

ÚZEMNÍ PLÁN KUNŽAK

NÁVRH 4. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KUNŽAK VČETNĚ NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 10 ÚZEMNÍHO PLÁNU

zpracovaný za období 2022 – 2026

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 bylo pořízeno 7 změn.
- Rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích byl zrušen vymezený koridor D1-Z4 pro přeložku silnice II/151 na východním okraji sídla Kunžak.
- Územní plán není prozatím převeden do jednotného standardu dle požadavku § 59 stavebního zákona, je řešeno změnou č. 9 (oznámení sloučeného jednání)
- 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.
- V současné době probíhá výstavba centrální čistírny odpadních vod a kanalizace v sídle Valtínov.

- Byla dokončena základní technická vybavenost v zastavitelných plochách č. 1 a 2.
- Došlo k realizaci odpočinkové zóny s vodní plochou v Kunžaku, využití zastavitelných ploch č. 43, 20, 19, 140.
- Rozvoj území probíhá v zastavěném území, ale rovněž dochází k využívání zastavitelných ploch a komplexním přípravám stavebních pozemků pro budoucí výstavbu.
- realizace staveb a rozvoj území od účinnosti územního plánu probíhá s převahou v zastavěném území a ve vymezených zastavitelných plochách.

➤ využití zastavitelných ploch od vydání ÚP:

číslo ZP	kat. území	způsob využití	využitelnost
1,2,89	Kunžak	bydlení a veřejné prostranství	Zainvestované lokality ZTV
3		bydlení	7 RD, tj. čerpání cca 0,85 ha (50% plochy)
4		bydlení	4 RD, tj. čerpání cca 0,41ha (40% plochy)
5		bydlení	5 RD 100 % plochy
8		bydlení	1 RD, tj. čerpání cca 0,14 ha
9		bydlení	2 RD, tj. čerpání cca 0,32 ha (80% plochy)
13		bydlení	1 RD, tj. čerpání cca 0,13 ha (9 % plochy)
122		smíšené obytné	Doplňková stavba, tj. cca 0,05 ha
43, 20, 19, 140		Vodní plocha, sport, veřejné prostranství	Realizace odpočinkové zóny Kunžak (100 %)
Z1/1a		fotovoltaická elektrárna	elektrárna realizována, čerpání 6,7 ha (100% plochy)
Z2/1		rekreace – rodinná	vydáno ÚR, realizace přípojek el. energie, realizace 5 objektů, tj. čerpání 1,74 ha (100% plochy)
18		občanské vybavení	1 objekt záchranné služby, čerpání 0,04 ha (5% plochy)
Z4/1		smíšené výrobní	1 objekt, tj. čerpání 0,06 ha (50% plochy)
24		výroba a skladování	zemědělská stavba, tj. čerpání 0,7 ha (21% plochy)
51	Mosty	smíšené obytné	1 RD, tj. čerpání 0,14 ha (88% plochy)
155		smíšené obytné	1 RD 100% plochy
Z5		smíšené obytné	1 RD 100% plochy
63	Valtínov	smíšené obytné	1 RD, tj. čerpání cca 0,27 ha (11% plochy)
66		smíšené obytné	zem. stavba, tj. čerpání 0,23 ha (11% plochy)
178		výroba zemědělská	manipulační plocha, (25% plochy)
157	Suchdol	smíšené obytné	1 RD, tj. čerpání 0,07 ha (100%)
77	Kaproun	smíšené obytné	1 RD, tj. čerpání 0,06 ha (100%)
78		smíšené obytné	1 RD, tj. čerpání 0,09 ha (100%)
91	Kunžak	západní obchvat Kunžaku	řešení vypuštěno změnou č. 3 tj. vrácení 10,42 ha ploch
96	Valtínov	severní obchvat Valtínova	řešení vypuštěno změnou č. 3 tj. vrácení 15,29 ha ploch

Ostatní zastavitelné plochy nejsou využity.

V souvislosti s provedeným tabulkovým vyhodnocením lze konstatovat, že v rámci správního území dochází k výstavbě rodinných domů v zastavitelných plochách. Nicméně kapacita vymezených zastavitelných ploch 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.

