

Obec Kunžak

Zastupitelstvo obce Kunžak za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á **změnu č. 7 územního plánu** **Kunžak**

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Kunžak	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ivana Příbylová funkce: referent Městského úřadu Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Jolana Zahradková Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: únor 2024	
vypracoval: Jolana Zahradková Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

I. změna územního plánu Kunžak

Územní plán Kunžak se mění takto:

- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. je doplněn v úvodu jedenáctý bod ve znění: „*Změna č. 7 stabilizuje funkční využití v lokalitě rozhledny U Jakuba a bývalého zahradnictví v Kunžaku. Dále dochází k úpravě návazností na sousední správní území týkající se územního systému ekologické stability, byly doplněny plochy smíšené výrobní západně od Kunžaku, přestavba dopravní infrastruktury na plochu smíšenou výrobní na západě Kunžaku v blízkosti čerpací stanice pohonných hmot, přestavba na bydlení v bývalém areálu pily v Kunžaku, dvě plochy rekreace v rekreačním areálu jižně od Kunžaku a drobná úprava bydlení v jihovýchodní části Valtínova.*“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. pod zvýrazněným textem „Hlavní zásady uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití:“ byl doplněn desátý bod ve znění: „*Plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová – SRr – jihovýchodně od Valtínova leží stabilizovaná plocha přírodně laděného zážitkového areálu s rozhlednou U Jakuba.*“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. se na konec tabulky „vymezení zastavitelných ploch“ vkládají čtyři nové řádky ve znění: „

Z7/1	Kunžak	Plochy smíšené výrobní - SV	<ul style="list-style-type: none"> – <u>obsluha území</u> – řešit ze stávajícího sjezdu na silnici II/164, napojit na stávající technickou infrastrukturu – <u>výšková regulace zástavby</u> – 1 NP s možností podkroví
Z7/2	Kunžak	Plochy rekreace – rekreace hromadná – Rh	<ul style="list-style-type: none"> – rozšíření stávajícího rekreačního areálu. – <u>výšková regulace zástavby</u> – 1 NP s možností podkroví
Z7/3	Kunžak	Plochy rekreace – rekreace hromadná – Rh	<ul style="list-style-type: none"> – rozšíření stávajícího rekreačního areálu. – <u>výšková regulace zástavby</u> – 1 NP s možností podkroví

“.

- ◆ V kapitole c) podkapitole c)3. se na konec tabulky „vymezení ploch přestavby“ vkládají dva nové řádky ve znění: „

P5	Kunžak	plochy smíšené výrobní SV	<ul style="list-style-type: none"> – Záměr přestavby ploch silniční dopravy v západní části sídla na plochy smíšené výrobní. – obsluha území – ze stávající komunikace – <u>výšková regulace zástavby</u> – 1 NP s možností podkroví 	
----	--------	---------------------------	---	--

P6	Kunžak	plochy smíšené obytné SO	Záměr přestavby ploch smíšených výrobních (bývalý areál pily) v jižní části sídla na plochy smíšené obytné. — obsluha území – s využitím stávajícího komunikačního skeletu — výšková regulace zástavby – 2 NP + ustupující podkrovní Podmínka vypracování územní studie	
----	--------	--------------------------	---	--

“

- ◆ V kapitole e) podkapitole e)1. je do prvního odstavce doplněn devátý bod ve znění: „*plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová – SRr*“.
- ◆ V kapitole e) podkapitole e)1. pod zvýrazněným textem „Ochrana krajinného rázu:“ je do předposlední odrážky mezi kód: „SR“ a pomlčku vložena čárka a text: „*plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová – SRr*“.
- ◆ V kapitole e) podkapitole e)6. je na konec prvního odstavce vložena věta: „*Nepobytová forma rekreace je zastoupena v k. ú. Valtínov v podobě stabilizované plochy přírodně laděného zážitkového areálu s rozhlednou U Jakuba.*“.
- ◆ V kapitole f) podkapitole f)1. úvodu kapitoly je za pořadové číslo 20) nově vložen text: „*plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová – SRr*“, původní text „*plochy specifické nezastavěného území – F*“ je nově očíslován „21)“ a „*plochy pro fotovoltaickou elektrárnu – X*“, 22)“.
- ◆ V kapitole f) podkapitole f)1. pod nadpisem „Stanovení podmínek pro využití ploch:“ plocha s číslem „20.“ včetně nadpisu nově zní:

„20. Plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová – SRr

Hlavní využití:

rekreace nepobytová

Přípustné využití:

