

# Město Jistebnice

Zastupitelstvo města Jistebnice za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

## v y d á v á změnu č. 2 územního plánu Jistebnice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo město Jistebnice</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Jolana Zahrádková</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: <b>Ing. Jiří Popelka</b> funkce: <b>starosta města Jistebnice</b>	

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>březen 2024</b>	
vypracoval: <b>Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Vlastimil Smítka</b>	
číslo paré:	



## Územní plán Jistebnice se mění takto:

- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 3. se na konec tabulky „vymezení zastavitelných ploch...“ vkládá jeden řádek ve znění: „

<b>Z65 (OX.z1, ZO.5, PU.27, DS.k1)</b>	<i>Alenina Lhota severovýchod</i>	<i>zázemí golfového hřiště</i>	<i>- stavby zohlední venkovský charakter území a hodnoty území včetně architektonického výrazu budov: ○ výrazně obdélníkový půdorys s možností umístění lokální dominanty na nároží ○ jednoduché tvaroslovi bez výrazného dekoru ○ minimální podíl zeleně 30 % z plochy OX.z1 ○ maximálně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím ○ sedlová střecha se sklonem 38° – 45° - vztahuje se na minimálně 80 % plochy střešní roviny hlavní stavby, toto ustanovení se nevztahuje na zastřešení vstupů, přístřešků, vikýřů, garáží</i>
--	---------------------------------------	--	---

“

- ◆ V kapitole f) se mezi plochy občanského vybavení – občanské vybavení jiné – golf – OX a plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství jiná – PX vkládá nová plocha, která včetně názvu a kódu zní:

**„PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ – GOLF  
ZÁZEMÍ – OX.z**

*Hlavní využití (převažující účel využití)*

- *zázemí golfového resortu*

*Přípustné využití*

- *zázemí golfového resortu, včetně občanského vybavení sloužící sportu (např. kancelář, půjčovny a prodej sportovního vybavení, uskladnění, údržba, garážování techniky pro obsluhu areálu atp.)*
- *skladové, úložné a provozní prostory sloužící golfovému resortu*
- *veřejná prostranství*
- *zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady*
- *vodní útvary*
- *dopravní a technická infrastruktura obecního významu nebo související s golfem*

*Podmíněně přípustné využití*

- *bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, pro zaměstnance) pod podmínkou že bude prokázáno splnění hlukových limitů*

*Nepřípustné využití*

- *bydlení včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné*
- *stavby pro rodinnou rekreaci*
- *občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení včetně ubytovacích zařízení – mimo uvedených jako přípustné*
- *zemědělství – včetně staveb pro zemědělství mimo přípustné*
- *výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování mimo přípustné*

*Podmínky prostorového uspořádání*

- *nejsou stanoveny, pokud není v tabulce vymezení zastavitelných ploch stanoveno jinak“.*

- ◆ V kapitole f) se v názvu plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství jiná – PX nahrazuje text: „*vybraná veřejná prostranství jiná – PX*“ textem ve znění: „*veřejná prostranství všeobecná – PU*“.
- ◆ V kapitole f) se mezi plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DS a plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní – DD vkládá nová plocha, která včetně názvu a kódu zní:

**„Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – v klidu – DS.k**

*Hlavní využití (převažující účel využití)*

- *parkovací a odstavná stání*

*Přípustné využití*

- *odstavná a parkovací stání pro osobní automobily*
- *stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související zařízení technického vybavení a technické infrastruktury*
- *jiná související dopravní infrastruktura - např. obslužné komunikace, chodníky*
- *veřejná prostranství*
- *zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná*
- *stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření*
- *technická infrastruktura obecního významu*

*Podmíněně přípustné využití*

- *nejsou stanoveny*

*Nepřípustné využití*

- *takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro obchod, stavby pro výrobu a skladování)*

*Podmínky prostorového uspořádání*

- *nejsou stanoveny“.*

Počet listů změny č. 2 územního plánu	2
Počet výkresů grafické části	2

# odůvodnění změny č. 2 územního plánu Jistebnice

## II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

a) postup při pořízení změny územního plánu.....	7
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	7
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.....	15
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	16
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	17
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	17
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	18
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	18
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	18
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	19
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	24
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	24
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	24
n) text s vyznačením změn.....	24
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.....	24
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	26
q) vypořádání připomínek.....	26

