

odůvodnění změny č. 7 územního plánu Kunžak

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny územního plánu	9
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	11
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	21
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	22
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	23
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	24
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	24
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	24
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	25
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	26
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	34
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	35
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	35
n) text s vyznačením změn	35
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	35
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	36
q) vypořádání připomínek.....	38

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- schéma řešených území v měřítku 1 : 50 000.

a) postup při pořízení změny územního plánu

Pořízení změny č. 6 územního plánu Kunžak vyplynulo z projednání 3. Zprávy o uplatňování územního plánu Kunžak (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 Kunžak. Návrh zprávy byl podle § 47 odst. 2 zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Kunžak. Byl zveřejněn veřejnou vyhláškou, ve které bylo oznámeno, že návrh zprávy je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Kunžak 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 Kunžak. 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 zprávy o uplatňování ÚP“, která je součástí spisu. V rámci projednávání zprávy dotčený orgán z hlediska ochrany přírody a krajiny nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a dotčený orgán z hlediska vlivu na životní prostředí požadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vzhledem k tomuto požadavku na vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí byl návrh zprávy pro kat. území Valtínov zkonkretizován a na základě těchto úprav orgán SEA nahradil původní stanovisko novým, kde nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení změny ÚP na životní prostředí. Návrh zprávy, který dle ustanovení vyplývající z § 55 odst. 1 stavebního zákona nahrazuje zadání změny, byl schválen Zastupitelstvem obce Kunžak usnesením č. 46 ze dne 18.8.2022.

Ke změně územního plánu Kunžak je nutné schválit pořízení změny č. 7 územního plánu Kunžak. Důvodem vyčlenění níže uvedených bodů do změny č. 7 je problematický záměr koridoru technické infrastruktury vedení ZVN 400kV Kočín – Slavětice, který by ostatní záměry na změny v území mohl zbytečně a neadekvátně prodlužovat. Ve změně č. 6 naopak zůstávají záměry, kterých se uvedený koridor technické infrastruktury územně dotýká anebo jsou v jeho těsném sousedství.

Zastupitelstvo obce vzhledem k jednotlivým bodům dílčích změn obsažených ve zprávě svým usnesením č. 4 ze dne 15.12.2022 rozhodlo o pořízení dvou změn (č. 6 a č.7) ÚP Kunžak vyplývající ze zprávy (dále také jen „změna“). Důvodem rozdělení na dvě změny je problematický záměr koridoru technické infrastruktury vedení ZVN 400kV Kočín – Slavětice, který by ostatní záměry na změny v území mohl zbytečně a neadekvátně prodlužovat. Ve změně č. 6 zůstávají záměry, kterých se uvedený koridor technické infrastruktury územně dotýká anebo jsou v jeho těsném sousedství.

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 pana Petra Krále, 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. 7 územního plánu Kunžak. Po předání a kontrole návrhu změny bylo pořizovatelem zahájeno řízení o změně dle § 55b stavebního zákona.

1.1.2024 vstoupil v platnost zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen nový stavební zákon). Vzhledem k jeho zvláštním ustanovením o použitelnosti zákona v přechodném období (HLAVA V) tj., § 334a, bylo pořizovatelem zahájeno řízení o změně dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších změn a předpisů (starý stavební zákon). Návrh změny byl doručen krajskému úřadu a obci Kunžak. Oznámení o konání veřejného projednání bylo pořizovatelem doručeno veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce obce Kunžak a města J. Hradec. Oznámení bylo zveřejněno po dobu možnosti uplatnit námitky nebo připomínky s uvedením data veřejného projednání (19.8.2024) a uvedení místa a doby vystavení návrhu k nahlédnutí. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Jindřichův Hradec a obci Kunžak a též byl připraven k nahlédnutí na webových stránkách města Jindřichův Hradec a obce Kunžak po celou dobu vyvěšení veřejné vyhlášky. Dále veřejná vyhláška obsahovala dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek a námitek k návrhu. K veřejnému projednání pořizovatel oznámením přizval obec Kunžak, sousední obce, dotčené orgány a informoval oprávněné investory. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu jeho zpracovatelem. Veřejného projednání se nezúčastnil žádný z dotčených orgánů. *Od 1.7.2024 pokračoval procesřízení změny územního plánu v souladu s novým stavebním zákonem s vazbou na přechodné ustanovení zejména § 323 odst. 9 nového stavebního zákona.*

K návrhu změny byla uplatněna písemná stanoviska dotčených orgánů. Jejich přehled a vyhodnocení je uvedeno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, připomínek sousedních obcí, připomínek a námitek veřejnosti k návrhu změny č. 7 ÚP KUNŽAK (zkrácený postup)“ – viz kap. e). Obsah stanovisek zásadně nevyvolával potřebu úpravy výrokové části ÚP. K návrhu změny byly v zákonné lhůtě uplatněny námitky. Pořizovatel s určeným zastupitelem v souladu s § 55b stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách. Návrh rozhodnutí o námitkách byl doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a dále byl doručen příslušnému orgánu a příslušnému orgánu ochrany přírody k uplatnění stanovisek. Obdržená stanoviska dotčených orgánů nevyvolala potřebu měnit návrh rozhodnutí o námitkách.

