

# ZMĚNA Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VĚŽOVATÁ PLÁNĚ

stupeň dokumentace

návrh

katastrální území

Věžovatá Pláně

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
správní orgán, který ÚP vydal	pořizovatel
Zastupitelstvo obce Věžovatá Pláně	Obecní úřad Věžovatá Pláně
datum nabytí účinnosti:	Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení: Ludmila Borovková

Datum: říjen 2013



Projektant: Ing. arch. Štěpánka Ťukalová,  
UA PROJEKCE, Boleslavova 30,  
3370 06 České Budějovice

## Obsah dokumentace

<b>I/1) Textová část - Výrok</b> .....	<b>3</b>
A. Řešené území změny .....	3
B. Vymezení zastavěného území.....	3
C. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
D. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
E. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	4
F. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	5
G. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití .....	6
H. 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.....	9
I. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	9
J. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. (6) stavebního zákona.....	9
K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	10
L. Údaje o počtu listů změny a počtu výkresů grafické části .....	10
<b>I/2) Grafická část</b> .....	<b>10</b>
<b>II. Odůvodnění změny</b> .....	<b>11</b>
<b>II/1) Textová část - Odůvodnění</b> .....	<b>11</b>
A. Postup při pořízení změny .....	11
B. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	11
C. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	12
D. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	13
E. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	13
F. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona .....	13
G. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu.....	13
H. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	13
I. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	14
J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	14
K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	15
L. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění .....	15
M. Vyhodnocení připomínek.....	16
N. Údaje o počtu listů odůvodnění změny a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	16
<b>II/2) Grafická část</b> .....	<b>16</b>

# ZMĚNA Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VĚŽOVATÁ PLÁNĚ

## I/1) Textová část - Výrok

### A. Řešené území změny

Řešené území změny je součástí katastru Věžovatá Pláně a obsahuje:

1. Lyžařský areál – rekreace a sport – lokalita 4/1
2. Koridor Ee3- VVN 110kV Přídolí - Kaplice – lokalita 4/2

### B. Vymezení zastavěného území

V grafické části platného územního plánu obce Věžovatá Pláně a jeho změnách je zastavěné území vymezeno k datu vydání ÚPD. Ve změně č.4 je hranice zastavěného území pouze na severozápadním okraji v dotyku s lokalitou 4/1 a dále v dotyku s lokalitou 4/2 koridorem VVN v lokalitě Buchtice = na řešené území zastavěné území nezasahuje.

### C. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### Koncepce rozvoje území obce

V souladu se zadáním jsou prověřeny pouze 2 lokality: Značení plochy změny je 4/1 a 4/2 (= pořadové číslo změny/ číslo lokality).

**4/1 - lyžařský areál** = jedná se o změnu způsobu využití pro rozšíření sousedství sportovního areálu o stávající nezastavěné plochy. Návrh řeší změnu pro využití pro R- rekreace a sport. Jde o plochu vymezenou v platné územně plánovací dokumentaci jako nezastavěné plochy - ZPF- orná půda, trvalý travní porost= viz ÚPO Věžovatá Pláně. Plocha je obklopena z jižní a východní strany lesem, v severozápadní části je v dotyku stávající zástavba pro bydlení.

**4/2 - Koridor Ee3- VVN 110kV Přídolí - Kaplice** = jedná se o překryvnou funkci nad stávajícím způsobem využití nezastavěné plochy. V maximální možné míře bude přimknutou stávajícímu vedení- technické řešení takové, které co nejvíce ohleduplně akceptuje krajinný ráz. Šíře cca 100m je upravena = zúžena v lokalitě Buchtice, kde jsou stávající a navržené zastavitelné plochy.

Cílem změny je vytvoření předpokladů pro uspokojování potřeb obyvatel konkrétně zajištění předpokladu pro rekreaci a sport s případnou možností nových pracovních míst ve službách občanské vybavenosti s ohledem především na využití a zachování přírodních kvalit a nenarušení hodnot obce.

#### Ochrana a rozvoj hodnot území

##### Civilizační hodnoty

Charakter nové výstavby bude respektovat výškové parametry okolní zástavby.

- celé řešené území- ochranné pásmo radiomajáku RTH Třebotovice, migračně významné území, zranitelná oblast.
- nadzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, kabelové vedení VN

##### Přírodní hodnoty

Zůstávají beze změny. Lokalita nezasahuje do RBC579, ani do NRBK170 Žofín 174.