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

- |  |                    |
|--|--------------------|
| → <b>koordinační výkres v měřítku</b>                          | <b>1 : 5 000,</b>  |
| → <b>výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku</b> | <b>1 : 5 000,</b>  |
| → <b>schéma řešeného území v měřítku</b>                       | <b>1 : 25 000,</b> |

## a) postup při pořízení změny územního plánu

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo města Jistebnice rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 2 územního plánu Jistebnice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu města jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

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

### Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

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

### Vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejích aktualizací (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území města **není součástí**:

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

V aktualizaci č. 4 PUR byla vymezena **specifická oblast SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území města se nachází v této specifické oblasti. Řešení platné územně plánovací dokumentace podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení 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. Severní polovina správního území města reprezentuje velmi stabilní části krajiny, které platná územně plánovací dokumentace zachovává. Jižní polovina správního území je vzhledem k menší členitosti terénu zemědělsky intenzivněji využívána na větších zemědělských celcích. Právě zde platná územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Konkretizaci opatření by měli také přispět prováděné pozemkové úpravy. 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.

Aktualizace č. 4 dále vymežila v oblasti elektroenergetiky na území obce **koridor E27** – koridory pro dvojitá vedení 400 kV. Koridory byly vymezeny z důvodu umožnění zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu, a to i v souvislosti s plánovaným postupným útlumem sítě 220 kV. Současně PUR

stanovila úkol prověřit účelnost a reálnost rozvojového záměru. Dle dostupných informací nebyl úkol Ministerstvem průmyslu a obchodu dosud prověřen.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, 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 – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a 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, změna územního plánu nenavrhuje zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území města včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *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 – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a 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 energie – 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;

- 20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – 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 - obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol; změna územního plánu tyto veřejné zájmy nenarušuje;
- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol; řešení změny územního plánu nenarušuje krajinný ráz;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se nedotýká;
  - 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;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – podmínky pro zajištění migrační propustnosti jsou zajištěny platnou územní plánovací dokumentací, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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 umístění komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku zásadně nemění;
- 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; vymežovat 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) – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*

- *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) – řešení změny se této problematiky nedotýká;*
- *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 – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravnění, 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 platné územně plánovací dokumentace, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umisťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání;*
- *28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – 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; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší 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 – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 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, změna územního plánu tuto koncepci nenarušuje;
- 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 – změna územního plánu se této problematiky nedotýká.

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

## **b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

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

Správní území města **není součástí:**

- **rozvojových oblastí** republikového ani nadmístního významu,
- **rozvojových os** republikového ani nadmístního významu,
- **specifických oblastí** nadmístního významu.

Zásady územního rozvoje **nevymezují** ve správním území obce:

- **rozvojové plochy** mezinárodního a republikového významu,
- **plochy a koridory pro veřejnou dopravní infrastrukturu,**
- **plochy pro veřejnou technickou infrastrukturu,**
- **územní rezervy**

Platná územně plánovací dokumentace **respektuje** nadmístní koridor veřejné **technické infrastruktury Ep2** vymezený v ZÚR pro vybudování vysokotlakého plynovodu Olší – Jistebnice, který je vymezen v šíři cca 200 m, koridor je vymezen jako **veřejně prospěšná stavba**.

Platná územně plánovací dokumentace **respektuje vymezený územní systém ekologické stability** v ZÚR a podmínky a zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území,

neboť přebírá, upřesňuje a stanovuje podmínky pro využití prvků územního systému ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni:

- nadregionální biocentrum NBC 54 Cunkovský hřbet;
- regionální biocentrum RBC 821 Velká hora;
- regionální biocentrum RBC 822 Bejšov;
- regionální biokoridor RBK 313 Cunkovský hřbet – Bejšov;
- regionální biokoridor RBK 314 Bejšov – Velká hora.

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

Územně plánovací dokumentace města včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability,
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodářství,
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území,
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Územně plánovací dokumentace města včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry zejména v rozvojových oblastech vymezených v souladu s politikou územního rozvoje a v rozvojových oblastech vymezených v zásadách územního rozvoje,
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností území kraje.

Územně plánovací dokumentace města včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi,
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,

- vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezení zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace,
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant,
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Změna územního plánu navazuje na koncepcie rozvoje území stanovené v územním plánu a respektuje udržitelný rozvoj území.

Územně plánovací dokumentace města včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny,
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa,
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny.