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednávání a zpracoval požadavky na úpravu návrhu. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu byla respektována, nevyvolávala změny ve výrokové části změny - více viz kap. e) odůvodnění. Návrh změny ÚP byl společně s obdrženými stanovisky předložen dle § 55b stavebního zákona Krajskému úřadu České Budějovice k vydání stanoviska. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, České Budějovice posoudil návrh změny ÚP a vydal stanovisko k návrhu změny ÚP, kde uvedl, že návrh změny ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění. Dále bylo uvedeno, že změna nekoliduje z hlediska širších vztahů s úz. plánovací dokumentací sousední obcí. Závěrem bylo konstatováno, že lze pokračovat v pořizování dalších fází změny.

Vzhledem k uplatněným námitkám a jejich řešení došlo k nezbytnosti upravit návrh změny. Pořizovatel zajistil úpravu návrhu změny pro opakované veřejné projednání. Upravený návrh změny se v rozsahu úprav vyvolaných I. veřejným projednáním projednal na opakovaném veřejném projednání. Pořizovatel zahájil nové (opakované) řízení o změně dle § 53 ve smyslu § 55b stavebního zákona. Vystavení návrhu změny pro opakované řízení bylo pořizovatelem oznámeno veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce obce Kunžak a na MěÚ J. Hradec. Oznámení bylo zveřejněno po dobu možnosti uplatnit námitky nebo připomínky s uvedením data opakovaného veřejného projednání (16.5.2025) a uvedení místa a doby vystavení návrhu k veřejnému nahlédnutí. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Jindřichův Hradec a obecním úřadu Kunžak. Rovněž byl připraven k nahlédnutí na webových stránkách města J. Hradec a obce Kunžak po celou dobu vyvěšení veřejné vyhlášky. Dále veřejná vyhláška obsahovala dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek a námitek k nově upraveným částem návrhu.

K veřejnému projednání pořizovatel přizval oznámením obec Kunžak, sousední obce a dotčené orgány. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu jeho zpracovatelem.

V zákoně stanovené lhůtě byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, nadřízeného orgánu. Stanoviska neobsahovala žádné nové požadavky, spíše se jednalo o souhlasy s upraveným návrhem ÚP pro opakované veřejné projednání. Námitky ani připomínky veřejnosti nebo oprávněného investora nebyly uplatněny.

Následně pořizovatel zpracoval požadavky na zpracování výsledného návrhu ÚP zejména na textovou část odůvodnění opatření obecné povahy, která vyžadovala doplnění v kapitolách, které před II. veřejným projednáním nebylo možné kompletně zpracovat. Výsledky projednávání opakovaného řízení o změně neměly dopad do grafické části návrhu změny.

Pořizovatel před předložením návrhu na vydání přezkoumal soulad návrhu změny ÚP dle § 53 odst. 4 ve spojení s § 334 nového stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů. Jeho výsledek a další body § 53 odst. 5 stavebního zákona jsou zpracovány v jednotlivých kapitolách odůvodnění (např. kapitola b, c, d, e). Projektantovi byly zaslány požadavky na zpracování výsledného návrhu. Po úpravě vyplývající z II. veřejného projednání byl zastupitelstvu obce předložen návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

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

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády 542 ze dne 19. 7. 2023. Aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. 2. 2024. Aktualizace č. 9 byla schválena usnesením vlády č. 64/2025 ze dne 29. 1. 2025.

Z politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „politika“ či „PÚR“) nevyplynou žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce Kunžak **není součástí**:

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

Správního území obce se dotýká záměr v oblasti elektroenergetiky **E20** – dvojité vedení 400 kV Kočín – Slavětice. Byla schválena zpráva o uplatňování územního plánu Kunžak, ze které vychází požadavky na řešení záměru formou změny územně plánovací dokumentace. Jelikož

zpráva o uplatňování obsahuje velký počet různých požadavků, byly požadované body rozděleny do dvou samostatných změn. Záměr E20 byl zařazen do **změny č. 6**, proto není tento záměr ve změně č. 7 řešen.

V aktualizaci č. 4 PÚR byla **vymezena specifická oblast SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení územního plánu včetně změn podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Platná územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

V aktualizaci č. 9 PÚR byla **vymezena specifická oblast SOB10**, 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 energie slunečního záření. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Jedná se o specifickou oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Aktualizací č. 9 je dále **vymezena specifická oblast 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. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Jedná se o specifickou oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.

Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná*

ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol, změna územního plánu nenavrhuje zábory pozemků určených pro plnění funkcí lesa;

- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území* – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí;
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie* – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch; jedním ze záměrů změny je využití bývalého areálu pily – více viz úvod kapitoly j) bod 4;
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu* - obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol; změna územního plánu tyto veřejné zájmy nenarušuje;
- *20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny* - obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol; změna územního plánu nenarušuje krajinný ráz;
- *20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů* – změna územního plánu se nedotýká;

- problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepcce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – podmínky pro zajištění migrační propustnosti jsou zajištěny platnou územní plánovací dokumentací, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 21 vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských, lesních, přírodních, smíšených nezastavěného území) přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability;
- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) – nové rozvojové plochy nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní

činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – viz kapitola komplexní zdůvodnění;

- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravnění, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení platné územně plánovací dokumentace;*
- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry;*
- *28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
- *29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna územního plánu tuto koncepci nenarušuje;*

→ 31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;

