

# ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU PLAVSKO

TEXTOVÁ ČÁST  
- návrh pro veřejné projednání dle § 55a stavebního zákona

Datum: říjen 2020

Paré číslo: **1**

**Předmět změny:**

- aplikace územního plánu s plochami rozdílného způsobu využití nad aktuálním mapovým podkladem
- aktualizace zastavěného území
- řešení návaznosti a koordinace prvku ÚSES na k.ú. Hatín
- vymezení zastavitelné plochy B-20
- aktualizace názvů kapitol výrokové části
- vymezení koridoru pro veřejnou technickou infrastrukturu – zdvojení vedení 400kV

**Projektant:** Projektový ateliér AD s.r.o.  
Husova 4, 370 01 České Budějovice  
Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk

**Pořizovatel:** Městský úřad Jindřichův Hradec  
odbor výstavby a územního plánování  
377 22 Jindřichův Hradec

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č. 3 ÚP VYDAL:

**Zastupitelstvo obce Plavsko**

DATUM VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP:

DATUM ÚČINNOSTI:

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Jméno a příjmení: **Ivana Příbylová**

FUNKCE: **referent Městského úřadu, odboru výstavby  
a územního plánování, Jindřichův Hradec**

PODPIS:

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

## Obsah

|  |          |
|--|----------|
| <b>TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</b>   | <b>3</b> |
| <b>TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>  | <b>5</b> |
| a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu .....   | 5        |
| b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....   | 5        |
| c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....  | 5        |
| d) 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..... | 6        |
| e) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....   | 7        |
| f) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....            | 7        |
| g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....        | 7        |
| h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....   | 7        |
| i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....                                   | 7        |
| j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b) .....  | 8        |
| k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty .....  | 8        |
| l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....  | 10       |
| m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....                    | 10       |
| n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....   | 10       |
| o) rozhodnutí o uplatněných námitkách včetně jejich odůvodnění.....  | 11       |
| p) vypořádání uplatněných připomínek.....  | 11       |
| q) srovnávací text s vyznačením změn .....   | 11       |

# OBEC PLAVSKO

Zastupitelstvo obce Plavsko, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

## v y d á v á

### Změnu č. 3 Územního plánu PLAVSKO

#### TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

kterou se mění Územní plán Plavsko takto:

- V kapitole **a)** se text: „15.1.2016“ nahrazuje textem: „10.8.2020“;
  - V názvu kapitoly **c)** se ruší text: „**zastavitelných**“ a vkládají se texty: „**urbanistické kompozice**“, „**s rozdílným způsobem využití**“ a „**zastavitelných ploch**“;
  - V kapitole **c)** se do odstavce URBANISTICKÁ KONCEPCE vkládá text: „Územní plán vychází ze skutečnosti, že součástí urbanistické koncepce je i urbanistická kompozice, tj. prostorové uspořádání. Jedná se o uspořádání objektů v území, které ovlivňují vzhled řešeného území. Urbanistická kompozice se zabývá dopadem záměrů vymezených územně plánovací dokumentací na celkový vzhled obce a řeší rozvoj území s ohledem na jeho hodnoty a jejich kompoziční vztahy. V případě Plavska se jedná zejména o krajinnou kompozici (soustava vodních ploch, stromové aleje a významné soliterení stromy, zvonička na návsi obklopená lípami, kamenný kříž mezi dvěma kaštaný, apod.), výškovou hladinu zástavby (u obytných budov nejčastěji 1 nadzemní podlaží + podkroví), historické jádro obce, významné dálkové pohledy a dominanty.“ a „Změnou č. 2 je vymezena jedna nová zastavitelná plocha smíšená obytná – bydlení a podnikání s koňmi. Změnou č. 3 je vymezena jedna nová zastavitelná plocha bydlení.“;
  - V kapitole **c)** se do tabulky SEZNAM ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY se do řádku pro plochu **B-1** vkládá text: „*Pozn.: na části plochy je zástavba již realizována.*“, do řádku pro plochu **B-4** vkládá text: „s možností propojení na místní komunikaci“.
- Ruší se řádek pro plochu **TI-12**: „

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TI-12</b> | <b>Plocha technické infrastruktury – trafostanice</b> – v jižní části Plavska u místní komunikace – I. etapa výstavby. |
|--------------|--|

Do řádku pro plochu **VP-13** se vkládá text: „*Pozn.: část plochy je již realizována.*“.