- *rozhledna – pouze na p. č 766/16 v k. ú. Valtínov*
- *zeleň - např. veřejná, izolační, sady*
- *veřejně přístupná hřiště*
- *opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny*
- *dopravní a technická infrastruktura obecního významu*
- *stavební záměry a jiná opatření proti erozi*
- *les včetně staveb pro plnění funkcí lesa*
- *vodní plochy a toky*
- *územní systém ekologické stability*
- *dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení*

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

Podmíněně přípustné využití:

- *není stanoveno*

Nepřípustné využití:

- *změny druhu pozemku na zahrada*
- *bydlení – včetně staveb pro bydlení*
- *stavby pro rodinnou rekreaci*
- *občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení*
- *výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie*
- *doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže*
- *ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné*
- *stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny mimo uvedených jako přípustné*
- *výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*
- *odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.*
- *obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti*

Podmínky prostorového uspořádání

- *nejsou stanoveny“.*

◆ V kapitole f) podkapitole f)1. pod nadpisem „Stanovení podmínek pro využití ploch:“ plochy původně označená pořadovou číslovkou „20“ jsou nově označené číslovkou „21“.

◆ V kapitole f) podkapitole f)1. pod nadpisem „Stanovení podmínek pro využití ploch:“ plochy původně označená pořadovou číslovkou „21“ jsou nově označené číslovkou „22“.

◆ V kapitole j) na konec je vložen text:

„územní studie Kunžak – jih – plocha přestavby P6 vymezená pro plochy smíšené obytné na jihu Kunžaku – využití areálu bývalé pily

- *územní studie bude řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do lokality jako celku, prověřit možnost zokruhování stávajícího dopravního skeletu*
- *vyřešit umístění a výškovou hladinu bytových domů tak, aby nebyl významně narušen ráz místa zejména v pohledech směrem ze sídla do volné krajiny*
- *dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky*

- *územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání*
- *lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 7 územního plánu“.*

Počet listů (stran) změny územního plánu	3 (6)
Počet výkresů grafické části změny územního plánu	2

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.....	10
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.....	19
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	20
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	21
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	21
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	22
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	22
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	22
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	23
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	32
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	32
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	32
n) text s vyznačením změn	32
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	32
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	34
q) vypořádání připomínek.....	34

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 nevyločil 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 vyplývajících 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.

další postup bude doplněn na základě pořizování

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.

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 podléhajícím 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.

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 koncepce 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 vymežit 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; vymežovat 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 zatravňování, 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 zvlášť 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. Dále nabyl 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 vymezení 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 koncepcie 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, zvláštní 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.

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 umisťovány 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 pestrou 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 hodnotné 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 pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně

hodnotné zemědělské půdě.

- **č. 15** – Mírně zvlněný až kopcovitý lesní krajinný typ, pro který platí: Není 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 pestrout 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 nevyvstala 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 nepobytové. 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 zapracovává „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.

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

bude doplněno na základě projednávání

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 (bližší 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. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (bližší 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 – smíšené nezastavěného území – rekreace 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 ploch 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 smíšená nezastavěného území 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 nezastavěného území lesního komplexu. To určuje také stanovená podmínky využití vycházející z regulativů ploch volné krajiny. Podmínky využití jsou blíže specifikovány 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 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. 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. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada k rodinnému domu čp. 96. Pozemek má lokální biokoridor. Jelikož se jedná o zahradu náležící k domu, 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 smíšená nezastavěného území – rekreace 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 tři 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 a dvě plochy pro rozvoj hromadné rekreace – 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.

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 smíšenou nezastavěného území, 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 vymezování 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 vymezování 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 vymezování 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 smíšená nezastavěného území – rekreace 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 smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová – SRr

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

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. 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 nenaplňující 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 nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, 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 § 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 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 zlepší 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.

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 umísťování 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 nejnutnější 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 umísťování 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 umísťování 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 výroby 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 výroby 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 zneprístupňování 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 nezbývaly 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 obklopoval 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

bude doplněno na základě projednávání

q) vypořádání připomínek

bude doplněno na základě projednávání

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

Obec Kunžak

změna č. 7 územního plánu Kunžak

text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 7 územního plánu Kunžak je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **podtrženým červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden **~~přeškrtnutým červeným písmem~~**.

Vzhledem k tomu, že změna č. 7 územního plánu Kunžak se týká pouze některých článků textu územního plánu Kunžak, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Kunžak, jakož i všechny názvy kapitol textu územního plánu Kunžak, zůstávají beze změny.