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

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále též jen „zásady“ či „ZÚR“), jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace, dne 9. 4. 2021 nabyla účinnosti 7. aktualizace, dne 5. 10. 2021 nabyla účinnosti 8. aktualizace, dne 7. 7. 2022 nabyla účinnosti aktualizace č. 9, dne 14. 7. 2023 nabyla účinnosti aktualizace č. 11, dne 19. 1. 2024 nabyla účinnosti aktualizace č. 4a, dne 18. 7. 2024 nabyla účinnosti aktualizace č. 13. Dále nabyt dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Správní území obce **není součástí:**

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

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

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

Zásadami jsou stanoveny tyto prvky **územního systému ekologické stability** zasahující správní území obce:

- **nadregionální biokoridor 121 Pařezitý, Roštejn – Vojířov**
- **nadregionální biokoridor 122 K121 – hranice ČR**
- **regionální biocentrum 666 Vysoký kámen**
- **regionální biocentrum 4046 Popelářka**

Tyto stanovené prvky jsou převzaty ze zásad územního rozvoje a zpřesněny dle podmínek v území v platné územně plánovací dokumentaci obce.

Do změny č. 7 ÚP Kunžak nezasahují žádné záměry vymezené v ZÚR.

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 7 respektuje priority územního

plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 7 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje, zejména:**

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 7 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi,
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
- vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymežování zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace,
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant,
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 7 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**:

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 7 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití,
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 7 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 7 ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina lesopолní** – která reprezentuje pruh procházející střední částí správního území obce, jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků a nepřipouští vymizení prvků stávajících,
- podporuje retenční schopnosti krajiny,
- podporuje respektování historických znaků kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Jižní až východní část správního území obce leží v krajině lesní z hlediska cílové charakteristiky krajiny. Navržené řešení platné územně plánovací dokumentace včetně změny pro **krajinu lesní** podporuje:

- zachování v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL),
- retenční schopnost krajiny,
- respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a

- urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,
- rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 7 ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina rybníční** – která zasahuje severní část správního území obce, jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a podporuje doplňování rybníční soustavy,
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod,
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

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

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

Návrh změny v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

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

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) ani kompenzační opatření podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

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

Vyhodnocení souladu 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.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

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

Uspořádání krajiny v širších vztazích

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

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinných oblastech **č. 29 Strmilovská krajinná oblast a č. 30 Novobystřická krajinná oblast** a v krajinných typech:

- **č. 11** – Rovinatý až mírně zvlněný rybníční krajinný typ, pro který platí: Zastavitelné plochy jsou umísťovány v území, které má předpoklady pro efektivní využití (zejména pro rekreační účely) v kontextu s dopravní a technickou infrastrukturou, aniž by docházelo k zásadním střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny. V nezastavěném území v návaznosti na vodní plochy jsou vytvářeny územní podmínky pro pestrout strukturu a pro šetrné formy rekreačního využití.
- **č. 12** – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotně zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí.
- **č. 13** – Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ, **č. 17** – Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ, pro které platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- **č. 14** – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a mimo souvislé lesní celky pro pestrout strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotně zemědělské půdě.
- **č. 15** – Mírně zvlněný až kopcovitý lesní krajinný typ, pro který platí: Nemí podporován rozvoj sídel (zastavitelné plochy) ležící v mírně zvlněném až kopcovitém lesním krajinném typu. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci regulovaných vodních toků, a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv.

- **č. 18** – Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán včetně změn vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestré strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.
- **č. 19** – Výrazně zvlněný až členitý lesní krajinný typ, pro který platí: Není podporován rozvoj sídel (zastavitelné plochy) ležící ve výrazně zvlněném až členitém lesním krajinném typu. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci regulovaných vodních toků, a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Způsob, jakým byly podmínky územní studie krajiny respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

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

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

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

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

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich

důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevystala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

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

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

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

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou ve změně územního plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití.

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

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou

použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 50 000.

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

K návrhu změny č. 7 ÚP Kunžak projednávané dle § 52 ve smyslu § 55b stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů.

Městský úřad, odbor životního prostředí, J. Hradec; Ministerstvo vnitra ČR; Ministerstvo dopravy, Ministerstvo obrany ČR; Krajský úřad, odbor ŽP a lesnictví, Č. Budějovice; Krajská hygienická stanice, Č. Budějovice; Ministerstvo ŽP, odb. výkonu st. správy II, Č. Budějovice a Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha a Obvodní báňský úřad v Příbrami. Ostatní dotčené orgány uplatnit stanovisko nevyužily.

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla respektována. Celkové vyhodnocení obdržených stanovisek dotčených orgánů k návrhu je zpracováno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, připomínek sousedních obcí, připomínek a námitek veřejnosti k návrhu změny č. 7 ÚP KUNŽAK (zkrácený postup)“, která je součástí spisového materiálu.

V průběhu pořizování územního plánu nebyl řešen žádný rozpor.

K návrhu změny při opakovaném projednávání dle § 52 stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

Krajský úřad, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Č. Budějovice, MěÚ J. Hradec, odbor životního prostředí. Ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily. Uplatněná stanoviska dotčených orgánů neměla dopad do navrhovaného řešení změny.

Pořizovatel si zajistil stanoviska dotčených orgánů k návrhům rozhodnutí o námitkách podaných v rámci řízení o změně. Doručená stanoviska byla souhlasná, nevyvolávala nutnost měnit návrh jejich rozhodnutí i odůvodnění.