Do řádku pro plochu **B-18** se vkládá text: „*Pozn.: zástavba na ploše je již realizována.*“.

Na konec tabulky se vkládá řádek tabulky: „

|             |   |
|-------------|---|
| <b>B-20</b> | <b>Plocha bydlení</b> – v jihovýchodní části sídla, navazující na zastavěné území, podél silnice III. třídy.<br><u>Obsluha území</u> – doprava: bude řešen sjezd ze stávající silnice III. třídy; elektrika: ze stávající trafostanice; vodovod, kanalizaci a plyn napojit na stávající technickou infrastrukturu.<br><u>Limity využití území</u> – OP silnice, OP letiště a radiolokačního prostředku. |
|-------------|---|

- V názvu kapitoly **d)** se slovo: „**jejich**“ nahrazuje slovem: „**její**“ a vkládá se text: „**s vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**“;
- V kapitole **d)** se do odstavce KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ vkládá text: „V řešeném území je vymezený koridor pro el. vedení 400Kv Dasný /Kočín – Slavětice s označením TI-EL.“;
- V názvu kapitoly **e)** se vkládá text: „**s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině**“ a ruší se text: „**změny v**“;

– V kapitole e) se vkládá tabulka: „

|                 |  |
|-----------------|--|
| Pořadové číslo  | 24   |
| Název           | V zátorech   |
| Charakter prvku | Biokoridor- funkční  |
| Význam          | Lokální  |
| Délka/šířka     | 1,5/15-90 km/m   |
| Využití         | Les, louka, vodoteč  |
| Charakteristika | Místní biokoridor vedený po drobném vodním toku, protékajícím převážně lesními porosty, méně extenzivními lučními porosty. Mimo les je s upraveným korytem, charakteru stoky, se zarostlými břehy. Z lesních typů převládá podmáčená borová smrčina třtinová se šťavelem na obohacených písčích. |

- V kapitole f) se do tabulek pro **Plochy bydlení - stav, Plochy bydlení - návrh, Plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání s koňmi - návrh**, do řádku Velikost stavebních pozemků vkládá zkratka: „cca“. V tabulce pro **Plochy bydlení – návrh** se vkládá index: „**B-20**“. V tabulce pro **Plochy technické infrastruktury – stav, návrh** se ruší index: „**TI-12**“. Do tabulky pro **Biokoridor** se vkládá index: „**LBK 24**“;
- V kapitole f) se v odstavci **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY** ruší index: „**B-18**“ a vkládá index: „**B-20**“, text: „plocha vodovodního přivaděče, plochy elektrických vedení k trafostanicím“ se nahrazuje textem: „koridor vodovodu, koridor el. vedení“, ruší se text: „(včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů)“;
- V kapitole g) v tabulce pro **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY** v řádku tabulky pro stavbu **V1** se text: „Návrh plochy pro“ nahrazuje textem: „Navržený“, v řádku tabulky pro stavbu **E1** se text: „Návrh plochy pro trafostanici T12 s el. vedením VN 22 kV“ nahrazuje textem: „Navržené el. vedení včetně trafostanice T12“, v řádku tabulky pro stavbu **E2** se text: „Návrh plochy pro trafostanici T13 s el. vedením VN 22 kV“ nahrazuje textem: „Navržené el. vedení VN 22 kV včetně trafostanice T13“, na konec tabulky se vkládá řádek tabulky: „

|           |                            |         |
|-----------|----------------------------|---------|
| <b>E3</b> | Navržené el. vedení 400 kV | Plavsko |
|-----------|----------------------------|---------|

- V názvu kapitoly **h)** se ruší slovo: „**dalších**“ a vkládá text: „**s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**“;
- V názvu kapitoly **i)** se zkratka: „**SZ**“ nahrazuje textem: „**stavebního zákona**“;
- V kapitole **j)** se text: „**této územně plánovací dokumentace**“ nahrazuje textem: „**Územního plánu Plavsko**“;
- V kapitole **k)** se na konec vkládá text: „Plocha bydlení (B-20) je zařazena do I. etapy výstavby.“.

