

# ÚZEMNÍ PLÁN PLAVSKO

## NÁVRH 2. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PLAVSKO

*zpracovaná na základě ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (stavební zákon) a projednaná dle ustanovení § 47 stavebního zákona, zpracovaná v souladu s ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn*

### Obsah:

- A. vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,
- B. problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- C. vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- D. prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
- E. pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny,
- F. požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- G. požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,
- H. návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,
- I. požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,
- J. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

### **A. vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

#### **1. vyhodnocení uplatňování územního plánu**

- od nabytí účinnosti tohoto územního plánu byly vydány jeho 2 změny;
- po dobu platnosti územního plánu nebyl v řešeném území přijat nový limit území, který by zásadně ovlivnil řešení územního plánu,
- dosavadní využívání zastavěného území je ve shodě s požadavky vyplývající z ÚP. Činnosti a

děje v místech hodnot území jsou prováděné v souladu s přijatou ochranou hodnot uvedenou v územním plánu.

- realizace staveb od účinnosti územního plánu probíhá s převahou v zastavěném území. Jsou povolovány rodinné domy, doplňkové stavby ke stávajícím hlavním, garáže, bazény, přístřešky apod. Dále byla povolena modernizace stáji v areálech bývalého JZD Plavsko.
- využívají se i zastavitelné plochy:
  - ⇒ B-VZ-7 (plocha smíšená obytná – bydlení a podnikání s koňmi) - oplocený výběh pro koně, případně jiná hospodářská zvířata
  - ⇒ B-VZ-17 (plocha smíšená obytná – bydlení a podnikání s koňmi) - oplocený výběh pro koně, případně jiná hospodářská zvířata
  - ⇒ lokalita B-VZ-19 (plocha smíšená obytná – bydlení a podnikání s koňmi) – vydáno územní rozhodnutí na 1 rodinný dům, tj. čerpání cca 100 % plochy,
  - ⇒ lokalita B-5 (plochy bydlení) – povolen 1 rodinný dům, tj. čerpání 50% plochy.
  - ⇒ lokalita B-1 (plochy bydlení) – povoleno 5 RD, tj. čerpání 38% plochy
  - ⇒ lokalita VP-13 (plochy veřejných prostranství) – realizováno, využití cca 50%.

Z uvedeného vyplývá, že prozatím je pro bydlení vyčerpáno cca 0,98 ha zemědělského půdního fondu z celkového záboru ZPF pro bydlení 8,86 ha (ÚP + jeho změny).

Ostatní zastavitelné plochy nejsou využity.

- byla zpracována územní studie „Trávníky“ obsahující zastavitelné plochy B-2, B-3, VP -15 a VP-14. Územní studie „Obecnice“ na zastavitelnou plochu B1 a VP 13 je rozpracována.

## **2. vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

- od nabytí účinnosti územního plánu byla schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (duben 2015) - dále viz kap. C,
- od nabytí účinnosti územního plánu byla vydána 6. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (únor 2018) - dále viz kap. C,
- v době platnosti územního plánu byly přijaty
  - novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která mimo jiné upravuje § 43 (územní plán - zejména záležitosti nadmístního významu a podrobnost územního plánu) a cíle územního plánování zejména § 18 odst. 5. Dopad noveny na řešení v ÚP byl řešen změnou č. 2.
  - novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., která mimo jiné doplňuje § 55b ve věci zkráceného postupu pořízení změn ÚP a opět upravuje § 18 odst. 5.
  - dvě novely vyhlášky č. 500/2006 Sb., o úz. analytických podkladech, úz. plánovací dokumentaci a způsobu evidence úz. plánovací činnosti. Vyhláška má v současné podobě dopad na požadovaný obsah a strukturu územně plánovacích dokumentací. Více viz kap. E 1.a).
- ve správním území obce Plavsko byly zpracovány nové katastrální mapy – digitální katastrální mapy (KMD) na místo rastrového mapového podkladu.

