

**návrh zadání**

**územního plánu**

**PLANÁ**

verze: říjen 2019



pro projednání s dotčenými orgány,  
sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností  
dle § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

<b>SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:</b>	<b>ZASTUPITELSTVO OBCE PLANÁ</b>
<b>URČENÝ ZASTUPITEL:</b>	starosta obce: Ing. Tomáš Pintér
<b>DATUM SCHVÁLENÍ:</b>	
<b>ČÍSLO USNESENÍ:</b>	
<b>VYPRACOVAL:</b>	<b>OBECNÍ ÚŘAD PLANÁ</b> ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou pořizovatele - Ing. Simona Ťoupalíková
<b>PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA</b>	

## OBSAH

Seznam použitých zkratk .....	3
ÚVOD .....	4
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury .....	5
a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	6
a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	7
a 3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona .....	7
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	8
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	8
d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	8
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	8
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	8
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ....	9

## **Seznam použitých zkratk**

čp. – číslo popisné

k. ú. – katastrální území

m n. m. – metrů nad mořem

NBK – nadregionální biokoridor

ORP – obec s rozšířenou působností

PÚR – politika územního rozvoje

RBC – regionální biocentrum

ÚAP – územně analytické podklady

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚS – územní studie

ÚSES – územní systém ekologické stability

VPO – veřejně prospěšné opatření

VPS – veřejně prospěšná stavba

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – zásady územního rozvoje

## ÚVOD

<b>KRAJ:</b>	<b>Jihočeský</b>
<b>OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ:</b>	České Budějovice
<b>OBEC:</b>	Planá
<b>KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:</b>	Planá u Českých Budějovic
<b>ROZLOHA SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:</b>	418 ha
<b>NADMOŘSKÁ VÝŠKA:</b>	398 m n. m.
<b>POČET OBYVATEL:</b>	255 (údaj k 1. 1. 2019 )
<b>SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ:</b>	Město České Budějovice (k. ú. České Budějovice 7) Obec Boršov nad Vltavou (k. ú. Boršov nad Vltavou) Obec Homole (k. ú. Homole) Obec Litvínovice (k. ú. Litvínovice)

Zastupitelstvo obce Planá stanovuje pro zpracování návrhu územního plánu Planá (dále také jen „ÚP“) následující cíle a požadavky:

**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

**POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „PÚR), vyplývají pro tvorbu návrhu územního plánu následující požadavky:

- respektovat **rozvojovou oblast OB10 České Budějovice**
- respektovat **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, definované v článku (14) – (32) PÚR.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury z PÚR, po upřesnění v zásadách územního rozvoje, nezasahují správní území obce.

---

**POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM**

Územní plán musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací (dále jen „ZÚR“). Zejména **ctít priority územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v odst. (3), (4) a (5) ZÚR.

ÚP musí být v souladu s **rozvojovou oblastí OB10 České Budějovice** vymezenou v ZÚR.

ÚP musí respektovat **plochu veřejné dopravní infrastruktury D20** pro zařízení, činnosti a děje související s provozem letiště České Budějovice.

ÚP musí respektovat **koridor veřejné dopravní infrastruktury D57** Litvínovická ulice, pro zkapacitnění dnešní silnice I/3.

ÚP musí respektovat vymezený územní systém ekologické stability:

- **NBK 118 – Hlubocká obora – Dívčí Kámen**
- **vložené RBC 558 – Planá**

ÚP musí respektovat podmínky vymezování VPS v kapitole g) ZÚR a v případě upřesňování nadmístního záměru musí zařadit záměr veřejné dopravní infrastruktury **D57 do ploch veřejně prospěšných staveb**.

ÚP musí respektovat upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje** v kapitole e) ZÚR.

ÚP musí vycházet z cílové charakteristiky krajiny – **silně urbanizovaná krajina; krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**, včetně zásad pro činnost v území a rozhodování o změnách v území dle odst. (50) ZÚR.

ÚP musí v souladu s cíli a úkoly územního plánování respektovat požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

---

### **POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ZEJMÉNA Z PROBLÉMŮ URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI**

Z ÚAP ORP České Budějovice, resp. z jejich IV. úplné aktualizace z roku 2016 vyplývají tyto problémy řešitelné na úrovni ÚPD:

- střet ochranných pásem letiště České Budějovice se zastavitelnými plochami;
  - střet koridoru silnice D57 se zastavitelnými plochami;
  - zastavitelné plochy zasahují půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF, dále ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně, záplavové území, aktivní zónu záplavového území, 4. stupeň povodňového ohrožení;
  - výrobní, zemědělský areál v blízkosti zastavěného území;
  - vedení cyklostezky do Českých Budějovic;
  - není zajištěna návaznost prvků ÚSES.
- 

### **POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ:**

Zajistit návaznost navrhovaných ploch a koridorů na aktuální ÚPD sousedních obcí:

- zajistit návaznost veřejné infrastruktury,
  - koordinovat využití území letiště a navazující výrobní a obchodní zóny se soudní obcí Homole a Litvínovice;
  - zajistit návaznost územního systému ekologické stability.
- 

#### **a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

- prověřit rozvojové plochy (zejména bydlení a výroby) vymezené ve stávající ÚPD z hlediska zastavitelnosti ve vazbě na limity využití území a jejich reálnou využitelnost;
- navrhnout rozvojové plochy úměrně postavení a významu obce ve struktuře osídlení, s důrazem na místní poměry a potencionální využitelnost v rozsahu předpokládané platnosti ÚPD;
- koordinovat využití území areálu letiště a výrobní a komerční zónu se sousedním správním územím obce Homole.