- ❑ Změnou č. 3 je urbanistická koncepce doplněna o přijatá řešení dopravní a technické infrastruktury vyplývající ze ZÚR – silnice II. třídy jsou ponechány ve stávajících trasách s vypuštěním přeložek západně od Kunžaku a severně od Valtínova.
- ❑ Změnou č. 4 je urbanistická koncepce doplněna o přijatá řešení dopravní infrastruktury - přeložky silnice II. třídy v Kunžaku (ve východní části sídla, na západním okraji k.ú. Kunžak).
- ❑ Změnou č. 5 je doplněn menší rozvoj pro bydlení v jihovýchodní části sídla Mosty.
- ❑ Změna č. 7 stabilizuje funkční využití v lokalitě rozhledny U Jakuba a bývalého zahradnictví v Kunžaku. Dále dochází k úpravě návazností na sousední správní území týkající se územního systému ekologické stability, byly doplněny plochy smíšené výrobní západně od Kunžaku, přestavba dopravní infrastruktury na plochu smíšenou výrobní na západě Kunžaku v blízkosti čerpací stanice pohonných hmot, přestavba na bydlení v bývalém areálu pily v Kunžaku, dvě plochy rekreace v rekreačním areálu jižně od Kunžaku a drobná úprava bydlení v jihovýchodní části Valtínova.
- ❑ Pro urbanistickou kompozici platí - respektovat podmínky definované v kap. b)2.1. pro ochranu těchto hodnot území:
 - H1 - prostory urbanisticky a historicky cenné (prostory s geniem loci)
 - H2 - objekty určující urbanistickou kompozici
 - H3 - drobná architektura
 - H4 - objekty charakterizující místní prostředí a tradici

Hlavní zásady uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití:

- ❑ **Plochy smíšené centrální** – respektovat stabilizované plochy vymezené ve vazbě na náměstí v Kunžaku. Nové plochy nejsou navrženy, možnosti rozvoje centra jsou v intenzivnějším využití stávajících ploch, zvláště v zázemí zástavby centra.
- ❑ **Plochy bydlení** („čistého“) - jsou směřovány do Kunžaku, tj. do sídla s existující a dále se rozvíjející veřejnou infrastrukturou - do okrajových klidových poloh na severním a severovýchodním okraji obce s vhodnou orientací - do mírně svažitého terénu orientovaných k jihozápadu. Kunžak má další potenciální plochy pro bydlení v tomto území, ty byly zařazeny do ploch územních rezerv.
- ❑ **Plochy smíšené obytné** - vymezením ploch smíšených obytných ve stabilizovaném území v Kunžaku (ve vazbě na centrum, hlavní silniční tahy), dále v Mostech, Terezíně, Zvůli, Kaprouně, Suchdole, Valtínově a všech samotách řešeného území je podpořena možnost variabilnějšího způsobu využití území pro služby, řemesla, cestovní ruch, zemědělství apod. Hlavní rozvoj ploch smíšených obytných směřovat:
 - do Kunžaku – lokalita ve vazbě na stávající sportovní areál, lokalita navazující na navržený sportovní areál Velké Podolí, lokality ve vazbě na hlavní dopravní systém a v okrajových částech obce se smíšeným využitím
 - do Valtínova - do lokalit vymezených ve vazbě na zastavěné území podél severního a jižního okraje sídla
 - do Mostů – lokalita při silnici II/151 na západním okraji sídla, 3 lokality podél jižního a jihovýchodního okraje sídla a při výjezdu na Suchdol, lokalita na jihozápadním okraji sídla.

Další plochy jsou navrženy v Kaprouně – 3 lokality (proluky v zastavěném území), Suchdole – lokalita západně od sídla (plocha bývalé pazderny).
- ❑ **Plochy výroby a skladování** – jsou zastoupeny stávajícími zemědělskými areály, jejichž plochy situované v okrajových polohách sídel jsou stabilizovány (areál západně od Kunžaku, na severním okraji Mostů, na východním okraji Suchdolu a ve Valtínově). Zemědělský areál v Kunžaku je vzhledem ke své funkčnosti a odtržené poloze navržen k rozvoji. Rozvoj areálů v Mostech a Suchdole lze v případě potřeby řešit intenzivnějším využitím stávajících ploch, v případě areálu ve Valtínově menším rozšířením.

levém břehu rybníka Komorníka v návaznosti na plochy rekreace hromadné a hlavní pláž, plochy na levém břehu rybníka Komorník v návaznosti na plochy stabilizované.