## **3. vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

- koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území – z hlediska udržitelného rozvoje území není třeba provádět změny v řešení územního plánu.

## **B. problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

### **Environmentální část:**

- ⇒ UN-06, UN-07 – průběh ÚSES nenavazuje na sousední obce.

- **UN-06** - na území obce nenavazuje průběh ÚSES z obce Hatín. Konkrétně se jedná o LBK 53 spojující lokální biocentra LBC 52 v kat. území Hatín a LBC 8 v kat. území Plavsko. Více viz kap. E
- **UN-07** – bylo vyřešeno zm. č. 1 ÚP Hatín.
- ≡ SPL-09 – splachy půdy z polí do zastavěného území. Došlo k obnovení funkce příkopů a stok odvádějící vodu od Plavska do otevřené stoky k mlýnu se zaústěním do Nežárky.

#### **Technická infrastruktura:**

- ≡ Problémy v této oblasti nebyly nalezeny.

#### **Sociodemografický a ekonomický pilíř:**

- ≡ Problémy v této oblasti nebyly nalezeny.

**Závěr:** Problémy k řešení vyplývající z územně analytických podkladů ve vymezení ÚSES budou prověřeny změnou ÚP. Další problémy k aktuálnímu řešení nebyly zaznamenány.

### **C. vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **Soulad s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PUR“)**

Z platné PUR pro řešení ÚP vyplývá:

1. Správní území obce Plavsko nespadá do vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy ani do multimodálního dopravního koridoru ani záměrů v oblasti technické infrastruktury.
2. Dle PUR je přes část správního území Plavsko vymezen záměr v oblasti plynárenství – P15 tj. koridor VTL plynovodu Mozart vedený z oblasti Lodhřov/Veselí nad Lužnicí na hranice ČR/Rakousko. S ohledem na skutečnost, kdy dosud nebyla prověřena účelnost a reálnost tohoto záměru, je zde tento záměr pouze zmíněn a nejsou uvedeny podrobnější požadavky.
3. přes část správního území obce Plavsko vymezuje záměr v oblasti elektroenergetiky – E20 tj. pro dvojitě vedení 400 kV Dasný – Slavětice a související plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Dasný - Slavětice. S ohledem na skutečnost, kdy dosud nebyla prověřena účelnost a reálnost tohoto záměru, je zde tento záměr pouze zmíněn a nejsou uvedeny podrobnější požadavky.

**Závěr:** Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

#### **Soulad s územně plánovací dokumentací kraje**

Územní plán byl pořízen za platnosti Velkého územního celku Jindřichohradecko. V současné době jsou pro řešené území vydány Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZUR) a byla vydána jejich šestá aktualizace (dále jen AZUR).

Z planých ZUR pro řešení ÚP Plavsko vyplývá:

1. Správní území obce Plavsko neleží dle ZUR 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). Koncepce přijatá v územním plánu Plavsko zohledňuje tyto skutečnosti. Rozvojové plochy jsou řešeny s ohledem na podmínky ochrany přírody se snahou o citlivé využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny. Území po těžbě štěrkopísků „na Planinkách“ je součástí regionálního ÚSES. K území je přístupováno 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.

Specifická oblast je v ÚP zohledněna.

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

Základní priority a priority územního plánování jsou v ÚP respektovány, je navržena ochrana a rozvoj hodnot obce.

6. respektovat vymezení cílových charakteristik krajiny a plnit jejich stanovené zásady pro činnost v území jednotlivých typů krajiny. Dle výkresu typů krajiny podle stanovených cílových charakteristik je celé řešené území vymezeno jako krajinný typ „rybníční“.

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.

7. dle územních podmínek vymežit a zpřesnit prvky ÚSES. Jedná se o:
  - regionální biocentrum 675 Žabov a 4044 Na Planinkách;
  - regionální biokoridor 493 Kočičí vrch – Žabov; 4043 U Lip – Na Planinkách; 4045 Na Planinkách – U Lopiců.