Výsledný zábor zem. půdního fondu byl potvrzen udělením souhlasu se záborem zemědělského půdního fondu.

Změna respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání změny, která byla respektována, nebo případně byl s nimi odsouhlasen návrh jejich vypořádání.

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

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

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplynou žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

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

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

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

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

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit provedené změny v území a s tím spojené následné vymezení plochy rozdílného využití, např. – realizace rozhledny s lesoparkem v kat. území Valtínov, v kat. území Kunžak zánik zahradnictví v lokalitě u sběrného dvora;
 - realizace rozhledny s lesoparkem – vymezena nová plocha – rekreace – rekreace jiná nepobytová
 - bývalé zahradnictví – převedeno do ploch smíšených obytných
2. prověřit návaznosti na sousední správní území včetně územního systému ekologické stability v kat. území Kunžak:
 - návaznosti na sousední správní území je součástí řešení změny č. 6 UP Kunžak
3. prověřit plochu DS – dopravní infrastruktury parc. č. 3038/1 a st. 910 za účelem možnosti umístění stavby pro obchodní, servisní a výrobní objekt s bytem;
 - plocha vymezena jako přestavba pro rozvoj ploch smíšených výrobních
4. prověřit plochu SV – smíšená výrobní (bývalý areál pily) za účelem vymezení plochy přestavby s následným využitím pro bydlení. V návaznosti na výsledek bude navrženo dopravní napojení lokality;
 - plocha vymezena jako přestavba pro rozvoj ploch smíšených obytných, stanovena podmínka územní studie
5. prověřit za účelem vymezení zastavitelné plochy pro hromadnou rekreaci parc. č. 2863/2;
 - pozemek vymezen pro rozvoj rekreace
6. prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro hromadnou rekreaci na parc. č. 2864/2;
 - pozemek vymezen pro rozvoj ploch rekreace, upraveno lokální biocentrum LBC 15
7. prověřit ve vazbě na stabilizované plochy smíšené obytné "SV" prověřit pozemky parc. č. 3548, 308, 3500/2 za účelem vymezení zastavitelné plochy pro služby a obchod;
 - plocha vymezena pro rozvoj ploch smíšených výrobních
8. v kat. území Valtínov – prověřit pozemky související se stavbou čp. 96 včetně parc. č. 1424 za účelem vymezení stabilizované plochy pro bydlení.
 - lokalita převedena do stabilizovaných ploch smíšených obytných

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit provedené změny v území a s tím spojené následné vymezení plochy rozdílného využití, např. – realizace rozhledny s lesoparkem v kat. území Valtínov, v kat. území Kunžak zánik zahradnictví v lokalitě u sběrného dvora;
 - Jedním z úkolů změny je prověřit, zda je platná územně plánovací dokumentace v souladu s reálným užíváním území. Byla vymezena nová plocha rekreace zaměřující se na nepobytovou rekreaci v k. ú. Valtínov v oblasti rozhledny U Jakuba s přiléhajícím přírodně laděným lesoparkem. Účelem plochy je zejména umožnění stávajícího rekreačního využití s důrazem na zachování jejího přírodně rekreačního charakteru jako součástí území. Tomu odpovídají stanovené podmínky využití blíže specifikované níže v podkapitole j) 6.
 - Druhá úprava proběhla v Kunžaku na místě bývalého zahradnictví situovaného v jihozápadní části vedle sběrného dvora. Dotčený areál není desítky let využíván ke svému původnímu účelu, kterým bylo zahradnictví a jako dnes již integrální součást funkce bydlení tak bylo zahrnuto do ploch smíšených obytných.
2. prověřit návaznosti na sousední správní území včetně územního systému ekologické stability v kat. území Kunžak;
 - návaznosti na sousední správní území je součástí řešení změny č. 6 UP Kunžak
3. prověřit plochu DS – dopravní infrastruktury parc. č. 3038/1 a st. 910 za účelem možnosti umístění stavby pro obchodní, servisní a výrobní objekt s bytem;
 - Pozemky se nachází na západním okraji Kunžaku vedle čerpací stanice pohonných hmot při výjezdu směrem na Jindřichův Hradec. V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky součástí ploch dopravní infrastruktury. Na p. č. st. 910 byl do nedávna umístěn objekt evidovaný v katastru nemovitostí jako jiná stavba, který byl s ohledem na jeho nevyhovující stav zdemolován. Navrhované využití v podobě ploch smíšených výrobních vychází mimo jiných z jeho dobrého dopravní napojení. Plocha byla vymezena jako přestavbová.
4. prověřit plochu SV – smíšená výrobní (bývalý areál pily) za účelem vymezení plochy přestavby s následným využitím pro bydlení. V návaznosti na výsledek bude navrženo dopravní napojení lokality;
 - Areál bývalé pily leží v jižní části obce Kunžak v návaznosti na stávající plochy bydlení. Samotný areál pily by vývojem sídla Kunžak postupně obklopoval funkci bydlení. Nevhodná lokalizace ploch výroby a skladování v urbanistickém uspořádání sídla je umocněno jeho zcela nevyhovujícím dopravním napojením. Navrhovaná plocha přestavby nabízí možnost rozvoje bydlení v jižním klidovém směru se zabezpečením nerušeného životního prostředí i pro okolní stávající rodinné bydlení bez negativních vlivů z výroby. Změna územního plánu navrhuje přestavbu z ploch výrobních do ploch