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu

Pořízení změny č. 3 ÚP Plavsko vyplynulo z projednání 2. Zprávy o uplatňování územního plánu Plavsko (dále jen „zpráva“). Zpráva vychází z ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a byla zpracována v souladu s obsahem § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Součástí této zprávy byly zároveň pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Plavsko. Návrh 2. zprávy o uplatňování územního plánu byl podle § 47 odst. 2 zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Plavsko. Návrh zprávy byl zveřejněn veřejnou vyhláškou, ve které bylo oznámeno, že návrh 2. zprávy je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Plavsko a na MěÚ Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování a dále, bylo možné do návrhu zprávy nahlédnout na webových stránkách města Jindřichův Hradec a obce Plavsko. Veřejná vyhláška dále obsahovala, že po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednávání návrhu zprávy může každý uplatnit své připomínky k návrhu zprávy. Po ukončení projednávání návrhu zprávy byly požadavky dotčených orgánů pořizovatelem vyhodnoceny a návrh zprávy byl upraven do konečné podoby. Přehled požadavků dotčených orgánů a připomínek byly zpracovány do tabulky „Vyhodnocení požadavků DO, podnětů a připomínek k návrhu 2. zprávy o uplatňování ÚP“, která je součástí spisu. V rámci projednávání zprávy dotčený orgán z hlediska ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast a dotčený orgán z hlediska vlivu na životní prostředí nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, proto nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Návrh 2. zprávy, který dle ustanovení vyplývající z § 55 odst. 1 stavebního zákona nahrazuje zadání změny, byl schválen Zastupitelstvem obce Plavsko dne 16.10.2019 usnesením č. 152/13/2019.

Dále zastupitelstvo obce svým usnesením ze dne 16.10.2019 rozhodlo o pořízení změny č. 3 ÚP Plavsko vyplývající ze zprávy (dále také jen „změna“). Dále zastupitelstvo obce využilo ustanovení § 55a a schválilo pořízení změny zkráceným postupem. Rovněž dle § 6 stavebního zákona schválilo žádost o pořízení změny Úřadem územního plánování Jindř. Hradec a určilo starostu obce Ing. Františka Bočka, jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem při pořizování změny.

Na základě schválených pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu obsažených v kap. E) zprávy pořídil pořizovatel pro obec zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu Plavsko.

Po předání a kontrole návrhu změny č. 3 bylo pořizovatelem zahájeno řízení o změně č. 3 dle § 55b odst. 2 stavebního zákona

.....

*následující postup bude doplněn po projednání*

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

#### VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ ZEJMÉNA NÁVAZNOSTI NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

##### Návaznost v oblasti ÚSES:

- změnou č. 3 byl doplněn lokální biokoridor (24LBK) z důvodu zachování průběhu ÚSES ze sousední obce Hatín.

##### Návaznost v oblasti elektroenergetiky:

- změnou č. 3 byl vymezen koridor el. vedení 400kV Dasný/Kočín – Slavětice (vyplývající z APÚR). Chybějící návaznost na sousední obce (Hatín, Stráž nad Nežárkou a Vydří) bude řešena změnami územně plánovacích dokumentací těchto obcí.

Další požadavky řešené změnou č. 3 nemají na sousední obce přímou vazbu, ani je svým významem nijak neovlivňují.

### c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### VYHODNOCENÍ SOULADU S REPUBLIKOVÝMI PRIORITYMI DLE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění platných aktualizací (dále též jen „APÚR“) pro území řešené Změnou č. 3 ÚP Plavsko vyplývá:

- správní území obce Plavsko nespadá do vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy, multimodálního dopravního koridoru ani záměrů v oblasti technické infrastruktury.

