

ÚZEMNÍ PLÁN PLAVSKO

NÁVRH 3. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PLAVSKO VČETNĚ NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

zpracovaný za období 2019 – 2025

na základě ust. § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), projednávaný dle ustanovení § 88 - § 90 stavebního zákona a zpracovaný v souladu s ust. § 107 stavebního zákona a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhlášky 157“)

Obsah (dle § 107 stavebního zákona a přílohy č. 6 vyhlášky 157):

- A. vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,
- B. problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,
- C. vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- D. vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- E. vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,
- F. vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,
- G. podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje
- H. Zadání změny územně plánovací dokumentace obsahuje
 - 1. vymezení řešeného území,
 - 2. popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,
 - 3. popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a
 - 4. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.
 - 5. další požadavky odpovídající obsahu územního plánu

A. vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

- od nabytí účinnosti tohoto územního plánu byly pořízeny 3 změny.
- dosavadní využívání řešeného území je ve shodě s požadavky vyplývající z ÚP. Činnosti a děje v místech hodnot území jsou prováděné ve shodě s jejich přijatou ochranou uvedenou v územním plánu.

- byla zpracována územní studie „Trávníky“ obsahující zastavitelné plochy B-2, B-3, VP -15 a VP-14.
- využitím nezastavěného území nedošlo k významným změnám.
- Od nabytí účinnosti změny č. 3 ÚP byl přijat nový stavební zákon, zákon č. 283/2021 Sb. a nový prováděcí předpis k zákonu vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- Územní plán není prozatím převeden do jednotného standardu dle požadavku § 59 stavebního zákona (dále viz kap. H).
- realizace staveb od účinnosti územního plánu probíhá s převahou v zastavěném území. Jsou povolovány rodinné domy, doplňkové stavby ke stavbám hlavním.
- využívají se i zastavitelné plochy:
 - ▢ B-VZ-7 (plocha smíšená obytná – bydlení a podnikání s koňmi) - oplocený výběh pro koně a realizace rodinného domu, využito
 - ▢ B-VZ-17 (plocha smíšená obytná – bydlení a podnikání s koňmi) - oplocený výběh pro koně, případně jiná hospodářská zvířata, využito
 - ▢ B-VZ-19 (plocha smíšená obytná – bydlení a podnikání s koňmi) – realizován rodinný dům, využito
 - ▢ B-1 (plochy bydlení) – povoleno 6 RD, tj. čerpání 40% plochy
 - ▢ B-2 (plochy bydlení) – realizováno, využití 100%
 - ▢ B-3 (plochy bydlení) – povolená doplňková stavba k budoucímu rodinnému domu
 - ▢ B-5 (plochy bydlení) – povolen 1 rodinný dům, tj. čerpání 50% plochy
 - ▢ B-10 (plochy bydlení) – povolen rodinný dům
 - ▢ B-20 (plochy bydlení) – realizováno, využití 100%
 - ▢ VP-13 (plochy veřejných prostranství) – realizováno, využití cca 50%.

Ostatní zastavitelné plochy nejsou využity.

V souvislosti s uvedeným je možné konstatovat, že zastavitelné plochy, především vymezené pro bydlení, jsou v současnosti aktivně využívány. Zpravidla se však jedná o plochy bydlení vymezené v malém rozsahu. Obvykle jde o plochy určené pro výstavbu jednoho rodinného domu. Větší zastavitelné plochy jsou čerpány velmi sporadicky. Celkově lze tedy říci, že současné využívání zastavitelných ploch je převážně orientováno na menší, individuální výstavbu, zatímco využití větších rozvojových ploch spíše stagnuje.

Ve vazbě na vyhodnocení lze konstatovat, že v současné době obec nemá potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, jelikož navrhovaná kapacita při současném tempu výstavby postačuje na dalších několik let. Dosud nevyčerpané zastavitelné plochy odpovídají pokrytí potřeb obce pro rozvoj celého správního území. Potřebné záměry je možné uskutečnit v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách vydaného územního plánu.

B. problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Nebyly identifikovány problémy ani střety, které by bylo možno řešit v územně plánovacích dokumentacích.

C. vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění poslední Aktualizace č. 8 (dále jen „PUR“)

1. Správní území obce Plavsko nespadá do vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy ani do

multimodálního dopravního koridoru v oblasti technické infrastruktury

2. PUR vymezuje kategorie center osídlení, Jindřichův Hradec spadá do střední kategorie „C“.
3. Z PUR vyplývá, že část území jihočeského kraje spadá do specifické oblasti SOB 9, tj. Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkol pro územní plánování spočívá v podpoře a vytvoření územních podmínek pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení). Vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v kraji. Navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině a další.
4. přes část správního území obce Plavsko vymezuje rozvojový záměr v oblasti elektroenergetiky – E20 tj. pro dvojité vedení 400 kV Dasný – Slavětice a související plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Dasný - Slavětice.
5. Pro řešení ÚP Plavsko nevyplývají z PUR další žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, které jsou v ÚP Plavsko zohledněny.

Vyhodnocení a závěr: Územní plán je v souladu s PUR. Za oblast řešení problému ohrožení suchem podporuje a vytváří podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování retenčních vlastností. Navrhuje opatření ke zlepšení vodních poměrů a reaguje na požadavky související s problémem ohrožení suchem. Zachovává a chrání rybníční soustavu a podporuje retenční schopnost krajiny. Podmínkami využití ploch v krajině je umožněno budování dalších protierozních a protipovodňových opatření a opatření na zvýšení retence krajiny – vodních ploch apod. Změnou č. 3 byl vymezen koridor technické infrastruktury označený E3 reagující na rozvojový záměr E20.

Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou ČR dne 28. 8. 2024. Soulad návrhu územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl vyhodnocován, protože do vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky dle stavebního zákona, není závazný.

Soulad s územně plánovací dokumentací kraje ve znění aktualizace č. 4b (dále jen „ZÚR“)

Z planých ZÚR pro řešení ÚP Plavsko vyplývá:

1. Správní území obce Plavsko neleží dle ZÚR uvnitř žádné rozvojové oblasti ani osy republikového významu či specifické oblasti republikového významu. Dále také není součástí rozvojové oblasti ani osy nadmístního významu.
2. Řešené území je součástí **Specifické oblasti nadmístního významu Třeboňsko – Novohradsko (N-SOB2)**. Zásady pro územní plánování plynoucí ze ZÚR kladou důraz na vyvážené a únosné zatížení přírody a krajiny, přičemž je snahou koordinovat ochranu přírodních hodnot s rozvojem socioekonomických aktivit. Nepřipustit nekonceptní vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií rekreačně využívaných rybníků. Podporovat řešení využívající rekreačního potenciálu území po rekultivaci rozsáhlých dobývacích prostorů po těžbě štěrkopísků a umožňující nejen rybochovné, ale i rekreační využití některých vodních ploch. Podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, a to i v oblasti turistického a cestovního ruchu.

Vyhodnocení: Koncepce přijatá v územním plánu Plavsko zohledňuje zásady rozvojové osy. Rozvojové plochy jsou řešeny s ohledem na podmínky ochrany přírody se snahou o citlivé využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajin. Území po těžbě štěrkopísků „na Planinkách“ je součástí regionálního ÚSES. K území je přistupováno koncepčně s ohledem na zachování

nezastavěného území včetně minimalizace zatížení břehových partií rekreačními aktivitami. Podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury včetně zlepšení možnosti cestovního ruchu, zkvalitnění dopravní obslužnosti, zlepšení prostupnosti území jsou ÚP vytvořeny.

3. Správní území obce Plavsko je součástí **Specifické oblasti republikového významu – „Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“ (SOB9)**. Jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, v nichž je potřeba řešit problém sucha způsobený nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody a v nichž je vyšší riziko stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.