Jak výše uvedeno rozvojové plochy jsou využity jen v menší míře, ale je nutné vzít ohled na a reagovat na podané podněty veřejnosti. Je snaha tímto způsobem zajistit, že proces plánování bude reflektovat potřeby a názory obyvatel, zejména místních. Navýšení rozvojových ploch je důležitým krokem k podpoře ekonomického růstu a rozvoje regionu. I přesto, že stávající plochy nejsou plně využity, je nezbytné zohlednit budoucí potřeby a potenciál pro rozvoj. Vytvoření určitých nových ploch pro bydlení je snahou zajistit neodcházení mladých rodin z regionu. Přilákání mladých rodin do správního území je hlavním cílem pro jeho rozvoj a prosperitu. Nové rozvojové plochy mohou přilákat investice, podpořit podnikání a vytvořit nová pracovní místa i zlepšit kvalitu života obyvatel.

- Stagnuje povolování objektů individuální rekreace v zastavitelných plochách k tomuto využití vymezených.
- Využitím nezastavěného území nedošlo k významným změnám.
- V době platnosti územního plánu byl přijat nový stavební zákon, zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších změn a předpisů a nový prováděcí předpis k zákonu vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších změn a předpisů.

Širší vztahy:

ÚSES

- Nebyla shledána kolize s návazností na správní území obce Střížovice.
- Nebyla shledána kolize s návazností na správní území města Strmilov.
- Na biokoridor K27 nenavazují prvky ÚSES v sousedním kat. zemi Olšany u Dačic. Bude řešeno územním plánem Studená v rámci změny ÚP.
- Nepřesná návaznost biokoridoru K32 na LBK 34 v kat. území Lipnice u Markvarce (ÚP Český Rudolec).
- Návaznost lokálního ÚSES LBK 46 na vymezený LBK 4 v kat. území Horní Radíkov byla řešena zm. č. 6 ÚP.
- Není návaznost na LBK.17 v kat. území Lomy u Kunžaku (bude prověřeno změnou), viz kap. H.2.
- Nebyla shledána kolize s návazností na správní území města Nová Bystřice.

Návaznosti na prvky ÚSES jsou prověřovány a řešeny ve změně č. 9.

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

Problémy a střety:

- ⇒ SPL-25 [702390, 1157046] splachy půdy z polí na komunikace prověřit možnosti řešení v UPD, například návrhem ploch trvalého zatravnění apod.
- ⇒ [702141, 1157048] ČS PHM OKTAN - Kunžak respektovat existenci ekologické zátěže, prověřit možnosti rekultivace
- ⇒ [700628, 1157565] Skládky Lány respektovat existenci ekologické zátěže, prověřit možnosti rekultivace
- ⇒ [700056, 1157561] Skládky Lány II respektovat existenci ekologické zátěže, prověřit možnosti rekultivace
- ⇒ UN-17 [696965, 1157205] v obci Kunžak biokoridor přechází do obce Studená (ORP Dačice), kde ale není vymezen, prověřit sjednocení stavu v obou obcích.

- ☐ KO-01 [699440, 1158548] koridor Ee40 ze ZUR není v UPD, Zpracovat koridor do územního plánu obce podle vymezení v ZÚR.

Závěr: územní plán reaguje na problémy k řešení vyplývající z ÚAP:

- ÚP navrhuje zachování jedinečnosti krajiny a podporuje zabránění nadměrné eutrofizaci vod ve formě splachů z okolních zemědělských pozemků. Pro zachycení extravilánových vod a eliminaci jejich účinků z důvodu ochrany stabilizovaných a rozvojových ploch jsou v ÚP navrženy koridory technických opatření pro řešení extravilánových vod (TX1-TX2). Rovněž u svažitéch ploch orné půdy, navazující na zastavěné území, byly vymezeny plochy eliminace účinků extravilánových vod (E1-E4). Konkrétní řešení ochrany zastavěného území před splachy ze zemědělských pozemků je nutno řešit v navazujících povolenacích procesech.
- Rekultivace ekologických zátěží lze provádět v souladu s podmínkami pro nezastavěného území.
- Návaznost ÚSES na okolní kat. území Olšany u Dačic, konkrétně biokoridor K27, bude řešena územním plánem Studená v rámci změny ÚP.
- Koridor Ee 40 je v ÚP zpřesněn zm. č. 6.