Územně plánovací dokumentace města včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot:**

- 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, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

Územně plánovací dokumentace města včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot:**

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím,
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

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

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouští vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL);
- podporuje retenční schopnost krajiny;
- podporuje respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu;
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Podpora výše zmíněných bodů se prolíná celou platnou územně plánovací dokumentací.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby (vyjma Ep2 – viz výše), veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**.

Návrh změny územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury. V platné územně plánovací dokumentaci obce včetně změn **nejsou vymezeny nové záměry, které by vyžadovaly zásahy do zemské kůry** (např. plochy pro hlubinné vrty a důlní práce), které by mohly znehodnotit celistvost – homogenitu horninového masivu ve správním území města.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

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

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

## **b) 2. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### Postavení města v systému osídlení

Postavení města v systému osídlení se nemění.

### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

**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. **24 – Milevská krajinná oblast** a v krajinných typech:

- **č. 13** – mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina,
- č. 16** – výrazně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina,
- č. 17** – výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina – návrh územního plánu usměrňuje rozvoj sídel (zastavitelné plochy) tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel

a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch), v nezastavěném území vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.

- **č. 18** – výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina – návrh územního plánu usměrňuje rozvoj sídel (zastavitelné plochy) tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch), v nezastavěném území vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.**

**Územní plán nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.**

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

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna 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 zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změn ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a zastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizace) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území města, 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.

Při řešení změny 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 změna nezabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

Změna územního plánu je zpracována za použití § 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 jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu. Řešení změny využívá možnosti dané § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 – plochy jsou dle způsobu využití dále podrobněji členěny. Pro potřeby změny byly vymezeny dva nové druhy ploch, resp. plochy jsou podrobněji členěny: plocha dopravní infrastruktury – doprava silniční – v klidu s označením DS.k a plochy občanského vybavení – občanské vybavení jiné – golf zázemí s označením OX.z. Změna územního plánu se dotýká i ploch veřejných prostranství, jejichž označení je převedeno do standardizované podoby dle platné legislativy. Blíže kapitola komplexní zdůvodnění.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území města. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zapracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to



jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území v rámci správního území města a umístění v území, Výkres je vydán v měřítku 1 : 25 000.

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

*Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků projednávání.*

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

**g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

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.

**h) 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.

**i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo města rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit změnu využití na severovýchodě sídla Alenina Lhota, zejména na plochách na par. č. 410/12, 601/3 a 501/4 v k. ú. Cunkov,
  - byla umožněna výstavba občanského vybavení souvisejícího s golfovým hřištěm.
2. zohlednit digitalizaci katastrální mapy

- změnou č. 1 je zpracováváno převedení územního plánu do jednotného standardu, je zpracováváno nad aktuální katastrální mapou na celé správní území města
3. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch
    - změnou byly prověřeny podmínky využití jednotlivých ploch, na základě specifčnosti záměru byly vymezeny nové druhy ploch – blíže viz následující kapitola
  4. prověřit vymezení veřejných prostranství
    - byla prověřena veřejná prostranství, v rámci řešení změny č. 2 byly vymezeny plochy veřejných prostranství – blíže viz odůvodnění následující kapitola

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

Navržené řešení vychází z platného územního plánu. Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce - prověřit změnu využití na severovýchodě sídla Alenina Lhota, zejména na plochách na par. č. 410/12, 601/3 a 501/4 v k. ú. Cunkov.

Cílem změny územního plánu je prověřit rozvoj areálu golfového hřiště a podpořit dobudování chybějícího zázemí golfového hřiště. Na základě dostupných podkladů a provedených jednání bylo projektantem změny územního plánu zvoleno řešení samostatného druhu plochy pouze pro tento záměr, resp. pro parkoviště druhý nový druh plochy, kde je možno podchytit jejich specifčnost. V rámci podmínek využití je vymezen omezený okruh přípustných, popř. podmíněně přípustných činností. Současně v tabulce zastavitelných ploch jsou stanoveny podrobnější podmínky využití zaměřené na charakter zástavby. Ten vychází z místních zvyklostí (a také na ně ve svém úvodu odkazuje s důrazem na hodnoty území uzavřené „zemědělské usedlosti“ výrazně obdélníkového půdorysu jednotlivých budov se stanovenou přiměřenou maximální výškou doprovázející tvar střechy. Obdobný charakter zástavby reprezentují dvě zemědělské usedlosti čp. 2, 3 v Alenině Lhotě uplatňující se při příjezdu do sídla od jihu.