smíšených obytných. V ploše je stanovena podmínka využití v podobě územní studie, která má dva základní úkoly. Prvním je stanovení kapacitního napojení lokality jako celku spolu se zokruhováním dopravního skeletu. V úvahu přichází napojení z několika směrů, jejichž kapacitu s ohledem na intenzitu využití lokality a faktickou proveditelnost stanoví právě podrobnější územně plánovací podklad. Druhým je stanovení výškové hladiny jednotlivých budov zejména bytových domů a to s ohledem na morfologii terénu tak, aby nebyl narušen ráz místa zejména v pohledech směrem do volné krajiny. S využitím terénního zlomu by bylo možné prověřit umístění vyšších budov, než je v lokalitě běžné, avšak teprve konkretizace jejich umístění a architektonického řešení včetně řešení střešní krajiny prokáže dopady na charakter území jako celku.

5. prověřit za účelem vymezení zastavitelné plochy pro hromadnou rekreaci parc. č. 2863/2;
 - Tento záměr směřuje a bezprostředně navazuje na dlouhodobě rekreačně užívanou lokalitu jižně od sídla Kunžaku. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako ostatní plocha. Jedná se o vhodný rozvoj areálu hromadné rekreace navazující na budovy tvořící jeho základní zázemí.
6. prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro hromadnou rekreaci na parc. č. 2864/2.
 - Tento záměr navazuje na předchozí bod. Jedná se o rozvoj rekreačně užívané lokality jižně od Kunžaku. Dotčený pozemek je v platné územně plánovací dokumentaci vymezen jako součást lokálního biocentra LBC 15. Na základě posouzení jeho faktického stavu a funkce v rámci vymezeného prvku územního systému ekologické stability je změnou územního plánu navrhováno upravení lokálního biocentra tak, že pozemek p. č. 2864/2 je z lokálního biocentra vypuštěn a naopak lokální biocentrum je rozšířeno na vhodnější část pozemku p. č. 2837 k. ú. Kunžak.
7. prověřit ve vazbě na stabilizované plochy smíšené obytné "SV" prověřit pozemky parc. č. 3548, 308, 3500/2 za účelem vymezení zastavitelné plochy pro služby a obchod;
 - Záměr leží východně od sídla Kunžak v návaznosti na nově otevřený areál Ski Servisu, který využít dlouhodobě chátrající budovu opuštěné stodoly na okraji sídla. Pozemky jsou dobře napojitelné na dopravní (ze stávajícího sjezdu na silnici II. třídy) a technickou infrastrukturu. Navrhovaná možnost rozšíření umožní další rozvoj a zkvalitnění nabízených služeb osvědčeného provozu.
8. v kat. území Valtínov – prověřit pozemky související se stavbou čp. 96 včetně parc. č. 1424 za účelem vymezení stabilizované plochy pro bydlení.
 - Lokalita leží v jihovýchodní části sídla Valtínov jižně od silnice II/151. Pozemky p. č. 1424 a 7/2 tvoří funkční celek s rodinným domem čp. 96. Pozemky míjí lokální biokoridor. Na základě těchto skutečností byl pozemek vyjmut z ploch veřejné zeleně, parky a přeřazen k funkci smíšené obytné stabilizované stejně jako obdobné pozemky v sídle.

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

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území nebylo aktualizováno.

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

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

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Do této kapitoly byl doplněn obdobně jako u předcházejících změn územního plánu obsah změny č. 7. Ten je pak podrobněji zdůvodněn v úvodu této kapitoly.

Do hlavních zásad uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití byla vložena nová plocha rekreace – rekreace jiná – nepobytová – záměr vyvolávající potřebu vytvoření nové plochy je zdůvodněn výše v úvodu kapitoly bod 1. Konkrétní podmínky využití plochy jsou odůvodněny v podkapitole j) 6.

Na závěr tabulky zastavitelných ploch byly doplněny čtyři nově návrhové zastavitelné plochy včetně podmínek využití jednotlivých ploch, ve kterých se promítá zejména obsluha území a výšková regulace zástavby tak, aby odpovídala charakteru okolí záměrů. Jedna plocha je určena pro rozvoj ploch smíšených výrobních, dvě plochy pro rozvoj hromadné rekreace a jedna pro rozvoj rekreace – rekreace jiné – nepobytové – blíže viz odůvodnění v úvodu této kapitoly.

Na konec tabulky ploch přestavby byly doplněny dvě nové plochy – první pro využití území formou plochy smíšené výrobní, druhý pro rozšíření ploch smíšených obytných. Stanovené podmínky využití konkretizují zejména obsluhu území a výškovou regulaci zástavby. Pro plochu přestavby P6 byla stanovena podmínka vypracování územní studie. Vše blíže viz úvod této kapitoly.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Koncepce obrany a bezpečnosti státu je na správním území obce zajištěna respektováním vymezených zájmových území Ministerstva obrany.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, koncepce územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

Změna č. 7 vymezuje jednu novou plochu pro rozvoj nepobytové rekreace, která se promítá hned do několika částí této kapitoly. Důvod jejího vymezení je popsán v úvodu této kapitoly bod 1., stanovené podmínky využití jsou odůvodněny v podkapitole j) 6.

j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezení pozemků a umístění staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: „*V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*“ Tuto problematiku, zejména pak zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v navazujícím řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“

Na základě požadavku na prověření provedených změn v území byla vymezena jedna nová plocha – Plochy rekreace – rekreace jiná – nepobytová. Podmínky využití plochy reflektují reálné využití území v podobě rozhledny.