- **Plochy smíšené nezastavěného území - rekreační** - jedná se o plochy areálů rekreace a cestovního ruchu sezónního charakteru, které jsou situované v krajině (část autokempu Zvůle s plochou pro stanování, pláže, rekreační louky u Komorníka, areál mototrialových sportů východně od Kunžaku, letní tábory u rybníka Zvůle, u Terezína, severně Kaprouna).

Rozvoj ploch rekreačního charakteru je směřován do území s možností koupání, nebo jako zázemí ploch rekreace:

- autokemp na pravém břehu Komorníka
- rozšíření pláže u rybníka Zvůle a rybníka Komorník

Rozvoj dalších ploch sportovního charakteru je směřován do území s vhodnými podmínkami:

- plocha pro sjezdovou trať jižně od Valtínova

- **Plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová – SRr – jihovýchodně od Valtínova leží stabilizovaná plocha přírodně laděného zážitkového areálu s rozhlednou U Jakuba.**

- **Plochy veřejných prostranství – U** - respektovat stabilizované plochy (pěší prostranství - prostory náměstí v Kunžaku a návsi v ostatních sídlech, dále pěší propojení a uliční prostory místních komunikací):

Respektovat plochy veřejných prostranství, navržené pro obsluhu rozvojových ploch v Kunžaku, Mostech, Valtínově.

Respektovat plochy veřejných prostranství navržené pro hlavní pěší propojení:

- Kunžak - pěší propojení mezi ulicemi Novou a Střížovickou
- Kunžak - pěší propojení od sportovního areálu směr rybník Nový
- Kunžak - pěší propojení od sportovního areálu k lokalitě bydlení Zájezek
- Kunžak – pěší propojení ke hřbitovu navrženému severozápadně od obce
- Valtínov – navržené pěší propojení ke hřbitovu bude řešeno v rámci stávající plochy pro dopravní infrastrukturu (silnice II/151) a navrženého koridoru pro dopravní infrastrukturu.

- **Plochy sídelní zeleně** - stávající plochy veřejné zeleně a izolační zeleně jsou doplněny:

- plocha parku jižně od hřbitova v Kunžaku
- parčík v centru Zvůle a parčíky v centru v Valtínova - podél potoka a v zázemí kostela
- izolační zeleň v Kunžaku (odclonění plochy bydlení v lokalitě Zájezek od areálu pily a sportu, odclonění plochy bydlení na severovýchodním okraji od areálu pily, komunikace a sportu, odclonění plochy navržené pro hřbitov od plochy navržené pro fotovoltaickou elektrárnu severozápadně od Kunžaku,...)
- izolační zeleň v Mostech (z důvodu odclonění areálu ZD od bydlení a ochrany krajinného rázu potlačení negativních dominant objektů v areálu)
- Vymezením ploch izolační zeleně dojde ke zmírnění negativních vlivů stávajících ploch výroby a dopravní infrastruktury na bydlení.

Plochy zeleně zahrad a zahrádek považovat za stabilizované, v Kunžaku respektovat plochu pro rozšíření zahrady na severním okraji obce.

- **Plochy specifické nezastavěného území** - respektovat stávající plochy:

- vojenské zájmy - Fs – plocha pro vojenskou střelnici na rozhraní k.ú. Kunžak a Lomy

Plochy dopravní infrastruktury, viz kap. d)1. Koncepce dopravní infrastruktury, plochy technické infrastruktury, viz kap. d)2. Koncepce technické infrastruktury.