- dle APÚR je přes část správního území obce Plavsko vymezen záměr v oblasti plynárenství – P15, tj. koridor VTL plynovodu Mozart vedený z oblasti Lodhěřov/Veselý nad Lužnicí na hranice ČR/Rakousko. Dosud však nebyla prověřena účelnost daného záměru a v rámci Aktualizace č. 4 ZÚR není se záměrem uvažováno.
- přes část správního území obce Plavsko je vymezen záměr v oblasti elektroenergetiky – E20, tj. pro dvojitě vedení 400kV Dasný/Kočín – Slavětice. Záměr E20 bude zpřesněn v rámci pořizované Aktualizace č. 4 ZÚR. Do změny č. 3 ÚP Plavsko je zakreslen na základě územně technické studie „V433 – zdvojení vedení Dasný – Slavětice“.

Republikové priority územního plánování jsou Změnou č. 3 ÚP Plavsko respektovány.

## **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále též jen „AZÚR“) pro území řešené Změnou č. 3 ÚPO Plavsko vyplývá:

- **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území /kap. a) AZÚR/**

Změna č. 3 zajišťuje návaznost prvků územního systému ekologické stability. Záběr zemědělského půdního fondu vyhodnocený změnou č. 3 je malého rozsahu. Změna č. 3 vytváří podmínky pro rozvoj technické infrastruktury.

- **Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v APÚR /kap. b) AZÚR/**

Správní území obce Plavsko neleží dle AZÚR uvnitř žádné rozvojové oblasti ani osy republikového významu či specifické oblasti republikového významu a není součástí žádné rozvojové oblasti ani osy nadmístního významu.

- **Upřesnění specifických oblastí nadmístního významu /kap. c) AZÚR/**

Správní území obce se nachází uvnitř Specifické oblasti nadmístního významu Třeboňsko - Novohradsko (N-SOB2). Změna č. 3 ÚP Plavsko podporuje řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny návrhem jedné plochy pro bydlení, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území na zemědělské půdě s III. třídou ochrany. Při výstavbě budou respektovány stanovené podmínky, které nepřipouští zástavbu vymykající se stávající struktuře a charakteru lokality.

- **Vymezení ploch a koridorů nadmístního významu a územního systému ekologické stability /kap. d) AZÚR/**

Ve správním území obce AZÚR vymezuje regionální biocentra (675 – Žabov a 4044 – Na Planinkách) a regionální biokoridory (493 – Kočičí vrch – Žabov, 4043 – U Lip – Na Planinkách a 4045 – Na Planinkách – U Lopiců). Tyto prvky regionálního ÚSES jsou vymezené v platném územním plánu a změnou č. 3 nejsou měněny.

- **Vymezení územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje /kap. e) AZÚR/**

Změna územního plánu respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením zastavitelné plochy v návaznosti na již urbanizované území. Zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že rozvojová plocha je vymezena mimo lesní pozemky a mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Nastavením podmínek využití území se nepřipouští zástavba vymykající se stávající struktuře a charakteru lokality.

- **Stanovení cílových charakteristik krajin /kap. f) AZÚR/**

Celé správní území obce je zařazeno do krajiny rybníční. Změnou č. 3 jsou zásady pro její využívání splněny danými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a ochranou hodnot území. Zastavitelná plocha vymezená změnou č. 3 navazuje na zastavěné území, záběr zemědělského půdního fondu je prováděn na půdě s III. třídou ochrany.