Vlivem vložení nové plochy mezi plochy stávající došlo k posunu jejich číslování od čísla 20.

Plochy rekreace – rekreace jiná – nepobytová – RX.n

Plochy rekreace – rekreace jiná – nepobytová jsou vymezeny pro specifické plochy, které jsou využívány pro nepobytovou formu rekreace. Je kladen důraz na nenarušení hodnot území. Současně je respektován požadavek na přípustnost nepobytové formy rekreace a relaxace pro návštěvníky území. Tato forma rekreace musí být šetrně zasazena do přírodně nastaveného území při zohlednění jejich hodnot. Cílem vymezení je stabilizace stávajícího využití zaměřené na zkvalitnění poskytovaných služeb, které je promítnuto zejména do přípustného využití. Obdobně je upřesněno nepřípustné využití, které jasně dokresluje možnosti využití území.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 5 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): rekreace nepobytová.**

Přípustné využití:

rozhledna – na p. č. 766/16 v k. ú. Valtínov – stávající vyhlídková stavba s vyhlídkovým prostorem vyvýšeným nad okolním terénem, přístupná veřejnosti

zeleň – např. veřejná, izolační, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků by měla být zeleň a zakomponování např. herních prvků do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním v lokalitě typických druhů rostlin.

veřejně přístupná hřiště

Do těchto ploch patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jež nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny – Jedná se zejména o vytváření ploch cenných z hlediska krajiny jako celku a ploch územního systému ekologické stability, které podporují ekologickou stabilitu, plní stabilizující funkci v krajině.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZUR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

stavební záměry a jiná opatření proti erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny (protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

les včetně staveb pro plnění funkcí lesa – (§ 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.)

V těchto plochách se často vyskytují i lesní porosty, které zasahují zemědělský půdní fond, vyžadující hospodaření v lese. Les v tomto případě představuje ekotonální společenstva, která jsou důležitá pro biodiverzitu krajiny. Součástí lesa jsou také stavby pro plnění funkcí lesa dle § 5 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

vodní plocha – Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

vodní tok – (§ 43 zákona č. 254/2001 Sb.) Vodní toky jsou povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku, a to včetně vod v nich uměle vzdutých. Jejich součástí jsou i vody ve slepých ramenech a v úsecích přechodně tekoucích přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo zakrytými úseky.

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule, desky vychází z nepřipustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřipustné využití „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny – mimo přípustných a podmíněně přípustných“. Územní plán tak jasně deklaruje, které činnosti v území výslovně nepřipouští a naopak územní plán deklaruje, že v těchto plochách připouští na základě § 18 odst. 5 taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území v souladu s charakterem využívání plochy.

přístřešky pro občerstvení a úkryt před povětrnostními vlivy - v ploše lze umístit maximálně čtyři přístřešky – jeden přístřešek o maximální velikosti 150 m² – přístřeškem je v tomto případě myšlena zastřešená stavba bez všech obvodových konstrukcí

hygienická zařízení (WC, koupelny, umývárny) – v ploše lze umístit maximálně jednu budovu o maximální velikosti 150 m²

Hygienické zařízení - Pro účely § 3 písm. f. vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu se rozumí hygienickým zařízením vnitřní prostory a kabiny umýváren, sprch, záchodů a přebalovacích kabin.

stavby pro zajištění pultového výdeje občerstvení - v ploše lze umístit maximálně jednu budovu o maximální velikosti 150 m²

V § 13 písm. a) nového stavebního zákona se budovou rozumí nadzemní stavba, včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Nepřipustné využití:

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřipustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Cílem tohoto ustanovení, resp.

vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřipustného využití.

bydlení – včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnútnejší případy.

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, mimo uvedených jako přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů

Nepřipustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci.

Dále zpracovatel reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit.

Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je – v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřipustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout

v nepřipustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřipustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priority zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí. Stávající obory a farmové chovy historicky provozované jsou ve svém původním rozsahu přípustné. Nelze je zvětšovat bez projednání záměru na zvětšení stávající obory v územně plánovací dokumentaci.

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

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

j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

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

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

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

j) 10 odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změnou územního plánu byla stanovena jedna nová plocha, pro kterou je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o plochu přestavby bývalé pily na funkci bydlení. Přeměna lokality na bydlení mimo svého nesporného kladného efektu na kvalitu bydlení zejména v navazujících plochách, přináší také své problémy. Dva základní je nutno vyřešit již v rámci prověření využití území územní studií. Prvním je zajištění kapacitního napojení lokality jako celku. Záměrem je výstavba několika rodinných domů, bytových domů a občanské vybavenosti. Tato využití budou klást nemalé nároky na dopravní obsluhu území a tím napojení na stávající dopravní skelet sídla. Proto územní studie musí prokázat možnost napojení nejen ze severního směru po stávajících obslužných komunikacích, ale také se zabývat možností dalšího napojení, např. do Nerudovi ulice. Samozřejmostí by mělo být zokruhování v rámci plochy přestavby a vytipování dalších propojení a návazností pro pěší a cyklisty. S ohledem na předpokládaný charakter včleňované zástavby je druhým zásadním problémem, který musí vyřešit již územní studie, posouzení

