizuje a zachovává stávající využití území zahrádek včetně na nich stojících objektů. Jejich přeměnu na plochy pro bydlení z výše uvedených důvodů nedoporučuje.

8.	<p>Petra a Petr Petrlikovi</p> <p>Planá čp. 2 370 01 České Budějovice</p>	<p>1) Vzhledem ke kontextu okolní zástavby a regulací na sousedních zastav. plochách (v13m, 4NP, velmi intenzivní městská zástavba bytovými domy s hustotou zástavby cca 180 obyv./ha) a vzhledem k předložené zastavovací studii pro KN413/53 a KN412/20 (viz přílohy) celou plochu pozemků parcel KN 413/53 zařadit do BO 1 (místo BI 2). Dále zrušit požadavek na velikost parcel min. 700m², protože např. u řadových domů se jedná o intenzivnější zástavbu s menšími pozemky o velikosti min. 210m². Na pozemcích uvažujeme se různorodou obytnou zástavbou kombinující indiv. RD, dvojdomy, řadové RD, případně i viladomy nebo bytové domy malého měřítka, max. 4NP a min 40% plochy zeleně. Tato zástavba vytvoří urbanisticky vhodný přechod mezi velmi intenzivní městskou bytovou zástavbou v sousedství a individuální obytnou zástavbou, zástavbou stávající části obce s nízkou hustotou a nezastavitelným územím. Tím vznikne v souladu s „Hlavními cíli rozvoje“ dle str. 8 text. části ÚPO „propojený organismus živého sídla“ a přitom bude „zachován příměstský charakter území s venkovskými rysy“.</p> <p>2) Obecně navrhuje upravit regulaci zástavby na všech rozvojových plochách (tzn. na našich pozemcích KN 413/53 a 412/20 i na okolních pozemcích) tak, aby zástavba tvořila logickou, souvislou a provázanou strukturu vesnického, či příměstského charakteru.</p> <p>3) Na KN 413/53 zrušit plochu PX-vp-1 (změnit na BO 1). Veřejné prostranství máme navrženo v rámci zastavitelné plochy na jiném místě a jiného tvaru – hlavním důvodem jsou vzrostlé stromy v území, které chceme respektovat.</p> <p>4) Str. 11 c) vymezení zastavitelných ploch a str. 13 c) 3. vymezení ploch přestavby: Doplnit požadavek zokruhování „... zajistit plnohodnotné propojení jižních humen stávajícího sídla a komunikace na p. č. 413/141“ alternativou okruhu pro pěší, cyklisty a vozidla IZS vedeného přes pozemky KN 413/53 a 413/129 nebo 413/135 nebo 413/134. Pro propojení jižních humen a komunikace na p. č. KN 413/14 zajistíme prostorovou rezervu pro vybudování komunikace na našich pozemcích, ale nejsme schopni vlastními silami splnit současný požadavek formulovaný v návrhu ÚPO.</p>	<p>PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ</p> <p>1), 2) Návrh územního plánu Planá byl ve verzi pro veřejné projednání upraven dle poskytnutého podkladu podatelem připomínky a umožnil na jeho pozemcích různorodou zástavbu tak, aby, jak sám podatel připomínky uvádí, byl vytvořen urbanisticky vhodný přechod mezi velmi intenzivní městskou bytovou zástavbou a individuální obytnou zástavbou. Obdobně byla upravena regulace vymezených ploch.</p> <p>3) Jak již je výše uvedeno, byla celá lokalita do návrhu územního plánu Planá verze pro veřejné projednání předpracována. Jednou z úprav bylo vypuštění vymezeného veřejného prostranství PX-vp-1.</p> <p>4) Pokud se týká propojení kruhové křižovatky a jižních humen sídla Planá proběhlo na obecním úřadu v dubnu 2024 jednání. Zástupcem obce a projektantem bylo konstatováno, že požadavek na propojení jižních humen s budovanou kruhovou křižovatkou na jih od sídla je jednou ze základních podmínek využití lokality. Obec spolu se zpracovatelem požadovali a upřednostňovali propojení jižních humen až na založené rameno kruhové křižovatky, ale po jednání v dubnu 2024, na kterém nebylo možné najít shodu na požadované variantě Obce, bylo na základě tohoto jednání nalezeno kompromisní řešení mezi majiteli p. č. 413/53 a p. č. 413/130, které bude součástí návrhu pro opakované veřejné projednání. Propojení z pozemku p. č. 413/53 bude přes pozemek p. č. 413/130 vedeno po jeho severní straně s napojením do</p>
----	--	---	--