označení plochy	k.ú.	způsob využití plochy	podmínky využití plochy
Z4/7	Kunžak	koridor pro dopravní infrastrukturu – D1-Z4	<ul style="list-style-type: none"> respektovat zásady pro využívání území, viz kap. f)2 Stanovení podmínek pro využití ploch koridorů respektovat záplavové území - zásady pro využívání území viz <u>hranice rozlivu vymezená územním plánem</u> – kap. f)3. Výstupní limity řešit průchod lokálního biokoridoru K17 řešit přístup do krajiny záměry budou řešeny s ohledem na složky životního prostředí
Z4/8	Kunžak	koridor pro dopravní infrastrukturu – D4-Z4	<ul style="list-style-type: none"> respektovat zásady pro využívání území, viz kap. f)2 Stanovení podmínek pro využití ploch koridorů řešit průchod lokálního biokoridoru K39 respektovat podmínky ochrany hodnoty H3 – <u>Drobná architektura</u>, viz kap. b)2.1. Ochrana hodnot kulturního dědictví záměry budou řešeny s ohledem na složky životního prostředí
Z4/14	Kaproun	Plochy smíšené obytné SO	<ul style="list-style-type: none"> <u>obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace, napojení na technickou infrastrukturu řešit lokálně respektovat podmínky ochrany hodnot H1 - <u>Prostory urbanisticky a historicky cenné</u>, kap. b)2.1. Ochrana hodnot kulturního dědictví <u>výšková regulace zástavby</u> – 1NP a podkroví
Z5	Mosty	Plochy smíšené obytné SO	<ul style="list-style-type: none"> <u>obsluha území</u> – ze stávající komunikace, napojit na stávající technickou infrastrukturu, popř. řešit individuálně <u>výšková regulace zástavby</u> – 1NP a podkroví
<u>Z7/1</u>	<u>Kunžak</u>	<u>Plochy smíšené výrobní - SV</u>	<ul style="list-style-type: none"> <u>obsluha území – řešit ze stávajícího sjezdu na silnici II/164, napojit na stávající technickou infrastrukturu</u> <u>výšková regulace zástavby – 1NP s možností podkroví</u>
<u>Z7/2</u>	<u>Kunžak</u>	<u>Plochy rekreace rekreace hromadná – Rh</u>	<ul style="list-style-type: none"> <u>rozšíření stávajícího rekreačního areálu.</u> <u>výšková regulace zástavby – 1 NP s možností podkroví</u>
<u>Z7/3</u>	<u>Kunžak</u>	<u>Plochy rekreace rekreace hromadná – Rh</u>	<ul style="list-style-type: none"> <u>rozšíření stávajícího rekreačního areálu.</u> <u>výšková regulace zástavby – 1 NP s možností podkroví</u>

c)3. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

označení plochy	k.ú.	způsob využití plochy	podmínky využití plochy	poznámka
P1	Kunžak	plochy občanského vybavení – O	<p>Plocha areálu OT-TA, nacházející se v blízkosti kostela a fary, je z ploch smíšených výrobních transformována na plochy občanského vybavení.</p> <ul style="list-style-type: none"> – respektovat plochu pro zeleň s funkcí izolační vymezenou podél východního okraje plochy – respektovat podmínky ochrany hodnot - viz kap. b)2.1. Ochrana hodnot kulturního dědictví – H1 - Prostory urbanisticky a historicky cenné – respektovat podmínky ochrany hodnot - viz kap. b)2.1. Ochrana hodnot kulturního dědictví – H2 – Objekty určující urbanistickou kompozici – <u>výšková regulace zástavby – 1 NP a podkroví</u> 	plocha je dále rozšířena směrem severním (viz plocha č. 16).
P2	Kunžak	plochy sportu - A	<p>Plocha pro dopravní infrastrukturu (komunikace, řadové garáže) a bydlení bude využita pro vybudování sportovního areálu.</p> <ul style="list-style-type: none"> – plocha se nachází v záplavovém území - respektovat zásady pro využívání území, viz kap. f)3. Výstupní limity 	
P3	Valtínov	plochy rekreace – Rhr	<p>Plocha přestavby jižně od sídla – konkrétní záměr na rekonstrukci areálu kravína na rekreační zařízení.</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>obsluha území</u> – ze stávající účelové komunikace ústící do silnice II/151 – <u>výšková regulace zástavby – 1 NP s možností podkroví</u> (plocha se nachází v exponované poloze v krajině a v těsné vazbě na území se zvýšenou krajinářskou hodnotou) – Podmínka vypracování územní studie 	
P4	Valtínov	plochy dopravní infrastruktury – doprava v klidu - DP	<p>Záměr přestavby ploch výroby (bývalý zemědělský areál) jižně od středu sídla na plochy dopravní infrastruktury (parkoviště).</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>obsluha území</u> – ze stávající komunikace ústící do silnice II/151 – <u>výšková regulace zástavby – 1 NP s možností podkroví</u> (plocha se nachází v exponované poloze v krajině a v těsné vazbě na území se zvýšenou krajinářskou hodnotou) 	záchytné parkoviště pro parkování aut v souvislosti s letními a zimními rekreačními aktivitami (pro hřiště, navrženou sejezdovku a běžeckou trať, pro turisty a cyklisty)
P5	Kunžak	plochy smíšené výrobní - SV	<p><u>Záměr přestavby ploch silniční dopravy v západní části sídla na plochy smíšené výrobní.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>obsluha území – ze stávající komunikace</u> – <u>výšková regulace zástavby – 1 NP s možností podkroví</u> 	
P6	Kunžak	plochy smíšené obytné - SO	<p><u>Záměr přestavby ploch smíšených výrobních (bývalý areál pily) v jižní části sídla na plochy smíšené obytné.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>obsluha území – s využitím stávajícího komunikačního skeletu</u> – <u>výšková regulace zástavby – 2 NP + ustupující podkroví</u> – Podmínka vypracování územní studie 	

h/ Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).“

i/ Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec Kunžak a jejich orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.“