Zvolené umístění plochy vychází ze situace v území a morfologie terénu. Plánované dopravní napojení nové lokality je umístěno na protilehlé straně silnice naproti stávajícímu vstupu do golfového areálu tak, aby byla jednak zajištěna bezpečnost silničního provozu a jednak bylo dosaženo funkčního provázání zázemí se samotným golfovým hřištěm. Lokalita je rozčleněna na jednotlivé plochy dle způsobu využití - podél silnice III. třídy plocha veřejných prostranství s odcloňující zelení, na ni navazuje plocha dopravy silniční pro umístění parkoviště, v severní části pak plocha pro zázemí golfového hřiště obepnutá ze tří stran zelení ochrannou a izolační. Kombinace zeleně a veřejných prostranství zajišťuje kvalitní propojení a přechodovou funkci směrem do volné krajiny.

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

Zastavěné území je aktualizováno změnou č. 1. Řešení změny, resp. lokality se této problematiky nedotýká.

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

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

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

Urbanistická koncepce se nemění. Změna vymezuje novou zastavitelnou plochu a stanovuje pro ni podrobnější podmínky využití zaměřené na zachování hodnot – blíže viz úvod kapitoly. Konkrétně:

- stavby zohlední venkovský charakter území a hodnoty území včetně architektonického výrazu budov – Venkovský charakter zástavby je snahou dosáhnout podobou prezentovaného záměru - zemědělská usedlost zasazená do zeleně, která přirozeně přejde do volné krajiny. Tomu odpovídají ostatní požadavky na výrazně obdélníkový půdorys s možností umístění lokální dominanty na nároží a jednoduché tvarosloví bez výrazného dekoru, maximálně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím a sedlová střecha se sklonem 38° – 45° (vztahuje se na minimálně 80 % plochy střešní roviny hlavní stavby, toto ustanovení se nevztahuje na zastřešení vstupů, přístřešků, vikýřů, garáží)
- minimální podíl zeleně 30 % z plochy OX.z1 – Hodnota 30 % byla zvolena s ohledem na velikost a charakter vymezených ploch, nutnost ozelenění a hospodaření zejména s dešťovou vodou a současně určitou smysluplnou využitelnost ploch a efektivitu z pohledu provozu. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Jedná se o nezpevněné plochy, které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy a tím sycení vodních recipientů. 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.

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

Tato kapitola není změnou územního plánu dotčena.

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

Tato kapitola není změnou územního plánu dotčena.

## **j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

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 občanského vybavení – občanské vybavení jiné – golf zázemí – OX.z, plochy dopravní infrastruktury – doprava v klidu – DS.k. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití. V tomto případě reagují plochy na záměr zázemí golfového hřiště včetně parkoviště – blíže viz úvod kapitoly. Tto členění vychází také z požadavků jednotného standardu. U plochy veřejných prostranství se aktualizuje název a kód plochy dle jednotného standardu.

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ – GOLF ZÁZEMÍ – OX.z**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje využití pro zázemí golfového resortu. 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): zázemí golfového resortu**

### **Přípustné využití**

**zázemí golfového resortu, včetně občanského vybavení sloužící sportu (např. kancelář, půjčovny a prodej sportovního vybavení, uskladnění, údržba, garážování techniky pro obsluhu areálu atp.)**

### **skladové, úložné a provozní prostory sloužící golfovému resortu**

První dvě přípustná využití vychází z požadavku na změnu územního plánu a představují základní možnosti umístění zázemí golfového areálu.

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

### **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.

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

### **dopravní a technická infrastruktura obecního významu nebo související s golfem**

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) 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. 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.

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.

### **Podmíněně přípustné využití**

**bydlení** (např. nájemní byt, byt správce, majitele, pro zaměstnance) pod podmínkou že bude prokázáno splnění hlukových limitů

V plochách občanského vybavení je možné připustit bydlení ve vztahu k tomuto občanskému vybavení, které může být zdrojem hluku nebo vibrací. 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 hluková studie).

### **Nepřípustné využití**

**bydlení včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné (§ 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 včetně ubytovacích zařízení - mimo uvedených jako přípustné**

Jedná se o jasnou deklaraci, že lze připustit pouze v přípustném využití vyjmenované občanské vybavení a naopak jasně nepřípustná jsou ubytovací zařízení (hotel, motel, penzion, ostatní ubytovací zařízení).