Prvky regionálního ÚSES vymezené v územním plánu jsou v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

**Závěr:** Územní plán je v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Zásady a řešení vyplývající z AZÚR jsou v územním plánu zohledněny.

#### **D. prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Vymezování dalších zastavitelných ploch není nutné. Rozsah zastavitelných ploch pro rozvoj obce odpovídá demografickému vývoji i potřebám obce. Potřebné záměry je možné uskutečnit v zastavěném území nebo zastavitelných plochách vydaného ÚP Plavsko.

Vzhledem k tomu, že zastupitelstvo obce Plavsko odsouhlasilo návrh na změnu ÚP Plavsko bude prověřena část parc. č. 1743/1 v kat. území Plavsko za účelem vymezení zastavitelné plochy pro bydlení - více viz kap. E. 1. a).

#### **E. pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

1. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

a) urbanistickou koncepcí, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Bude provedena aplikace územního plánu s plochami rozdílného využití nad aktuálním mapovým podkladem.
- V rámci změny bude aktualizováno a prověřeno zastavěné území,
- Výroková část – názvy kapitol budou ve znění novely č. 13/2018 Sb. vyhlášky 500/2006 Sb., jejich obsah bude případně doplněn o navrhované řešení, buď nové, nebo vyplývající z daného územního plánu.
- kap. f) – bude prověřena výměra stavebního pozemku (zejména plochy bydlení nebo bydlení

smíšené obytné – bydlení podnikání s koňmi vyjma B-VZ-19) – v ÚP je uvedena požadovaná velikost min. 800 m<sup>2</sup>. Prověřit doplnění termínu „cca 800 m<sup>2</sup>“ minimální rozlohy stavebních pozemků, neboť je obtížné danou výměru striktně dodržet.

- Část parc. č. 1743/1 bude prověřena za účelem vymezení zastavitelné plochy pro bydlení (záměr jednoho rodinného domu s rozlohou pozemku 1500 m<sup>2</sup>).

#### **Zásady pro vyhodnocení záborů půdního fondu (ZPF)**

- navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ZPF nejvýhodnější,
- minimálně narušovat organizaci ZPF,
- preferovat umístění zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území,
- navrhovat k odnětí jen nejnutnější plochu,
- odnímat přednostně zemědělskou půdu na méně kvalitní půdě, odnětí nejkvalitnější půdy lze pouze v případech, kdy veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ZPF,
- zdůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.
- vyhodnotit předpokládané důsledky na ZPF.

#### **b) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

Není požadavek na řešení.

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

#### **Územní systém ekologické stability**

- řešit návaznost a koordinaci s prvky ÚSES na navazující území okolních kat. území, zejména Hatín.

#### **2. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Není požadavek na řešení.

#### **3. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Není požadavek.

#### **4. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Není požadavek na řešení.

#### **5. případný požadavek na zpracování variant řešení – není požadavek.**

#### **6. požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Obsah a rozsah návrhu změny bude vycházet především ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 501“), 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“).

**Změna bude zpracována tak, aby byla provázána s textovou a grafickou částí územního plánu Plavsko:**

**Návrh změny bude obsahovat:**

⇒ textová část – Jednotlivé názvy kapitol **výroku** budou upraveny a členěny dle vyhlášky 500. Jednotlivé kapitoly budou doplňovány a měněny pouze tam, kde navrhované řešení vyvolává jejich doplnění či změnu nebo úpravu (doporučujeme zpracovat formou revizí).

⇒ grafická část (pouze řešená území):

1. Výkres základního členění 1: 5 000
2. Hlavní výkres 1: 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5000 (pokud bude účelný)

Jednotlivé výkresy budou plnit obsahovou stránku dle přílohy č. 7 část I. odst. 3 vyhlášky 500.

#### **Odůvodnění změny územního plánu bude obsahovat:**

textová část – bude členěna do kapitol dle přílohy č. 7 část II. odst. 1 vyhlášky 500 v kombinaci kapitol dle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a náležitostí vyplývajících ze správního řádu.