Sídla v řešeném území jsou zásobována z vodovodu, jehož zdroje jsou umístěny v řešeném území. V případě kontaminace hlavního zdroje je nutno zabezpečit zásobování pitnou vodou z jiného zdroje (např. cisterny, balená voda).

- Zásobování elektrickou energií bude řešeno instalací náhradního zdroje.

j/ Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení

Varování o vzniklém ohrožení bude v řešeném území zajištěno spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou OÚ za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

e) 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

e)1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

V krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití

- plochy vodní a vodohospodářské – N
- plochy přírodní – E
- plochy zemědělské – P
- plochy lesní – L
- plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské - SN
- plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň - SX
- plochy rekreace - R
- plochy smíšené nezastavěného území – rekreační – SR
- plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová – SRr
- plochy specifické nezastavěného území – vojenské zájmy - Fs

Koncepce uspořádání krajiny

☐ **S ohledem na jedinečný přírodní potenciál řešeného území nejsou v krajině navrhovány žádné plochy a stavby** s výjimkou těch, které rozšiřují stávající zastavěné území. Tento princip je uplatněn a je respektován v celém správním území obce Kunžak.

- ☐ ÚP vymezuje přírodní hodnoty území a vytváří podmínky pro jejich ochranu a rozvoj – viz kap. b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
- ☐ Pro udržení a posílení ekologické stability území je navržen územní systém ekologické stability (ÚSES).

- ❑ **Plochy lesní – L** – jedná se o stávající plochy plnící funkci lesa. Stávající rozsah lesních ploch bude zmenšen o plochy, u kterých je předpokládán zábor PUPFL pro navrhované zastavitelné plochy a pro průchod koridorů technické infrastruktury.
- ❑ **Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské - SN** - zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu s podmínkami pro extenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků. Stávající rozsah ploch bude zmenšen o plochy, u kterých je předpokládán zábor ZPF pro navrhované zastavitelné plochy, plochy krajinné zeleně., vodní plochy,
- ❑ **Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň – SX** – zahrnují stávající a navržené plochy krajinné zeleně, které mají podíl na utváření krajinného rázu a ekologické stability území. Plochy jsou navrženy např. pro zajištění spojitosti ÚSES (plochy k doplnění biokoridorů) jižně a severozápadně od Kunžaku, mezi Mosty a Valtínovem, dále plocha ve vazbě na PUPFL východně od Kunžaku, v návaznosti na navržený hřbitov a fotovoltaickou elektrárnu severozápadně od Kunžaku.
- ❑ **Plochy rekreace – R, plochy smíšené nezastavěného území – rekreační – SR, plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobyťová – SRr** - viz kap. c)1. Urbanistická koncepce.
- ❑ **Plochy specifické nezastavěného území - vojenské zájmy - Fs** – viz kap. c)1. Urbanistická koncepce.

Stanovení podmínek pro změny ve využití ploch

viz kap. c)2. Vymezení zastavitelných ploch.

e)2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní rozsah: je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkresech I.2 – Hlavní výkres. Skladebné části ÚSES jsou vyznačeny překryvnou funkcí.

Plochy biocenter - regulativy viz kap. f)1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - Plochy přírodní – E.

Plochy biokoridorů

Regulativy definované pro využití biokoridorů mají prioritu.

je přípustné:

- současné využití,
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, mokřady a další ekosystémy zvyšující biodiverzitu, ekologickou stabilitu a snižující vodní i větrnou erozi půdy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- výběhy a ohrady pro dobytek, koně,...
- vodní plochy a toky
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- protierozní opatření
- opatření pro ochranu přírody a krajiny
- realizace ÚSES
- trasy, stezky, komunikace pro pěší a cyklisty, lyžaře, drobná architektura
- účelové komunikace

jsou podmíněné:

- dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že nedojde k překročení přípustných parametrů pro přerušení biokoridorů

Zásady pro využívání území **ploch protierozních opatření**, viz kap. f)3. Výstupní limity.

e)5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI, EXTRAVILÁNOVÝMI VODAMI

Viz kap. d)2.1.4. Záplavové území a extravilánové vody.

e)6. REKREACE - R

Plochy jsou soustředěny do míst s možností koupání, tj. k rybníku Komorníku a rybníku Nový v k.ú. Kunžak, k rybníku Zvůle v k.ú. Mosty. Jedná se o plochy a zařízení hromadné rekreace – rekreační střediska a dále o rodinnou rekreaci – chaty – viz kap. Urbanistická koncepce. Nepobytová forma rekreace je zastoupena v k. ú. Valtínov v podobě stabilizované plochy přírodně laděného zážitkového areálu s rozhlednou U Jakuba.