**zemědělství – včetně staveb pro zemědělství mimo přípustné**

Obdobně jako u předchozího bodu jsou jasně definovány možnosti využití s odkazem na pozitivní vyjmenování přípustného využití.

**výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování mimo přípustné**

Obdobně jako u předchozího bodu jsou jasně definovány možnosti využití s odkazem na pozitivní vyjmenování přípustného využití.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

**nejsou stanoveny, pokud není v tabulce vymezení zastavitelných ploch stanoveno jinak – jsou v tomto případě blíže specifikovány v tabulce zastavitelných ploch**

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA SILNIČNÍ – V KLIDU – DS.k**

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky pro odstavná a parkovací stání a reagují tak na záměr vybudování parkoviště.

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 a požadavků na změnu územního plánu vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): parkovací a odstavná stání – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**.

### **Přípustné využití**

**odstavná a parkovací stání pro osobní automobily**

Jedná se upřesnění, pro jaký druh automobilů mají tato stání sloužit.

**stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související zařízení technického vybavení a technické infrastruktury (§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)**

**jiná související dopravní infrastruktura** - např. obslužné komunikace, chodníky

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

**zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná

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.

**stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření**

Jedná se o opatření související se zmírněním negativních vlivů z dopravy

**technická infrastruktura obecního významu**

viz plochy občanského vybavení – občanské vybavení jiné – golf zázemí

### Nepřípustné využití

**takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro obchod, stavby pro výrobu a skladování)

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.

#### **j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění.

#### **j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva.

#### **j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu, resp. v jeho změně se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplyne, 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 změny nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

**j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně a intenzivně využíváno. Změna územního plánu reaguje na požadavek na vymezení plochy pro umístění zázemí golfového resortu. Využití stávajícího areálu golfového hřiště včetně zastavěného území je s ohledem na připravované záměry kapacitně naplněno. Další plocha bude sloužit pro umístění doprovodných činností souvisejících s využitím golfu, které již není možné umístit ve stávajícím areálu. Bližší zdůvodnění je uvedeno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

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

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

**m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

**n) text s vyznačením změn**

viz samostatná příloha

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

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



označení plochy / 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.					
PU.27	veřejná prostranství	0,0848			0,0848			0,0000	NE	NE	NE	NE
PU - celkem	veřejná prostranství	0,0848	0,0000	0,0000	0,0848	0,0000	0,0000					
OX.z1	občanské vybavení	0,4141	0,2030		0,2111			0,0000	NE	NE	NE	ANO
OX.z - celkem	občanské vybavení	0,4141	0,2030	0,0000	0,2111	0,0000	0,0000					
ZO.5	zeleň	0,1416	0,0784		0,0632			0,0000	NE	NE	NE	ANO
ZO - celkem	zeleň	0,1416	0,0784	0,0000	0,0632	0,0000	0,0000					
DS.k1	dopravní infrastruktura	0,2402			0,2402			0,0000	NE	NE	NE	NE
DS.k - celkem	dopravní infrastruktura	0,2402	0,0000	0,0000	0,2402	0,0000	0,0000					
<b>CELKEM</b>		<b>0,8807</b>	<b>0,2814</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,5993</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					

**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 záboru 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).

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává pouze na jedné lokalitě, resp. zastavitelné ploše, jejíž součástí je několik ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem změny územního plánu je prověřit rozvoj areálu golfového hřiště a podpořit dobudování chybějícího zázemí golfového hřiště. Lokalita je rozčleněna na jednotlivé plochy dle způsobu využití - podél silnice III. třídy plocha veřejných prostranství s odcloňující zelení,