dopadů na *genius loci*, tj. charakteru či ducha místa. Celá lokalita se nachází na pomezí mezi výstavbou rodinných domů, občanskou vybaveností (školka a sportovní areál) a navazujícím přírodně laděným prostředím okolo vodního toku Struha. Proto musí být zvolen nejen vhodný charakter zástavby, ale také taková výšková hladina zejména budov bytových domů, která významně nenaruší pohodu bydlení a ráz místa zejména v pohledech směrem ze sídla do volné krajiny s potencionálním vznikem negativní dominanty. Jak je již v úvodu této kapitoly bodu 5. uvedeno, s využitím terénního zlomu by bylo možné prověřit umístění vyšších budov, než je v lokalitě běžné, avšak teprve konkretizace jejich umístění a architektonického řešení včetně řešení střešní krajiny prokáže dopady na charakter území jako celku.

Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Ve výrokové části územního plánu Kunžak včetně změny č. 7 jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy. Podmínka pořízení územní studie bývá stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství.

Dále byla stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územní studie. Lhůta pro pořízení územních studií a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti této změny územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

j) 11. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Tato kapitola se změnou územního plánu nemění.

j) 12. odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Tato kapitola se změnou územního plánu nemění.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově je vymezena jedna plocha pro rozvoj ploch smíšených výrobních v západní části Kunžaku a dvě plochy pro rozvoj rekreace v návaznosti na rekreační areál jižně od Kunžaku. Plochy navazují na zastavěné území a všechny jsou umístěny na pozemky evidované v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Změna územního plánu také navrhuje dvě plochy přestavby, které pomáhají lépe a efektivněji využívat zastavěné území. První plocha přestavby se zaměřuje na využití bývalého areálu pily s novým zaměřením na bydlení a druhý záměr umožňuje využít prostor u čerpací stanice pohonných hmot v podobě ploch smíšených výrobních. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a smysluplně využíváno a se zachováním hodnot území.

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

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

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SO.1	bydlení	0,1199					0,1199	0,0000	NE	NE	NE	NE
SO - celkem	bydlení	0,1199	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1199					
Rh.5	rekreace hromadná	0,0202					0,0202	0,0000	NE	NE	NE	NE
Rh - celkem	rekreace hromadná	0,0202	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0202					
CELKEM		0,1401	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1401	0,0000				

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných

obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Navržené řešení vychází ze stavu a vývoje území. Je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezůstávaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

bydlení

Zábor pro bydlení se odehrává uvnitř v hloubi zastavěného území v ploše přestavby, která navrhuje transformaci areálu bývalé pily v Kunžaku na bydlení. Pozemek dlouhodobě sloužil pro skladování a manipulaci se dřevem. Současně je pozemek vklíněn mezi pozemky evidované v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Jeho využití pro zemědělství tak není reálné. Samotný areál pily by vývojem sídla Kunžak postupně obkloповán funkcí bydlení. Nevhodná lokalizace ploch výroby a skladování v urbanistickém uspořádání sídla je umocněno jeho zcela nevyhovujícím dopravním napojením. Navrhovaná plocha přestavby nabízí možnost rozvoje bydlení v jižním klidovém směru se zabezpečením nerušeného životního prostředí i pro okolní stávající rodinné bydlení bez negativních vlivů z výroby.

rekreace

Miniaturní zbytkový pozemek p. č. 2866/2 k. ú. Kunžak se nachází mezi dvěma pozemky evidovanými v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Obdobně jako v předchozím případě jeho využití pro zemědělství není reálně možné a ani na něm neprobíhá. Navržený rozvoj hromadné rekreace tak probíhá převážně mimo zemědělskou půdu. Jedná se o vhodný rozvoj areálu hromadné rekreace navazující na budovy tvořící jeho základní zázemí.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

Námítky uplatněné k návrhu změny územního plánu – řízení o změně územního plánu
(text námitek a jejich odůvodnění byl zkrácen, je uváděn pouze jejich výtah, úplné znění námitek je součástí spisu):

1.) Ing. Karel Plucar, Valtínov 41

Požaduje zvětšit zastavěné území SO na p.č. 7/2 a 7/4 pro výstavbu. Pozemek je vhodný pro výstavbu a rozvoj smíšené obytné plochy a navazuje na zastavěné území. Rozšíření této parcely navazuje na již stávající RD, č.p. 96. Bude pokračovat ve stejné linii zástavby. Výstavbou na tomto pozemku vznikne možnost bydlení pro mladé rodiny a posílení života na vesnici.

Námítce se **vyhovuje**.

Pozemek parc. č. 7/2 bude vymezen stabilizovanou plochou smíšenou obytnou

Odůvodnění: Pozemek parcela č. 7/2 v kat. území Valtínov se nachází v zastavěném území, navazuje na stabilizované plochy smíšené obytné. V daném místě se nachází ÚSES, konkrétně se jedná o lokální biokoridor K33. Vzhledem k rozsahu vymezení prvku lze uvážit na části pozemku p.č. 7/2 (cca 500 m²) vymezení stabilizované plochy SO. Šíře uvedeného biokoridoru je oproti stanoveným minimálním parametrům pro lokální ÚSES

naddimenzovaná a neodpovídá lokálnímu významu. I po vymezení plochy SO je předpoklad zachování jeho prostupnosti a funkčnosti.