Koncepce viz kap. c)1. Návrh urbanistické koncepce.

e)7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území se nenachází výhradní ložiska nerostných surovin, ÚP nenavrhuje plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

Nejsou registrovány lokality poddolovaného území plošného charakteru.

Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití :

Jihovýchodně od Valtínova je v lokalitě Panský dvůr (2561) evidována poddolovaná lokalita bodového charakteru – šachta po historickém dobývání rud. Dále se nachází stará důlní díla po těžbě rud s názvem „Dolní Radíkov (2556).

Územní plán nenavrhuje změnu využívání území v těchto lokalitách. V případě změny podmínek nebo v případě požadavku na změnu využití území je nutné existenci těchto jevů posoudit a zohlednit.

Nejsou registrovány lokality sesuvů.

Řešené území se nachází v oblasti vysokého stupně pravděpodobného výskytu radonu - zohlednit v podrobnější dokumentaci

e)8. VODNÍ PLOCHY A TOKY

- je navržen rybník v Mostech s funkcí krajinnotvornou, ekologickou, extenzivní chov ryb, sportovní rybářství
- návrh revitalizace vodních toků a melioračních příkopů bude řešen v případě potřeby podrobnější dokumentací
- v krajině je přípustná výstavba vodních ploch
- respektovat ochranu přístupu k vodotečím – viz kap. f)3 Výstupní limity

- sjezdová trať – SRt
- mototrialové sporty - SRm

20) plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová – SRr

21) plochy specifické nezastavěného území – F

- vojenské zájmy - Fs

~~2224~~) plochy pro fotovoltaickou elektrárnu – X*

poznámka:

- * - plocha vymezena nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Vymezení hranic ploch s rozdílným způsobem využití:

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat. Za přiměřené zpřesnění hranice plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, tras technické infrastruktury, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí, zpřesnění hranic vyvolané nepřesností mapových podkladů apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporci ploch.

Mototrialové sporty – SRm

Hlavní využití:

Mototrialové sporty.

Přípustné využití:

- mototrialová trať
- trasy, stezky, komunikace pro pěší a cyklisty, lyžaře, odpočívadla, drobná architektura, hygienická zařízení, stavby sezónního charakteru - kiosky, přístřešky
- hřiště, kluziště
- vodní plochy a toky
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- protierozní opatření
- opatření pro ochranu přírody a krajiny
- realizace ÚSES
- zeleň různých forem
- komunikace a technická infrastruktura vyjma těch, které splňují atributy nadmístního významu zakotvené v ZUR (v 1. aktualizaci ZUR)

Nepřípustné využití:

- činnosti a zařízení narušující okolní krajinu a přírodní hodnoty území
- činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, individuální rekreaci, dále objekty, které by mohly sloužit k bydlení, k individuální rekreaci, oplocení
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí včetně oplocení – pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny – mimo staveb, zařízení a jiných opatření definovaných jako přípustných
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- prostorová regulace
 - viz kap. f) 1., odst. Definice pojmů (stavby, zařízení a jiná opatření v krajině)
- charakter zástavby, ochrana krajinného rázu
 - nepřípustné je narušení harmonického měřítka krajiny a krajinné scény rušivými a měřítkově se vymykajícími stavbami a prvky
 - nepřípustné je umísťování výrobků plnících funkci stavby – mobilheimy, karavany, maringotky apod. nebo mobilních domků

20. Plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová – SRr

Hlavní využití:

rekreace nepobytová

Přípustné využití:

- rozhledna – pouze na p. č. 766/16 v k. ú. Valtínov
- zeleň – např. veřejná, izolační, sady
- veřejně přístupná hřiště
- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi

- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- vodní plochy a toky
- územní systém ekologické stability
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny mimo uvedených jako přípustné
- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

2120. Plochy specifické nezastavěného území - F

Vojenské zájmy - Fs

Hlavní využití:

Vojenská střelnice.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti související s provozem střelnice a zařízením armády
- vodní plochy a toky
- hospodaření na zemědělském půdním fondu a pozemcích určených k plnění funkcí lesa
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- protierozní opatření
- opatření pro ochranu přírody a krajiny
- realizace ÚSES
- zeleň různých forem
- komunikace a technická infrastruktura vyjma těch, které splňují atributy nadmístního významu zakotvené v ZUR (v 1. aktualizaci ZUR)

Při činnosti a realizaci opatření uvedených v rámci přípustného využití je nutno respektovat omezení vyplývající z provozu střelnice.