na ni navazuje plocha dopravy silniční pro umístění parkoviště, v severní části pak plocha pro zázemí golfového hřiště spolu se zelení ochrannou a izolační. Na základě dostupných podkladů a provedených jednání bylo projektantem změny územního plánu zvoleno řešení samostatného druhu plochy specifikující záměr zázemí golfového hřiště, resp. parkoviště. Zvolené umístění ploch vychází ze situace v území a morfologie terénu. Plánované dopravní napojení nové lokality je umístěno na protilehlé straně silnice naproti stávajícímu vstupu do golfového areálu tak, aby byla jednak zajištěna bezpečnost silničního provozu a jednak bylo dosaženo funkčního provázání zázemí se samotným golfovým hřištěm. Proto z hlediska dopadů na zemědělský půdní fond není v rámci uspořádání jednotlivých funkcí v území možné jiné řešení. Dále uvádíme, že při pořizování platného územního plánu ve verzi pro společné jednání byla v návrhu územního plánu vymezena na shodných pozemcích plocha občanského vybavení, která však byla z následujícího procesu pořizení vypuštěna. K návrhu územního plánu včetně uvedené plochy bylo orgánem ochrany zemědělského půdního fondu uplatněno souhlasné stanovisko. V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Návrh není předkládán variantně. Pro navrhovaná řešení neexistují varianty.

### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Změna nenavrhuje nové zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

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

*bude doplněno na základě projednávání*

### **q) vypořádání připomínek**

*bude doplněno na základě projednávání*

#### **Poučení:**

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

#### **Přílohy:**

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....  
Ing. Jiří Popelka  
starosta města

.....  
Mgr. Václav Mácha  
místostarosta města

# příloha odůvodnění změny č. 2 územního plánu Jistebnice

## text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 2 územního plánu Jistebnice je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 územního plánu Jistebnice se týká pouze některých článků textu územního plánu Jistebnice, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Jistebnice, jakož i všechny názvy kapitol textu územního plánu Jistebnice, zůstávají beze změny.

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
<p style="text-align: center;"><b><u>Z65</u></b> <b><u>(OX.z1, ZO.5, PU.27, DS.k1)</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><u>Alenina Lhota severovýchod</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>zázemí golfového hřiště</u></p>	<p>- <u>stavby zohlední venkovský charakter území a hodnoty území včetně architektonického výrazu budov:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <u>výrazně obdélníkový půdorys s možností umístění lokální dominanty na nároží</u></li> <li>o <u>jednoduché tvarosloví bez výrazného dekoru</u></li> <li>o <u>minimální podíl zeleně 30 % z plochy OX.z1</u></li> <li>o <u>maximálně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím</u></li> <li>o <u>sedlová střecha se sklonem 38° – 45° - vztahuje se na minimálně 80 % plochy střešní roviny hlavní stavby, toto ustanovení se nevztahuje na zastřešení vstupů, přístřešků, vikýřů, garáží</u></li> </ul>

# **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ** **- OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ - GOLF ZÁZEMÍ -**

## **OX.z**

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

- **zázemi golfového resortu**

### **Přípustné využití**

- **zázemi golfového resortu, včetně občanského vybavení sloužící sportu (např. kancelář, půjčovny a prodej sportovního vybavení, uskladnění, údržba, garážování techniky pro obsluhu areálu atp.)**
- **skladové, úložné a provozní prostory sloužící golfovému resortu**
- **veřejná prostranství**
- **zeleně – např. veřejná, izolační, zahrady, sady**
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu nebo související s golfem**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, pro zaměstnance) pod podmínkou že bude prokázáno splnění hlukových limitů**

### **Nepřípustné využití**

- **bydlení včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení včetně ubytovacích zařízení - mimo uvedených jako přípustné**
- **zemědělství – včetně staveb pro zemědělství mimo přípustné**
- **výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování mimo přípustné**

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- **nejsou stanoveny, pokud není v tabulce vymezení zastavitelných ploch stanoveno jinak**

# **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

## **- VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – PX**

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ – PU**

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

- veřejná prostranství

### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství a 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)
- stávající předzahrádky
- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stávající čerpací stanice pohonných hmot na náměstí v Jistebnici

### **Podmíněně přípustné využití**

- není stanoveno

### **Nepřípustné využití**

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky a veřejně přístupná hřiště

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- není stanoveno

# **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA SILNIČNÍ – V KLIDU – DS.k**

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

- **parkovací a odstavná stání**

## **Přípustné využití**

- **odstavná a parkovací stání pro osobní automobily**
- **stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související zařízení technického vybavení a technické infrastruktury**
- **jiná související dopravní infrastruktura - např. obslužné komunikace, chodníky**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná**
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření**
- **technická infrastruktura obecního významu**

## **Podmíněně přípustné využití**

- **nejsou stanoveny**

## **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro obchod, stavby pro výrobu a skladování)**

## **Podmínky prostorového uspořádání**

- **nejsou stanoveny**