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. 9 (dále jen „PUR“)

1. Správní území obce Kunžak nespadá do vymezené rozvojové specifické oblasti, rozvojové osy ani do multimodálního dopravního koridoru.
2. Jednou z celostátní priorit je vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.
3. PUR vymezuje kategorie center osídlení, Jindřichův Hradec spadá do střední kategorie „C“.
4. Z PUR vyplývá, že část území jihočeského kraje spadá do **specifické oblasti SOB9**, 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 jejich retenčních a akumulacních 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.
5. Správní území obce Kunžak spadá do **specifické oblasti SOB10**, která je nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.
6. Dvě třetiny správního území obce Kunžak spadá do **specifické oblasti SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.
7. Přes správní území obce Kunžak vymezuje záměr v oblasti elektroenergetiky – E20 tj., pro dvojité vedení 400 kV Kočín-Dasný, Kočín–Slavětice a Slavětice–Čebín a souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Dasný, Kočín, Čebín a Slavětice. Prověření úkolu bylo provedeno MPO ve spolupráci s ČEPS, a. s. a akceptováno krajským úřadem Jihočeského kraje z hlediska řešení týkajícího se území Jihočeského kraje.

8. Pro řešení ÚP Kunžak nevyplývají z PUR další žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, které jsou v ÚP Kunžak zohledněny.

Vyhodnocení: 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 vodní plochy, podporuje retenční schopnost krajiny, umožňuje zalesňování. Podmínkami využití ploch v krajině je umožněno budování dalších protierozních a protipovodňových opatření a opatření na zvýšení retence krajiny – vodních ploch apod.

Specifické oblasti (**SOB10 a SOB11**) obnovitelných zdrojů pro rozvoj výroby energie ze slunečního záření nebo větrné energie byly v změnou č. 2 územního rozvojového plánu vymezeny plochami nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů tzv. akcelerační zóny. Protože však jejich rozsah nezasahuje do správního území obce Kunžak, pominul důvod pro jejich vymezení územním plánem.

Záměr v oblasti elektroenergetiky **E20** byl zpřesněn koridorem technické infrastruktury CNZ.Ee40 vymezeným ve změně č. 6 ÚP Kunžak.

Závěr: Územní plán je v souladu s PUR v platném znění.

Soulad s Územním rozvojovým plánem, ve znění poslední změny č. 2 (dále také „ÚRP“)

Poslední změna č. 2 ÚRP nabyla účinnosti dne 18.7.2026.

1. ÚRP pro správní území Kunžak nevymezuje žádné zastavitelné plochy, transformačních plochy ani koridory dopravní infrastruktury.
2. Vymezuje koridor technické infrastruktury elektroenergetika TE20 - dvojité vedení 400 kV Kočín-Slavětice
3. Vymezuje koridor nadregionálního územního systému ekologické stability - NRBK 95 Vojířov – Pařezitý, Roštejn.

Vyhodnocení: Záměr v oblasti elektroenergetiky TE20 byl zpřesněn koridorem technické infrastruktury CNZ.Ee40 vymezeným ve změně č. 6 ÚP Kunžak. Prvky nadregionálního ÚSES jsou řešeny ve zm. č. 6 ÚP Kunžak.

Závěr: Územní plán není v nesouladu s ÚRP.

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

Z planých ZÚR pro řešení ÚP Kunžak vyplývá:

1. Správní území obce Kunžak neleží dle ZÚR uvnitř žádné rozvojové oblasti ani osy republikového významu. Dále také není součástí rozvojové oblasti ani osy či specifické oblasti nadmístního významu.
2. respektovat základní prioritu řešení, která je dána rozvojem konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje;
3. respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (priority pro zajištění příznivějšího životního prostředí, zajištění hospodářského rozvoje a zajištění sociální soudržnosti);

Vyhodnocení bodu 2. a 3.: Základní priority a priority územního plánování jsou v ÚP respektovány, je navržena ochrana a rozvoj hodnot obce.

4. Správní území obce Kunžak je součástí **Specifické oblasti republikového významu – „Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“ (SOB9)**. Oblast je vystavena aktuálnímu problému sucha, který je způsoben nízkými srážkami a vysokým

výparem. Ve srovnání s ostatním územím ČR se jedná o vyšší riziko stavu nedostatku vody a malou zásobou povrchové a podzemní vody.