Zásady pro územní plánování plynoucí ze ZUR jsou postaveny na podpoře řešení směřující ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, a to opatřením podporující zpomalení, zadržení a infiltraci povrchového odtoku, dále podporovat řešení směřující k revitalizaci a renaturaci koryt vodních toků, dále podporovat, řešení vedoucí k využívání srážkových vod a hospodaření s nimi a k rozšiřování ploch sídelní zeleně v urbanizovaných územích sídel, dále podporovat řešení směřující ke zvýšení odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, a to opatřeními v krajině podporujícími snížení rychlosti větru a jiné. Navrhovaná opatření nesmí narušit funkčnosti a celistvosti lokalit soustavy Natura 2000.

Vyhodnocení: Koncepce přijatá v ÚP zohledňuje skutečnost specifické oblasti (SOB9) za oblast řešení problému ohrožení suchem. Podporuje a vytváří podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování retenčních vlastností. Navrhuje opatření ke zlepšení vodních poměrů a reaguje na požadavky související s problémem ohrožení suchem. Územní plán podporuje opatření, která směřují k zamezení urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení. Nejsou sice navrhovány konkrétní plochy pro protierozní opatření, ale podmínky využití ploch nezastavěného území umožňují realizaci protierozních opatření. Stavby rybníků jsou ponechány ve volném režimu.

4. dle územních podmínek vymezit a zpřesnit koridor republikového významu (v ZUR označený Ee40) v oblasti elektroenergetiky ZVN 400kV Kočín – Slavětice – záměr vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Slavětice vymezený ve správním území obce Plavsko.

Vyhodnocení: Územní plán změnou č. 3 vymezil koridor E3 technické infrastruktury. Koridor E3 je v souladu s vymezeným koridorem technické infrastruktury Ee40 vymezený v ZUR.

5. dosáhnout vyváženého a dynamického rozvoje s cílem zvýšit konkurenceschopnosti a inovativnosti Jihočeského kraje při zohlednění veškerých hodnot území;
6. respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (priority pro zajištění příznivějšího životního prostředí, zajištění hospodářského rozvoje a zajištění sociální soudržnosti);
7. respektovat územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot;

Vyhodnocení bodu 5. – 7.: Základní priority a priority územního plánování jsou v ÚP respektovány, je navržena ochrana a rozvoj hodnot obce.

8. respektovat vymezení cílových charakteristik krajiny a plnit jejich stanovené zásady pro činnost v území jednotlivých typů krajiny. Dle výkresu typů krajín podle stanovených cílových charakteristik je celé řešené území vymezeno jako krajinný typ „rybníční“. Území mimo hranici CHKO Třeboňsko je dle ZUR plochou vhodnou pro umísťování větrných a fotovoltaických elektráren.

Vyhodnocení: V ÚP Plavsko sice nejsou vymezeny jednotlivé typy krajiny, ale zásady pro jejich využívání jsou plněny. Z ÚP vyplývá respektování vodních ploch a toků, je podporováno doplňování vodních ploch. ÚP přijatou ochranou hodnot plně podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel. Cestovní ruch je podporován rozvojem turistických a cykloturistických tras. Koncepce krajiny přijatá v územním plánu vylučuje umístění větrných a fotovoltaických elektráren.

9. dle územních podmínek vymezit a zpřesnit prvky ÚSES. Jedná se o:

→ regionální biocentrum RBC270 Žabov

- regionální biocentrum RBC257 Na Planinkách;
- regionální biokoridor RBK148 Kočí vrch – Žabov;
- regionální biokoridor RBK164 U Lip – Na Planinkách;
- regionální biokoridor RBK160 Na Planinkách – U Lopiců.

Vyhodnocení: Prvky regionálního ÚSES jsou v ÚP Plavsko vymezeny. V některých jejich částech jsou vlivem aktualizace 4b ZUR v nesouladu.

Závěr: Územní plán není v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Změnou č. 4 budou prvky ÚSES upřesněny podle konkrétních podmínek v daném území v souladu se zásadami pro územně plánovací činnosti (dále viz kap. H).

D. vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

Při naplňování Územního plánu Plavsko nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj správního území neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území. Z toho důvodu nejsou stanoveny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

E. vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,

Pořízení změny územního plánu plyne zejména z:

- přijetí nového stavebního zákona a z něj plynoucí povinnost zpracovat vybrané části územního plánu v jednotném standardu;
- vyhodnocení souladu územního plánu se Zásadami územního rozvoje kraje.

F. vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Prozatím nebyly podány žádné podněty.

G. podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Není návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje kraje ani politiky územního rozvoje.

H. Návrh zadání změny

1) vymezení řešeného území

- Celé správní území

2) popis obsahu navrhované změny územního plánu

- ≡ aktualizace zastavěného území včetně aktualizace vymezení ploch se způsobem využití. Jako částečný podklad bude použita tabulka v kap. A – využití zastavitelných ploch. Dále zejména lokalita „V Hamru“ a „Na Sádkách“ (jihovýchodní okraj kat. území).
- ≡ **vybrané části územního plánu budou zpracovány v jednotném standardu; (povinnost zpracování územního plánu vyjádřeného ve struktuře standardizovaných jevů - § 59 stavebního zákona).**

Požadavky na doplnění urbanistické koncepce

Není požadavek

Požadavky na doplnění koncepce krajiny

- ☐ Vzhledem k tomu, že aktualizací č. 4b zásad územního rozvoje kraje byly upraveny regionální prvky ÚSES, bude prověřeno a následně zpřesněno jejich vymezení. Jedná se o:
 - regionální biocentrum RBC270 Žabov
 - regionální biocentrum RBC257 Na Planinkách;
 - regionální biokoridor RBK148 Kočičí vrch – Žabov;
 - regionální biokoridor RBK164 U Lip – Na Planinkách;
 - regionální biokoridor RBK160 Na Planinkách – U Lopiců.

Prvky ÚSES budou zpřesněny dle konkrétních podmínek v daném území v souladu se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území v souladu s čl. 39 ZUR, dále budou prvky regionálního ÚSES překódovány.

3) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Reakce a povinnosti vyplývající z přijaté legislativy stavebního práva (standardizace územního plánu a soulad územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací).

4) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Obsah navrhované změny je považován za kompatibilní s již stanovenými koncepcemi v územním plánu. Pořizovatel předpokládá, že příslušným úřadem nebude požadováno posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

5) další požadavky odpovídající obsahu územního plánu

1. požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu

Obsah a rozsah návrhu změny bude vycházet především ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších změn a předpisů, vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna bude zpracována tak, aby byla provázána s textovou a grafickou částí územního plánu. Text s vyznačením změn tj., úpravy vyvolané touto změnou zpracované do původního textu výroku mohou být zpracovány např. jako samostatné znění, pakliže toto bude poznamenáno v příslušné kapitole.

2. Uspořádání digitálně odevzdávaných dat změny bude vycházet z vyhlášky č. 157/2024 Sb., zejména z přílohy č. 14 a ve vyžadujícím členění: Hlavní složka bude nazvána „DUP_xxxxx“, kde výraz „xxxxx“ představuje šestmístné identifikační číslo obce podle RÚIAN a bude předána v ZIP balíčku.

V hlavní složce budou jednotlivé skupiny dat uloženy do těchto složek:

- » **Data** obsahuje vektorové vrstvy územního plánu
- » **Texty** obsahuje textovou a tabulkovou část územního plánu
- » **Výkresy** obsahuje výkresy ve formátu PDF/A a rastrové ekvivalenty výkresů a jejich usazovací soubory

Společně s návrhem pro každou etapu projednávání bude doložen protokol z ETL nástroje prokazující soulad návrhu změny s datovou částí jednotného standardu.

3. Počty paré návrhu změny:

2 paré pro společné jednání a veřejné projednání (předpoklad sloučeného jednání) o návrhu změny

územního plánu dle § 111 stavebního zákona,

2 paré v případě opakovaného veřejného projednání

2 paré výsledného návrhu změny

Úplné znění

2 paré úplného znění územního plánu po vydání změny opatřené záznamem o účinnosti změny dle § 108 stavebního zákona. Koordinační výkres není vyžadován.