**Změna č. 3 Územního plánu Plavsko není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

## **d) 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**

### **Soulad s cíli územního plánování (§18 zákona č. 183/2006Sb.)**

Změna č. 3 ÚP Plavsko je v souladu s cíli územního plánování, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu – reaguje na požadavek vymezení plochy bydlení. Zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, neboť nenarušuje stávající koncepcí vymezené územním plánem a stanovuje podmínky účelného využívání území s ohledem na komplexní řešení s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zastavitelná plocha je umístěna v přímé vazbě na zastavěné území a přiměřeně rozšiřuje velikost a význam sídla a s ohledem na míru využití zastavěného území. S přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu a hodnoty území jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### **Soulad s úkoly územního plánování (§19 zákona č. 183/2006Sb.)**

Změna č. 3 Územního plánu Plavsko naplňuje úkoly územního plánování tím, že navazuje na celkovou koncepci rozvoje území stanovenou ÚP, včetně urbanistické koncepce, kterou zachovává a rozvíjí s ohledem na okolní krajinu a hodnoty území. Stávající hodnoty území jsou ochráněny zejména stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 3 řeší rozsah zastavitelných ploch úměrně velikosti území a kapacitě jeho veřejné infrastruktury, vymezuje jednu zastavitelnou plochu pro jeden rodinný dům.

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

Změna je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů ve znění zákona č. 350/2012 Sb. (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 vyhlášky č. 458/2012 Sb. a vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška 500“).

Změna č. 3 ÚP Plavsko je zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu. Textová část výroku změny je provedena obdobně jako novela zákona, tzn. že je uvedeno jaký výrok se mění a jakým způsobem (doplňuje, nahrazuje, vypouští, apod.). V souladu s vyhláškou 500/2006 Sb. byly změnou č. 3 aktualizovány názvy jednotlivých kapitol výrokové části.

V textové části odůvodnění změny jsou odůvodněny pouze měněné části. Samostatnou přílohou odůvodnění je srovnávací text (výroková část územního plánu s úpravami vyznačenými formou revizí). Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty uváděny barevně. Srovnávací text je přípravou pro vyhotovení územního plánu zahrnujícího úplné změny po vydání této změny.

Grafická část znázorňuje celé správní území obce, z důvodu použití aktuálního mapového podkladu – digitální katastrální mapy na místo rastrového mapového podkladu.

Změnou č. 3 nedochází k navržení nového způsobu využití ani k dalšímu podrobnějšímu členění ploch definovaných v platném ÚP. Možnosti stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky č. 501 – nebylo změnou č. 3 využito.

Požizovatel se domnívá, že dle výše uvedeného a popsaného postupu při pořizování změny ÚP (viz kap. a) odůvodnění a této kapitoly) byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořizení změny územního plánu a obsahu změny územního plánu.

Změna je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

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

*bude doplněno po veřejném projednání*

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

*bude doplněno na základě výsledku projednávání*

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

*bude doplněno na základě výsledku projednávání*

### **i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

*bude doplněno na základě výsledku projednávání*

## **j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)**

Požadavky vyplývající z 2. zprávy o uplatňování územního plánu Plavsko, která nahrazuje zadání změny č. 3 ÚP Plavsko, byly splněny s tímto výsledkem:

- pro správní území obce Plavsko byly zpracovány nové digitální katastrální mapy, z toho důvodu byla změnou č. 3 provedena aplikace celého územního plánu do tohoto aktuálního podkladu.
- změnou č. 3 bylo prověřeno a aktualizováno zastavěné území. Do zastavěného území byla zahrnuta část zastavitelné plochy B-4, která byla posouzena jako proluka v zastavěném území. Do zastavěného území byla zahrnuta část plochy B-1, jedná se o plochy s již realizovanou zástavbou. Na ploše s označením B-18 je již realizována zástavba zanesená do katastru nemovitostí po vydání územního plánu. Další drobné úpravy zastavěného území vznikly v důsledku odchylek aktuálního mapového podkladu od původního rastrového podkladu.
- názvy kapitol výrokové části byly změnou č. 3 aktualizovány v souladu s novelou č. 13/2018 Sb. vyhlášky 500/2006 Sb.
- do podmínek ploch s rozdílným způsobem využití u ploch bydlení a ploch smíšených obytných, ve kterých je stanovena minimální velikost stavebních pozemků 800m<sup>2</sup>, byl před výměru doplněn termín „cca“, neboť není možné dodržet danou výměru striktně.
- byla posouzena parc. č. 1743/1 v k.ú. Plavsko za účelem vymezení na její části zastavitelnou plochu s funkčním využitím „plocha bydlení“. V návrhu byla posouzena možnost vymezení nové zastavitelné plochy a nebyly shledány důvody, které by měly tuto změnu znemožňovat. Navrhované řešení respektuje stávající hodnoty území, nenarušuje zájmy ochrany přírody. Lze tedy konstatovat, že požadovaný záměr lze navrhnout.
- záměr umístění rodinného domu na parc. č. 1225/1, která je součástí zastavitelné plochy B-4 zařazené do II. etapy výstavby byl vyřešen převedením části parcely do zastavěného území. Tuto část lze považovat za proluku v zastavěném území, navíc přiléhá ke stávající silnici III. třídy a není z hlediska dopravní obsluhy závislá na budoucím dopravním systému plochy B-4. Dopravní napojení plochy B-4 není touto úpravou dotčeno, i nadále může být uvažováno s napojením jak ze severní, tak i z jižní strany.
- z důvodu zachování kontinuity systému ÚSES byl změnou č. 3 doplněn lokální biokoridor 24LBK, tak aby byla zajištěna návaznost prvku na sousední k.ú. Hatín.
- z hlediska záboru zemědělského půdního fondu bylo provedeno pouze nejnutnější vyjmutí zemědělské půdy pro realizaci výstavby jednoho rodinného domu v lokalitě B-20, která navazuje na zastavěné území a nachází se na půdě s průměrnou produkční schopností.
- změnou č. 3 byl vymezen koridor pro veřejnou technickou infrastrukturu - el. vedení 400kV (rozvojový záměr E20 pramenící z APÚR), jako podklad pro jeho vymezení byla použita územně technická studie V433 – zdvojení vedení Dasný – Slavětice. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.
- nad rámec zadání je provedena oprava – vypuštění plochy technické infrastruktury TI-12, která je součástí zastavitelné plochy VS-8. Návrh el. vedení zakončený trafostanicí T13, který je zároveň veřejně prospěšnou stavbou v dokumentaci zůstává.

## **k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty**

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu.

Názvy jednotlivých kapitol výrokové části byly uvedeny do souladu s aktuálním zněním vyhlášky č. 500/2006 Sb.

### **ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Navrhovaná Změna č. 3 ÚP Plavsko nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z požadavku obce na provedení změny a z 2. Zprávy o uplatňování územního plánu Plavsko, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obyvatel obce na rozvoj území.

### **ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo změnou č. 3 aktualizováno, neboť došlo k zastavění části zastavitelných ploch. Do zastavěného území byly zahrnuty zastavěné stavební pozemky, které byly do katastru nemovitostí zaneseny po vydání územního plánu a v jednom případě plocha posouzená jako stavební proluka. K drobným odchylkám oproti původnímu vymezení hranice zastavěného území mohlo dojít z důvodu použití nové digitálního mapového podkladu.



## ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Odstavec je doplněn o popis urbanistické kompozice, neboť stavební zákon kromě řešení plošného uspořádání území požaduje také řešení prostorového uspořádání území. Urbanistická kompozice je součástí celkové koncepce a dbá na vzhled území, tj. na estetické uspořádání hmotných prvků, kterými je území tvořeno.

Tabulka „Seznam zastavitelných ploch“ byla doplněna o plochu vymezenou změnou č. 3:

### **B-20 - Návrh plochy bydlení**

Změna č. 3 reaguje na konkrétní požadavek investora, tzn. záměr na realizaci bydlení. Navržená lokalita navazuje na zastavěné území s obytnou funkcí, které uceluje. Dopravní obsluha bude řešena sjezdem ze stávající silnice III. třídy. V návrhu byl rovněž posouzen a vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu. Návrh se nachází na půdě s III. třídou ochrany, která má průměrnou produkční schopnost a je možné ji využít územním plánem pro výstavbu. Na ploše nejsou provedeny investice do půdy.

U návrhových ploch které již byly zcela nebo částečně zastavěny je tato informace uvedena.