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. Kladou důraz na podporu řešení směřující k revitalizaci a renaturaci koryt vodních toků, dále na podporu řešení vedoucí k využívání srážkových vod a hospodaření s nimi a k rozšiřování ploch sídelní zeleně v urbanizovaných územích sídel. Vyžadují podporovat řešení směřující ke zvýšení odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, a to opatřeními v krajině podporujícími snížení rychlosti větru a jiné.

Vyhodnocení: Koncepte 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. Vodní plochy jsou stabilizované, nové vodní plochy jsou přípustným využitím krajiny včetně ploch pro zalesnění a budování dalších protierozních a protipovodňových opatření a opatření na zvýšení retence krajiny.

5. 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 Kunžak.

Vyhodnocení: Územní plán změnou č. 6 vymezil koridor CNZ.Ee40 technické infrastruktury. Koridor CNZ.Ee40 je v souladu s vymezeným koridorem technické infrastruktury Ee40 vymezený v ZUR.

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

- regionální biocentrum 289 Vysoký kámen
- regionální biocentrum 293 Popelářka
- nadregionální biokoridor 121/4,3 Pařezitý, Roštejn – Vojířov

Vyhodnocení: Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES jsou řešeny změnou č. 6 ÚP Kunžak.

7. respektovat vymezení cílových charakteristik krajiny a plnit jejich stanovené zásady pro využívání území jednotlivých vymezených základních typů krajiny. Dle výkresu typů krajín podle stanovených cílových charakteristik je severní část území vymezena jako krajina rybníční, jižní část jako lesní, východní část, střední a severozápadní část jako lesopолní. Rovněž severní část a část krajiny lesopолní je krajinou (plochou) vhodnou pro umísťování větrných a fotovoltaických elektráren.

Vyhodnocení: V ÚP Kunžak jsou jednotlivé typy krajiny zohledněny a jejich zásady pro využívání jsou plněny. Navržené řešení podporuje zvýšení ekologické stability krajiny. V ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených a krajinnotvorných funkcí. Je přípustné zalesňování, jsou navrhovány nové vodní plochy. Je navrženo převádění ekologicky nestabilních ploch na plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

Principem urbanistické koncepce je zachovat začlenění sídel do krajiny, podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na rozvojový potenciál a možnost napojení na tech. infrastrukturu. Cestovní ruch je podporován rozvojem turistických a cykloturistických tras.

Závěr: Územní plán není v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ale uvedené kolize v bodě č. 6 a zpřesnění prvků nadregionálních a regionálních prvků ÚSES jsou obsahem rozpracované změny č. 6. Ostatní zásady a řešení vyplývající ze ZÚR jsou v územním plánu zapracovány.

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 Kunžak 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 jeho ustanovení na nezastavěné území. V kontextu § 122 stavebního zákona je důležité reagovat na jeho znění a zaměřit se i na aktualizovanou terminologii týkající se veřejné infrastruktury. Tato terminologie nejenže mění původní definice, ale také je rozšiřuje, což může mít dopad na plánování a realizaci stavebních záměrů.
- vlastních podnětů obce nebo z podnětů občanů

F. vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Pod nět č.	Navrhovatel podnětu	Údaje o podnětu	Vyhodnocení podnětu
1.	Zdeněk Marek, Střední 975, Černošice	Žádají o zařazení pozemku parc. č. 3339/30 v kat. území Kunžak do zastavitelného území s funkcí rekreačního využití. Plánuje rekonstrukci stávající zahradní chatky do půdorysu odpovídající rekreačnímu charakteru. Uvádí, že v okolí se nachází drobné zahradní a hospodářské stavby shodného charakteru. Změna nevyvolává nové nároky na veřejnou infrastrukturu ani dopravní obslužnost.	Pozemek se nachází v nezastavěném území a je vymezen plochou zeleň zahrad Zz. Na pozemku se nachází stavba, v kat. nemovitostí evidována jako jiná stavba se zastavěnou plochou 29 m ² . Nejedná se o zahradu, která má vazbu na rodinné domy u silnice. Rozšiřovat další hlavní stavby (např. rodinné rekreace) do krajiny vytváří další tlak na vybudování veřejné infrastruktury včetně dostatečného veřejného prostranství jehož součástí bude přístupová nebo obslužná komunikace. Nedoporučujeme záměr prověřit.
2.	Šárka Pudilová, Mosty 2, Kunžak	Předmětem změny jsou parc. č. 471/9 a 272/31 v kat. území Mosty s požadavkem zahrnutí do ploch určených k zástavbě.	<i>Je předpokládáno, že se jedná o požadavek na zastavitelnou plochu pro bydlení.</i> Pozemek parc. č. 471/9 ve vazbě na podaný podnět č. 5 se nachází v návaznosti na zastavitelnou plochu bydlení. V této části území se nachází nejnižší třída ochrany ZPF. Doporučujeme prověřit. Pozemek č. 272/31 se sice nachází ve vazbě na zastavěné území, ale jedná se o zamokřenou plochu. Územním plánem je pozemek vymezen plochou SX – krajinná zeleň. Pozemkem