Z hlediska ZPF je pozemek zařazen do III. třídy ochrany. Nachází se v zastavěném území, v návaznosti na plochy stejného využití a jedná se o konkrétní záměr. Obhospodařování půdy nebude narušeno. Odnětí záboru v této kvalitě, umístění a rozsahu je akceptovatelné. Pozemek parc. č. 7/4 byl již před projednáváním změny č. 7 vymezen stabilizovanou plochou SO.

2.) Ing. Karel Plucar, Valtínov 41

Do plochy SRr požaduje zařadit následující:

1. doplnit o přípustná zařízení, přístřešky jako kryt proti sluníčku a dešti pro návštěvníky rozhledny U Jakuba o maximální velikost 10x30m.
2. Prostory pro občerstvení, hygienické zařízení, WC, čističku a septik.
Důvodem těchto změn je počet návštěvníků, kteří v letních měsících rozhlednu U Jakuba navštíví, tráví zde větší množství času (3-4 hodiny v kuse) mámě zájem o vytvoření zázemí, jednoduché občerstvení (oddělení nápojů od jídla), přístřešků pro odpočinek a ochranu před sluníčkem a deštěm.

Námítce se **vyhovuje**.

Lesopark a rozhledna U Jakuba bude vymezen plochu rekreace – rekreace jiná nepobytová

Odůvodnění: Jedná se o území s rozhlednou U Jakuba, která byla pro veřejné projednání vymezena plochou SRr – plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová. Rozhledna se nachází v nadmořské výšce 680 m n.m. V jejím bezprostředním okolí je volně přístupný areál – lesopark s různými herními prvky pro děti. Toto území je hojně navštěvováno (odhad se pohybuje okolo 50 tis a více hostů za sezónu), a vzhledem k četnosti turistů a délce jejich pobytu v místě je účelné vytvořit prostředí vyhovující dané situaci. Prostředí odpovídající okolnostem a potřebám je spatřováno v zabezpečení přiměřeného zázemí např. (přístřešky pro občerstvení a úkryt před povětrnostními vlivy, hygienické zařízení apod).

Vzhledem k námítce, která směřovala k doplnění přípustných využití plochy (SRr) k zajištění zázemí pro návštěvníky, byla lokalita vymezena zastavitelnou plochou se způsobem využití rekreace - rekreace jiná – nepobytová (RX.n). S ohledem na její situování, specifické podmínky a charakter území obsahuje podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, které reflektují reálné využití území lesoparku. Tyto podmínky jsou navrženy tak, aby zajistily harmonické začlenění lesoparku do okolní krajiny, přičemž se zohledňují jak přírodní, tak kulturní aspekty daného místa. Cílem vymezení je stabilizace stávajícího využití zaměřené na zkvalitnění poskytovaných služeb, které je promítnuto zejména do přípustného využití. V rámci prostorového uspořádání se umožňují rekreační aktivity, tak i klidové oblasti pro návštěvníky, čímž se podporuje jejich vztah k přírodě a zvyšuje se kvalita jejich volného času. Obdobně je upřesněno nepřipustné využití, které jasně dokresluje možnosti využití území. Celkově se jedná o komplexní přístup, který má za cíl nejen ochranu přírody, ale i vzdělávání veřejnosti o důležitosti ochrany krajiny a přírodních zdrojů.

3.) JKP Agro, s.r.o., Český Rudolec – Markvarec 1

Požaduje v ploše P6 změnit výškovou regulaci zástavby z 2NP + ustupující podkroví na 3 NP + ustupující podkroví.

Navýšení jednoho patra nemá vliv na začlenění ostatních nemovitostí jihu – budoucí rodinná výstavba, ze severu – kavárna a parkoviště a ze západu – stávající rodinná výstavba.

Záměr je postavit 2 domy pro seniory a aby plnily funkčnost, kapacitu, obslužnost, ekonomiku provozu a výstavby je důležité, aby domy byly navrženy v režimu 3NP + podkroví.
Obdobné domy již v Kunžaku stojí, a to na vyvýšených místech a dokonce 4NP.

Námítce se **vyhovuje**.

Odůvodnění: Jedná se o vymezenou plochu přestavby P6, týkající se změny funkčního využití z plochy smíšené výrobní na plochu smíšenou obytnou. Výšková regulace plochy P6 bude upravena na max. 3 NP + ustupující podkroví pouze pro případ realizace bytových domů. Pro rodinné domy se výšková hladina nemění. Vzhledem k situování plochy a konfigurace terénu není předpokládáno s významným zastíněním ostatních staveb rodinných domů. Konkrétní umístění bytových domů a dalších staveb v lokalitě (rodinných domů) prověří požadovaná územní studie na plochu přestavby včetně prokázání dopadu na charakter řešeného území jako celku.

Námítky uplatněné k návrhu změny č. 7 územního plánu Kunžak – opakované řízení o změně

Námítky v opakovaném řízení nebyly uplatněny.

q) vypořádání připomínek

Připomínky uplatněné k návrhu změny č. 7 územního plánu Kunžak – řízení o změně

K řízení o změně nebyly připomínky uplatněny.

Připomínky uplatněné k návrhu změny č. 7 územního plánu Kunžak – opakované řízení o změně

Připomínky v opakovaném řízení nebyly uplatněny.

Poučení:

Proti změně č. 7 územního plánu Kunžak vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

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

.....
Petr Král
starosta obce

.....
Mgr. Jan Dobeš
místostarosta obce