Zastavitelná plocha technické infrastruktury pro trafostanici s označením TI-12 byla z dokumentace vypuštěna, neboť trafostanice je již součástí zastavitelné plochy VS-8 (oprava zjevné chyby).

## ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Změnou č. 3 byl vymezen koridor pro el. vedení 400 kV s označením TI-EL, který je v souladu s rozvojovým záměrem v oblasti elektroenergetiky vymezeným Politikou územního rozvoje ČR s označením E20. Tento záměr bude upřesněn v rámci pořizované aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje jihočeského kraje. Jedná se o záměr vedení ZVN 400kV Kočín – Slavětice vymezený přes správní území obce Plavsko. Jako podklad pro zpřesnění záměru byla použita „Územně technická studie „V433 – zdvojení vedení Dasný - Slavětice“, ČEPS Invest, a. s., která byla zpracována za účelem prověření trasy záměru. Jedná se o záměr, který využívá trasy stávajícího vedení 400kV. Účelem je posílit přenosovou schopnost a spolehlivost energetické soustavy, a to přestavbou (zdvojením na 2x400kV, popř. přestavbou na vyšší parametry) stávající 400 kV vedení mezi rozvodnami Dasný, Kočín a Slavětice. Koridor byl upřesněn dle konkrétních podmínek a jevů v území, např. dle morfologie terénu nebo struktury osídlení a zástavby.

Oproti územně technické studii byl koridor změnou č. 3 zpřesněn z důvodu střetu se zastavitelnou plochou VS-8 a se stávajícími objekty pro výrobu a skladování na západním okraji správního území obce Plavsko.

## ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU SYSTÉMU ÚSES

Lokální územní systém ekologické stability bylo nutno upravit s ohledem na zachování návaznosti na územně plánovací dokumentaci sousední obce Hatín. Změnou č. 3 byl proto doplněn chybějící lokální biokoridor 24LBK.

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změna č. 3 upravuje podmínky pro plošné využití ploch bydlení a ploch smíšených obytných – bydlení a podnikání s koňmi. U stanovené velikosti stavebních pozemků pro tyto plochy je doplněn termín „cca“, neboť je obtížné danou výměru dodržet striktně. V odůvodněných případech, kdy se jedná o již vymezený stavební pozemek, může být skutečná výměra snížena (oproti stanoveným 800m<sup>2</sup>) o max. 5%. Horní hranice (navýšení výměry) je bez omezení.

Do tabulky Plochy bydlení – návrh je doplněn kód nově vzniklé zastavitelné plochy B-20.

Z tabulky Plochy technické infrastruktury – stav, návrh je vypuštěn kód plochy TI-20, neboť tato plocha byla změnou č. 3 vypuštěna.

Do tabulky Biokoridor – regionální, lokální – stav, návrh je doplněn kód nově vymezeného lokálního prvku ÚSES 24LBK.

## ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

Popis navržených koridorů v odstavci Podmínky pro využití koridorů je dán do souladu s terminologií použitou v grafické části dokumentace.

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Popis veřejně prospěšných staveb v tabulce je změnou č. 3 pouze upřesněn. Nově je doplněna veřejně prospěšná stavba vymezená změnou č. 3 – navržené el. vedení 400 kV.

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, U KTERÝCH JE NUTNÉ PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Znění textu je pouze přeformulováno tak aby bylo jednoznačně zřejmé, k jakému datu budou územní studie pořizeny.

## ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Plocha B-20 navrhovaná změnou č. 3 je zařazena do I. etapy výstavby, neboť svým rozsahem nevyžaduje členění na etapizaci provádění změn v území.

## l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Lze konstatovat, že zastavěné území ve správním území Plavsko je využíváno účelně a v souladu s požadavky vyplývajícími z územního plánu. Jsou realizovány rodinné domy i doplňkové stavby ke stavbám hlavním, a to převážně v zastavěném území. Dále byla povolena modernizace stájí v areálech bývalého JZD Plavsko.