			prochází vymezený biokoridor K29. Nedoporučujeme tento podnět změnou prověřovat k vymezení zastavitelné plochy pro bydlení.
3.	Ing. Pavel Suk, Lipovská 4954, Chomutov	Žádá o změnu na pozemku parc. č. 1047/3 v kat. území Mosty na plochu smíšenou obytnou	Celé sídlo Terezín je v územním plánu vymezeno jako hodnota území (H1) a definováno jako prostory urbanisticky a historicky cenné. Jedná se o doklad lidové architektury původních stavení s velkou parcelací. Není zde vymezena žádná zastavitelná plocha. Předmětný pozemek se nachází v nezastavěném území a je součástí další hodnoty území (H6) definované jako území se zvýšenou estetickou a krajinnou hodnotou. Pozemek navazuje a na zastavěné území. Záměr doporučujeme prověřit s důrazem na ochranu vymezených hodnot kulturního dědictví.
4.	Miloš Váňa, Valtínov 24, Kunžak	Požaduje prověřit možnost rozvoje v severozápadní části sídla Valtínov východním směrem, zejména parc. č. 2194 a související. Záměrem je umístit rodinný dům nebo využití pro občanské vybavení. K žádosti o pořízení změny bylo přiloženo stanovisko příslušného orgánu SEA, který vyloučil negativní vliv na životní prostředí.	Záměr vyvolává vymezení zastavitelné plochy pro bydlení případně pro občanské vybavení. Dopravní napojení lze provést ze dvou možností. Podnět doporučujeme prověřit, ale je nutno upozornit na vysokou bonitní třídu pozemků prověřovaného záměru. Jedná se o BPEJ I. a II. třídy ochrany, kdy dotčeným orgánem ve věci záboru ZPF nemusí dojít k odsouhlasení.
5.	Pavel Pudil, Střížovice 82, Strmilov	Předmětem změny je parc. č. 462 v kat. území Mosty s požadavkem zahrnutí do ploch určených k zástavbě.	<i>Je předpokládáno, že se jedná o požadavek na zastavitelnou plochu pro bydlení.</i> Pozemek parc. č. 462 se nachází v návaznosti na zastavitelnou plochu bydlení. V této části území se nachází nejnižší třída ochrany ZPF. Doporučujeme prověřit.
6.	Rostislav Batista, Stará 80, Nová Bystřice	Žádá o zahrnutí pozemků parc. č. 1407 a 1408/1 v kat. území Kunžak do ploch pro bydlení. Pozemky jsou dobře napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu. Část pozemku p.č. 1408/1 je v plochách bydlení zahrnuta.	Podnět směřuje k rozšíření zastavitelné plochy č. 122 vymezené pro bydlení. Cca polovina zastavitelné plochy je využita. Pozemky jsou zařazeny do nejnižší třídy ochrany ZPF. Doporučujeme prověřit.