Kvůli zachování některých hodnotných urbanistických a architektonických forem v obci požadujeme ochránit takové stavby, soubory staveb či prostranství, jež nemají tzv. „tvrdou“ ochranu z právních předpisů, zejména:

- centrum sídla Planá s historickou zástavbou a tradičním návesním prostorem;
- novogotická kaple Nejsvětější Trojice v centrální části sídla;
- areál Touškova mlýna;

a popřípadě další urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.

---

**a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

- podmínky využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití musí umožnit rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury;
  - stabilizovat centrální prostor sídla do ploch veřejných prostranství;
  - podporovat pěší a cyklistické propojení Plané, krajského města České Budějovice a okolních obcí;
  - zachovat prostupnost humen.
- 

**a 3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

- prověřit územní systém ekologické stability na místní úrovni v souladu s principy vymezení prvků ÚSES jej napojit na nadregionální a regionální ÚSES vymezený v zásadách územního rozvoje;
- v plochách s rozdílným způsobem využití, které mají přírodní charakter (plochy zemědělské, plochy lesní, plochy přírodní, atp.) připustit vznik nové veřejné technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s využíváním území;
- v nezastavěném území upřesnit a definovat výčet stavebních záměrů, které není vhodné umísťovat do místní krajiny s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona;
- v maximální možné míře zachovat zeleň na humnech, která zajišťuje pozvolný „měkký“ přechod sídla do volné krajiny;
- respektovat přírodní charakter mlýnské náhonu a slepých meandrů v západní a jižní části správního území obce;
- zamezit dalšímu neodůvodněnému zaplocování krajiny z důvodu zachování prostupnosti území.

V návrhu ÚP vymežit také přírodní hodnoty (pokud nebudou ochráněny institutem ÚSES), které mohou nespojitě doplnit základní skladebné prvky ÚSES a podpořit tak biodiverzitu krajiny, zejména:

- břehovou zeleň řeky Vltavy a jejich meandrů;
- krajinou zeleň při polní cestě z Plané k lávce u Meteoru;
- liniovou zeleň kolem drobného vodního toku v severní části správního území obce;

a popřípadě další přírodní prvky, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.

---

**b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Vymezení územních rezerv se v návrhu ÚP nepředpokládá.

---

**c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Stavby a zařízení, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, mohou být vymezeny pouze v odůvodněných případech a pokud se prokáže, že požadovaný stavební záměr není možné jiným způsobem realizovat.

Jestli územní plán vymezí VPS, VPO či asanace, pro které bude možné práva k pozemkům vyvlastnit, bude posouzeno v návrhu územního plánu pro každý záměr samostatně.

Koridor D57 pro umístění veřejné dopravní infrastruktury musí být vymezen jako plocha či koridor, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, což vyplývá ze ZÚR.

---

**d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Potřeba vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování podmíněno pořízením územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci, bude prověřena a zařazena do ÚP pokud to bude účelné.

---

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Pokud dotčený orgán nebo zastupitelstvo obce v odůvodněných případech nevznesou požadavek na zpracování variantního řešení ÚP, zpracování variantního řešení nebude požadováno.

---

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

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



#### POŽADAVKY NA MĚŘÍTKA VÝKRESŮ:

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 50 000 (popř. menším)
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

#### FORMA A POČET VYHOTOVENÍ

Dokumentace návrhu pro společné a veřejné projednání bude objednateli předána v tištěné podobě a elektronicky – obsahující textovou část ve formátech doc. a pdf. a grafickou část ve formátech pdf.

Dokumentace územního plánu bude vypracována a objednateli předána v tištěné a elektronické podobě - obsahující textovou část ve formátech .docx a .pdf a grafickou část ve formátech pdf. a ve formátu zpracovatelského programu (např. .dgn, .dwg, .shp).

---

#### **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Pokud bude dotčený orgán ochrany životního prostředí požadovat zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí nebo pokud dotčený orgán ochrany přírody a krajiny nevyloučí vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude součástí návrhu ÚP zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k podmínkám v území a charakteru řešených záležitostí, se však **zpracování vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nepředpokládá**, neboť dochází zejména k:

- prověření stávajících rozvojových ploch v platné ÚPD, z hlediska zastavitelnosti a limitům využití území,
  - vymezení územního systému ekologické stability,
  - a nejsou stanoveny požadavky na varianty řešení.
-