Jsou využívány i zastavitelné plochy, v lokalitě B-1 je povoleno 5 RD, v lokalitě B-5 je povolen 1 RD, v lokalitě B-VZ-19 je vydáno ÚR na 1 RD a plochy B-VZ-7 a B-VZ-17 jsou využívány jako oplocený výběh pro koně, případně jiná hospodářská zvířata.

Z návrhu 2. zprávy o uplatňování územního plánu Plavsko vyplývá, že vymezení dalších zastavitelných ploch není s ohledem na demografický vývoj a potřeby obce nutné. Důvodem k navýšení počtu stavebních pozemků vymezením plochy B-20 je záměr konkrétních žadatelů, majitelů pozemku. Rozvoj bydlení je silně ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu obyvatel na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele). Záměr na zástavbu v lokalitě vymezené změnou č. 3 vychází z konkrétního požadavku investorů na vlastním pozemku a je reálný předpoklad, že bude moci být využit k okamžité výstavbě. Při posuzování záměru byla zohledněna i skutečnost, že se jedná o pouze jednu plochu pro jeden rodinný dům, tzn. o malé navýšení rozsahu zastavitelných ploch oproti ÚP Plavsko. To vše s ohledem na účelné využití zastavěného území a charakter a efektivitu jeho využití.

Plocha navržená změnou č. 3 je vymezena v návaznosti na zastavěné území na půdě s III. tř. ochrany zemědělského půdního fondu.

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

Změnou č. 3 ÚP Plavsko nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

### ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

#### INVESTICE DO PŮDY

Na ploše **B-20** nejsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků.

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

| Označení plochy / koridoru | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |     |      |      |    | 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. | I V. | V. |  |                              |                                 |  |   |
| PLOCHA BYDLENÍ             |                  |                           |                                       |     |      |      |    |  |                              |                                 |  |   |
| B-20                       | Plocha bydlení   | 0,23                      | 0                                     | 0   | 0,23 | 0    | 0  | -  | -                            | -                               | -  | -   |

#### ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY PODLE TŘÍD OCHRANY A PODLE ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Celkový zábor zemědělského půdního fondu prováděný Změnou č. 3 ÚP Plavsko je pouze na půdě s III. třídou ochrany.

#### ODŮVODNĚNÍ

Změna č. 3 Územní plánu Plavsko respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

**Plocha B-20: Návrh plochy bydlení** – jihovýchodní část sídla Plavsko, parc. č. 1743/1 - k.ú. Plavsko. Při vymezování zastavitelné plochy byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelení jeho tvaru. Lokalita je navržena tak, aby novým využitím nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich obhospodařování. Jedná se o plochu pro výstavbu jednoho rodinného domu navazující na území s obytnou funkcí. Záměr vychází z konkrétního požadavku investorů na vlastním pozemku a je reálný předpoklad, že bude moci být využit k okamžité výstavbě. Dopravní obsluha bude zajištěna sjezdem ze stávající silnice III. třídy, lokalitu je možné napojit na stávající technickou infrastrukturu. Řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je tedy hospodárné. Lokalita se nachází na půdě s III. třídou ochrany ZPF, tzn. na půdě s průměrnou produkční schopností. Takovou půdu je možno využít pro efektivnější nezemědělské využití. Navržené řešení představuje přijatelný rozvoj obce.

### **ZÁVĚR**

Ve Změně č. 3 ÚP Plavsko byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případě kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

### **POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa se změnou č. 3 neprovádí.

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

*bude doplněno po veřejném projednání*

### **p) vypořádání uplatněných připomínek**

*bude doplněno po veřejném projednání*

### **q) srovnávací text s vyznačením změn**

Výroková část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text) je samostatnou přílohou č. 1 odůvodnění změny ÚP.

**POUČENÍ:**

Proti změně č. 3 územního plánu Plavsko vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

**B. Grafická část odůvodnění, skládající se z níže uvedených výkresů (příloha č. 2):**

- Koordinační výkres v měř. 1 : 5 000
- Výkres širších vztahů v měř. 1:50 000
- Výkres předpokládaných záborů půdních fondů v měř. 1: 5 000

**Josef Pivec**  
místostarosta

**Ing. František Boček**  
starosta