	<p>5)U PX-vp, str. 35, doplnit přípustné využití: stávající pilíře pro odběrná místa. Na ploše PX-vp je v současné době i odběrný pilíř (EI a plyn) pro bývalý vepřín, nevíme, kdy bude toto odběrné místo zrušeno.</p> <p>6)U BO-2: ponechat možnost přípustného využití: stávající garáže, sklady. Pokud nedospějeme k dohodě s vlastníkem pozemku KN 411/1 pod naší stavbou, znemožní nám nový ÚPO např. změnu užívání stavby, která slouží nyní jako sklad zboží a garáž pro sekačky.</p> <p>7)U PZ-1 rozšířit zastavitelnost z 10% na 20% plochy a rozdělit PZ-1 na dvě plochy dle vlastnické hranice. Aktuální plocha PZ-1 na KN 413/53 je již zastavena z cca 10% cestou, kterou jsme zbudovali podél Staré řeky</p> <p>8)U VL, parcela KN 334/1, 334/2, 334/3 a 334/4 rozšířit přípustné využití (str. 33) o fotovoltaické elektrárny. Aktuálně jen na výše uvedených parcelách skladová hala a na střeše je fotovoltaická elektrárna a návrh ÚPO u nepřípustného využití specifikuje i výrobní energií</p> <p>9)V podmínkách prostorového uspořádání na VL na KN 334/1, 334/2, 334/3 a 334/4 umožnit 0% zeleně. Aktuálně je celý pozemek KN 334/1, 334/2, 334/3 a 334/4 zastavěn (parkoviště a hala).</p> <p>10) U SV, parcela KN 332/2, 332/3 a 332/4, umožnit obchodní činnost a lehkou výrobu. Návrh ÚPO u nepřípustného využití specifikuje i obchodní činnosti (včetně staveb pro obchod mimo přípustných, a dále výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné). Aktuálně jsou na parcelách zkolaudovány objekty pro podnikání a sídlí v nich spol. Abacus Electric s předmětem podnikání: Velkoobchod a maloobchod. Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály. Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti. Opravy a údržba potřeb pro domácnost, předmětů kulturní povahy, výrobků jemné mechaniky, optických přístrojů a měřidel.</p> <p>Část plochy NP na KN 1673 (cca 25m2) v blízkosti mostu přes mlýnský</p>	<p>komunikace na p. č. 413/141 mimo kruhovou křižovatku (severně od kruhové křižovatky).</p> <p>5) V přípustném využití ploch veřejných prostranství je uvedena technická infrastruktura.</p> <p>6) Územně plánovací dokumentace nemůže ovlivnit stávající legální využití objektu.</p> <p>7) Plocha byla oddělena od jiného vlastníka hranicí zastavitelné plochy. Zastavitelnost plochy je ponechána na 10 % a to právě z důvodu, aby bylo, např. možno vybudovat základní skelet komunikací a současně zachovat výrazně převažující funkci zeleně v této ploše.</p> <p>8) Územně plánovací dokumentace nemůže ovlivnit stávající legální využití objektu, tj. ani umístění stávající fotovoltaické elektrárny.</p> <p>9) Cílem územního plánu není měnit stávající využití a nutit majitele dodatečně k umělému vytváření zelených ploch. Proto bude doplněno odůvodnění, kde bude tato problematika vysvětlena.</p> <p>10) V plochách smíšených obytných – smíšené obytné venkovské jsou v přípustném umožněny obchodní činnosti do 200 m² a obdobně jsou podmíněně přípustné nerušící výroba a služby a to za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jelikož zmiňovaný výrobní areál a další činnosti v území jsou vklíněny mezi stávající obytnou zástavbu, je možno tato omezení považovat za adekvátní.</p> <p>Pozemek p. č. 1673 je součástí regionální biocentra, které je charakteristické oddělením z východu řekou Vltavou a na zbylém ohraničení slepým ramenem řeky Vltavy a Mlýnským náhonem. Jedná se sice o velikostně významný pozemek, avšak nikoli jediný. S ohledem</p>
--	---	--

	<p>náhon změnit na plochu umožňující údržbu části RBC. V současné době je KN 1673 louka s extenzivním sečením a lužní les. Aktuálně máme zázemí pro údržbu tohoto území v zemědělské budově na KN 411/1 a KN 411/2, která se pravděpodobně bude prodávat (směňovat). Pro údržbu louky s extenzivním sečením a pro údržbu lužního lesa potřebujeme někde skladovat nářadí, pachové a elektrické ohradníky, oplocení proti okusu stromů, Na louce dochází k ničení porostu divokými prasaty a současný nájemce plochy odmítl ve 2020 pozemek sekat, pokud nebude dán do stavu umožňující jeho strojové sečení. Úpravu terénu jsme museli dělat v roce 2020 (zasypání děr ornici mechanizací a ruční rozhrnutí). Po této úpravě jsme začali používat pachové ohradníky, které škody na louce výrazně omezily. Na ploše cca 25m2 bychom chtěli vybudovat dřevěný objekt - sklad (INP) se sítěmi voda a EI, který bude určen pro část RBC na našem pozemku a nebude využíván pro pobytovou funkci. Pokud přijdeme o zázemí pro KN 1673 v současné budově, budeme nuceni tuto parcelu opět využít jako ornou půdu, odstranit většinu dřevin a louku nechat zorat. Nevlastníme zemědělskou mechanizaci pro sečení tak velké plochy a musíme volit řešení, které bude přijatelné pro využití nájemce plochy. Možnost stavby objektu skladu pro KN 1673 byla diskutována s RNDr. Kamilem Zimmermannem, Ph.D., Krajský úřad – Jihočeský kraj, Odbor živ. prostředí, zemědělství a lesnictví, který nám doporučil podat připomínku k současnému návrhu ÚPO, specifikovat využití budoucího objektu a zdůraznit, že objekt nebude využíván pro pobytovou funkci.</p>	<p>na charakter území nelze každému vlastníkovi, který se nachází v předmětné lokalitě, umožnit výstavbu takového objektu, byť by byl v pozitivně přijímané rovině určen jako zázemí pro obhospodařování území.</p>
--	--	---

Poučení :

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

Přílohy:

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

.....
Ing. Tomáš Pintér
starosta obce

.....
Jan Schönbauer
místostarosta obce