			Stejný záměr byl prověřován ve zm. č. 4 ÚP Kunžak, kdy nedošlo k dohodě s orgánem ZPF.
7.	Miroslav Zámečník, Kunžak 177	a) Navrhuje zvětšení plochy smíšené výrobní (SV) na pozemcích č. 1362/4 a 1385/4 v kú. Kunžak z důvodu širšího obslužného zázemí a rozvoje své činnosti. b) navrhuje zvětšení plochy SO z důvodu širšího obslužného zázemí, zejména komunikační. Jedná se o části pozemků parc. č. 4774, 1936/1, 1929/3, 1929/9 v kat. území Kunžak.	a) Záměr se nachází ve vazbě na stávající areál firmy. Požadují vymezení zastavitelné plochy pro SV za účelem rozšíření firmy a jejího zázemí včetně oplocení. b) Pozemky se nachází v návaznosti na zastavěné území stabilizovaných ploch SO. Jedná se o požadavek vymezení zastavitelné plochy se stejným využitím (SO) z důvodu zajištění širších obslužných záležitostí a objektů plnící příslušenství zemědělské usedlosti. Oba záměry doporučujeme prověřit.
8.	Dagmar Vinická, Litohošť 23 Lucie Dvořáková, Pelhřimov 270, Michal Dvořák, Kunžak 358	Na pozemcích parc. č. 443/6, 441/3, 441/2 v kat. území Mosty požadují změnu využití na plochy smíšené obytné.	Záměr navazuje na nevyužitě zastavitelné plochy pro bydlení. Jedná se o požadavek vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na zemědělské půdě nejnižší třídy ochrany ZPF, na plochách lesních a ostatní ploše. Nedoporučujeme tento záměr prověřovat na plochách lesních.
9.	Milan Hofbauer, Kunžak 23	Pozemky parc. č. 1181/2, 271/22 v kú. Kunžak požaduje vymežit plochou pro umístění rodinného domu.	Uvedené pozemky se nachází ve vazbě na zastavěné území s využitím pro bydlení. Bonitní třída zemědělského půdního fondu je ve IV. a V. třídě ochrany. Doporučuje prověřit
10.	Jaroslav Sedlák, Jindř. Hradec 288/IV	Navrhuje parc. č. 4498/1 v kat. území Kunžak zařadit jako Rr. <i>Je přiložena situace s navrhovaným umístěním stavby rodinné rekreace.</i>	Bylo zjištěno, že pozemek 4498/1 byl rozdělen a na další dva pozemky, které již nejsou ve vlastnictví podávajícího. Přiložené navrhované umístění stavby též není ve vlastnictví namítajícího. Záměr nebude ve změně prověřován.
11.	Nikola Mrázová, Anglická 1226, Jindř. Hradec Tadeáš Mráz, Jindřiš 97, Rodvínov	V současné době je pozemek parc. č. 10/2 v kú. Kaproun využíván pro účely pastevního chovu a drůbeže, včelaření a pěstování zeleniny. Plánují rozšířit pěstební plochy (jednoleté druhy, byliny víceletá zelenina a květiny). V rámci	Jedná se o požadavek vymezení zastavitelné plochy na parc. č. 10/2 v kú. Kaproun za účelem zajištění podpory odpovídající kvality uchování a zpracování zemědělské prvoproducty a z ní uvedení potravinářských produktů na trh.

		zázemí plánují vybudovat zázemí pro sušárnu bylin, sklad produktů a zemědělské techniky.	Doporučujeme prověřit.
--	--	---	------------------------

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.

Požadavky na doplnění urbanistické koncepce

Zastavitelné plochy budou respektovat zásadu jejich vymezení v návaznosti na zastavěné území. Nebudou vymezeny tak, aby narušily urbanistickou koncepci a koncepci krajiny nastavenou v územním plánu. Je nutné zachovat dochovanou urbanistickou strukturu sídel a vhodně na ni navázat. Podmínky prostorové uspořádání budou navazovat na stanovenou ochranu hodnot a charakter území. Zohlednit ochranu historického panoramatu sídla.

- v kat. území **Kunžak** bude:
 - prověřeno vymezení zastavitelné plochy pro rodinnou rekreaci na parc. č. 3339/30
 - prověřeno vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské na pozemku parc. č. 471/9 a 272/31, č. 1407, 1408/1, na části pozemků parc. č. 4774, 1936/1, 1929/3, 1929/9
 - prověřeno rozšíření stabilizované plochy smíšené výrobní všeobecné na pozemku parc. č. 1362/4 a 1385/4, 1181/2, 271/22
- v kat. území **Mosty** bude:
 - prověřeno vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské na pozemku parc. č. 471/9, 272/31, parc. č. 1047/3, 462, 443/6, 441/2,
- v kat. území **Valtínov** bude:
 - prověřeno vymezení zastavitelné plochy pro SO na pozemku parc. č. 2194 a související.
- v kat. území **Kaproun** bude:
 - prověřeno vymezení zastavitelné plochy za účelem vybudovat zázemí pro sušárnu bylin, sklad produktů a zemědělské techniky a pod. na pozemku parc. č. 10/2