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.

grafická část:

1. koordinační výkres 1 : 5 000,
2. výkres širších vztahů
3. další dle potřeby např. zábory půdy.

#### **Počty paré návrhu změny:**

2 paré pro společné jednání o návrhu změny územního plánu dle § 50 stavebního zákona,

2 paré upraveného a posouzeného návrhu změny pro řízení o změně,

3 paré výsledného návrhu změny

***V případě rozhodnutí zastupitelstva o pořízení této změny zkráceným postupem, budou počty paré návrhu upraveny.***

4 paré úplného znění územního plánu po vydání změny č. 3 opatřené záznamem o účinnosti změny dle § 14 odst. 2 vyhlášky 500.

#### **Změna ÚP bude odevzdána:**

1. textové části dokumentace ve formátu textového editoru Microsoft Word (.DOC, .RTF apod.),
2. grafická část v nativních formátech:
  - a. v případě zpracování v systémech GIS:
    - formát .SHP u shapefilů, v případě použití osobní geodatabáze formát .MDB, při použití souborové geodatabáze formát .FGDB
    - mapové dokumenty, resp. výkresy ve formátu .MXD, (budou odpovídat tištěné podobě ÚP),
  - b. v případě zpracování v systémech CAD:
    - budou odevzdány všechny výsledné vrstvy (včetně podkladních, např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnic) v nativním formátu (obvykle formát .DWG u softwaru AutoCAD a formát .DGN u softwaru MicroStation), včetně všech použitých externích referencí,
    - v souborech budou prostřednictvím hladin řádně odlišena témata (např. kanalizace bude v jiné vrstvě než vrstevnice, přestože oba jevy mohou být v grafice zobrazeny hnědě), názvy hladin budou respektovat členění dle datového modelu,
    - použité hladiny mimo obsah datového modelu je nutné náležitě popsat a blíže specifikovat jejich obsah (např. formou přiložené tabulky, případně textového dokumentu).
3. grafická část a textová část bude vyexportována ve formátu .PDF (společnost Acrobat Reader),

4. grafická data musejí být topologicky čistá, např. u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony, pokud to není úmyslné (vymezení ploch s rozdílným způsobem využití aj.), u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb (silniční síť, síť technické infrastruktury aj.), liniová kresba vždy musí sledovat potřebný směr, vyvarovat se duplicitě dat (pokud k tomu není důvod).
5. jelikož jsou předávána data pro změnu z ÚAP v datové struktuře Datového modelu pro digitální zpracování sledovaných jevů ÚAP v GIS (dále jen „DMG“), požadujeme dodržení této datové struktury. Datový model je dostupný pod odkazem:  
<https://sdm.tmapy.cz/sdm2/Phenomen/Query?versionId=341>

**7. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území** - viz kap. F

**F. požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Vzhledem k tomu, že požadavky na řešení změny se týkají návaznosti ÚSES na okolní území, aktualizace zastavěného území a prověření zastavitelné plochy (bydlení) navazující na zastavěné území, pořizovatel předpokládá vyloučení požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí i vyloučení významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

**G. požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Není stanoven požadavek na pořízení změny ani nového územního plánu.

**H. návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Návrh zprávy neobsahuje návrh na pořízení nového ÚP.

**I. požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Při naplňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a ani územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území. Z toho důvodu nejsou zprávou o uplatňování územního plánu stanoveny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

**J. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Není návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje kraje.

**Prozatímní závěr ze zprávy o uplatňování ÚP Plavsko:**

Je třeba pořídit změnu č. 3, která bude obsahovat tyto dílčí změny:

1. aplikace územního plánu s plochami rozdílného využití nad aktuálním mapovým podkladem
2. aktualizace zastavěného území,
3. řešit návaznost a koordinaci prvku ÚSES na kat. území Hatín,
4. prověření území za účelem vymezení zastavitelné plochy.
5. Výroková část – aktualizace názvů kapitol.