Nepřípustné využití:

- činnosti, které mohou ohrozit vojenské zájmy a provoz vojenské střelnice

- činnosti a zařízení narušující okolní krajinu a přírodní hodnoty území
- činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, individuální rekreaci, dále objekty, které by mohly sloužit k bydlení, k individuální rekreaci, oplocení
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- charakter zástavby, ochrana krajinného rázu
 - nepřipustné je narušení harmonického měřítka krajiny a krajinné scény rušivými a měřítkově se vymykajícími stavbami a prvky
 - nepřipustné je umisťování výrobků plnících funkci stavby – mobilheimy, karavany, maringotky apod. nebo mobilních domků

2221. Plochy pro fotovoltaickou elektrárnu - X

Hlavní využití:

Fotovoltaická elektrárna.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro fotovoltaickou elektrárnu
- vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení, veřejné komunikační sítě
- související dopravní infrastruktura, účelové komunikace
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání a účel těchto ploch, popř. snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, individuální rekreaci, dále objekty, které by mohly sloužit k bydlení, k individuální rekreaci, oplocení - mimo staveb, zařízení a jiných opatření definovaných jako přípustných

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- plochy změn - dle územních podmínek viz kap. c)2. Vymezení zastavitelných ploch
- charakter zástavby, ochrana krajinného rázu
 - nepřipustné je narušení harmonického měřítka krajiny a krajinné scény rušivými a měřítkově se vymykajícími stavbami a prvky
 - nepřipustné je umisťování výrobků plnících funkci stavby – mobilheimy, karavany, maringotky apod. nebo mobilních domků

f)2. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH KORIDORŮ

Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměrů výstavby dopravní a technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost koridoru pro vedení sítí technické infrastruktury končí realizací stavby, pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití.

Koridory pro dopravní infrastrukturu – D

Zásady pro využití území:

Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení dopravní povahy, včetně dílčích úprav a napojení na stávající komunikace

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚRNÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

územní studie Valtínov - jih – rozvojové a přestavbové plochy vymezené pro rekreaci jižně od Valtínova ve vazbě na kravín jsou s ohledem na rozsah a jejich situování v krajině a z něj vyplývající možné dopady na krajinný ráz navrženy k prověření územní studií. Lokalita sestává z těchto ploch:

- o **plocha přestavby P3 – plochy rekreace – rekreace hromadná – Rh**
- o **rozvojová plocha 76 – plochy rekreace – rekreace hromadná – agroturistika – Rk**

Podmínky využití plochy a prostorové uspořádání viz kap. f)1. a kap c)2. Vymezení zastavitelných ploch.

V plochách dále řešit:

- o v ploše č. 76 řešit parkování a odstavení vozidel i pro plochu přestavby P3
- o řešit začlenění zástavby do krajiny prostřednictvím izolační zeleně
- o vymezit místa pro tříděný odpad

stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem,.....:

Stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem – r. 2024.

územní studie Kunžak – jih – plocha přestavby P6 vymezená pro plochy smíšené obytné na jihu Kunžaku – využití areálu bývalé pily

- o územní studie bude řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně kapacitní dopravní obsluhy lokality jako celku, prověřit možnost zokruhování stávajícího dopravního skeletu
- o vyřešit umístění a výškovou hladinu bytových domů tak, aby nebyl významně narušen ráz místa zejména v pohledech směrem ze sídla do volné krajiny a nevznikla negativní dominanta
- o dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- o územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání
- o lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 7 územního plánu

K) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Kunžak

- 1) plochy navrhované pro zástavbu budou využívány až po realizaci sítí dopravní a technické infrastruktury
- 2) plochy navrhované pro zástavbu budou využívány až po realizaci navržených opatření na řešení extravilánových vod:
 - o plocha bydlení (č. 6) na východním okraji Kunžaku
 - o plocha smíšená výrobní (č. 25) na západním okraji Kunžaku