Zásady pro vyhodnocení záborů půdního fondu (ZPF)

- minimálně narušovat organizaci ZPF,
- dodržet návaznost vymezení zastavitelných ploch, kde je hlavní využití pro bydlení na zastavěné území,
- navrhopat k odnětí jen nejnntnější 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.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

→ dopravní infrastruktura

- budou vypuštěny navrhované komunikace pro obsluhu ČOV
- budou vypuštěny navrhované i stabilizované trasy a stezky pro cyklisty a běžkaře
- vypustit podkapitolu **d)1.5.** veřejná doprava - není shledána jako účelná pro plnění územního plánu.

→ Technická infrastruktura

- bude vypuštěna navrhovaná plocha pro čistírnu odpadních vod T74 ve Valtínově (byla realizovaná v jiné lokalitě)
- budou vypuštěny navrhované koridory pro hlavní kanalizační řady
- budou vypuštěny navrhované koridory pro vedení el. energie včetně návrhu trafostanic.
- budou vypuštěny linie vodovodních řadů případně kanalizací, objekty technické infrastruktury bez vymezení způsobu využití (např. vodojemy)

Požadavky na doplnění podmínek ploch rozdílného způsobu využití

- ≡ budou aktualizovány podmínky využití ploch silniční dopravy tak, aby umožnily pouze využití pro zajištění dopravní dostupnosti a zajištění veřejné obsluhy dopravní infrastrukturou.
- ≡ Plochy nezastavěného území včetně ÚSES budou prověřeny a aktualizovány s ohledem na ustanovení § 122 stavebního zákona zejména ohledem na měněné nebo doplněné záměry oproti § 18 odst. 5 starého stavebního zákona. V případě použití nových termínů budou pro účely ÚP definovány.

3) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Reflektovat na podané podněty veřejnosti a samosprávy, které vychází z provedených změn v území a jejich aktuálních potřeb vzniklých na základě různých situací. Tyto podněty často vycházejí ze sociálních potřeb obyvatel nebo vlastníků nemovitostí nebo pohledu na životní prostředí a realizace různých projektů.

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

Jedná se o jednoduchou změnu, kdy její dílčí změny mají převážně charakter prověření konkrétního záměru nebo se týkají zpřesnění či aktualizace stanovených podmínek ploch rozdílného využití. Návrh zadání 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 (změny)

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 ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „vyhláška“).

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

§ 10 - § 33 vyhlášky a dle požadavků uvedených v příloze č. 10 vyhlášky 157 a ve vyžadujícím členění: Hlavní složka bude nazvána „DUP_xxxxxxa_ZXf“, kde výraz „xxxxxx“ představuje šestimístný kód obce podle základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí a bude předána „ZIP balíčku“.

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

- » **Data** obsahuje vektorové vrstvy územního plánu
- » **Texty** obsahuje textovou část územního plánu
- » **Výkresy** obsahuje výkresy včetně jejich rastrových ekvivalentů a jejich usazovací soubory a schémata
- » **xxxxxxa_metadata** soubor obsahující metadata.

Společně s návrhem pro každou etapu projednávání bude doložen bude pořizovateli doložena složka DUP k provedení kontroly datové části jednotného standardu validačním nástrojem.

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

3 paré výsledného návrhu změny

Úplné znění

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

Obsah změny její uspořádání a zpracování bude reagovat na novelu stavebního zákona a vydané prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu.

Závěr z 3. zprávy o uplatňování ÚP Kunžak:

Je třeba pořídit změnu č. 10, která bude obsahovat tyto dílčí změny:

1. aktualizace zastavěného území včetně aktualizace vymezení ploch se způsobem využití.
2. prověření požadavků na vymezení zastavitelných ploch nebo prověření nového způsobu využití uvedených v kap. H.2) zadání
3. prověření vypustit dopravní koridory a koridory technické infrastruktury uvedené v kap. H.2) zadání
4. prověřit podmínky využití ploch nezastavěného území včetně ÚSES.