Lokalita leží v migračně významném území. Podmínky využití tuto skutečnost respektují, zachována bude propustnost územím. Budou respektovány stávající vymezené interakční prvky i navržené IP.

Lokalita 4/1 zasahuje do vzdálenosti 50m od kraje lesa. Vzhledem k charakteru funkčního využití – pro

sjezdovku, nedochází zde k zásadnímu rozporu.

Zastavitelná plocha je v lokalitě 4/1 vyznačena ve dvou místech. Zastavitelná plocha (stávající i navržená) v místě stávajícího objektu i v jeho bezprostředním okolí – zasahuje do 25m od kraje lesa.

Na základě požadavku státní správy lesů je tůňka v lese vyznačena na lesním pozemku jako les- nedojde k vyjmutí z ploch lesa. Jako les je v ÚPD vyznačen pozemek 903, pozemek 895, 904 a 1106/12, které jsou na katastru nemovitostí vedeny jako les.

#### **Kulturní hodnoty**

Lokalita je v území s archeologickými nálezy. V řešeném území nejsou žádné nemovité kulturní památky.

### **D. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce původního územního plánu není narušena. Změna č. 4 řeší především posílení funkce rekreace a sportu. Součástí lyžařského areálu je i vodní plocha (pro zasnežování), parkoviště, zázemí občanské vybavenosti a soukromá zeleň s funkcí izolační a ochranné zeleně.

Změna nemá žádný dopad na funkci obce ve struktuře osídlení.

**Zastavitelné plochy** - jsou vymezeny pouze v částech, kde jsou vymezeny hranice zastavitelných ploch.

V ostatních částech jde o nezastavěné území, které bude v zimě užíváno pro lyžařský areál.

Lokalita 4/2- koridor VVN – je vyznačena jako nezastavěné území – překryvnou funkcí.

lokality	název lokality funkční náplň	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území
4/1	R- rekreace a sport	<p><b><u>Obsluha území</u></b> – ze severu – místní účelové komunikace, Plocha pro místní obslužnou komunikaci bude dimenzována na bezkolizní průjezd požárních vozidel ....</p> <p><b><u>Limity:</u></b> 50m od kraje lesa, vodovodu- 3x, RR trasa, meliorace (investice do půdy), OP vodního zdroje, interakční prvek, přírodní park Poluška, OP vedení VN 22kV (nadzemní i kabelové), návrh VVN 110kV</p> <p><b><u>Podmínky využití území</u></b> - Stávající zeleň remízů bude zachována v rozsahu touto změnou vymezených interakčních prvků IP-E. Směrem k ploše bydlení je navrženo doplnění IP- E- bude vysazena soukromá zeleň s izolační a ochrannou funkcí = výsadbu budou tvořit původní druhy dřevin charakteristické pro přírodní park Poluška.</p> <p>Rekreační objekty v areálu musí mít doložen kvalitní způsob likvidace odpadních vod</p> <p><b><u>Ochrana hodnot území</u></b> – respektovat výškovou hladinu – vzhledem k okolní zástavbě - max.2NP a podkroví</p> <p><b><u>Nepřípustné využití:</u></b> motokrosová a autokrosová dráha, ostatní hlučné provozování</p>

**Plochy přestavby** nejsou ve změně č.4 navrhovány

#### **Systém sídelní zeleně**

Změnou č.4 ÚPO - není vymezená plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně (v souladu s §7 vyhl. 501/2006 - jsou v širším okolí dostatečné a jsou v dosažitelné dostupnosti.)

### **E. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

#### **Návrh koncepce dopravy**

Změna č. 4 nemění původní celkovou koncepci dopravy.

Bude zajištěn dostatečný počet parkovacích míst pro návštěvníky. Přesné umístění obslužných komunikací v řešeném území bude detailně řešeno v navazujících dokumentacích a řízeních. Plocha pro místní obslužnou komunikaci bude dimenzována na bezkolizní průjezd požárních vozidel ....

#### **Návrh koncepce vodního hospodářství**

Na severovýchodní okraj řešeného území zasahuje stávající vodovod, který bude respektován.

Celková koncepce zásobování vodou se nemění

Celková koncepce likvidace odpadních vod se nemění

#### **Návrh koncepce zásobování elektrickou energií**

V řešeném území je vyznačena návrh koridou pro trasu VVN 110kV Příklad - Kaplice - ve východní polovině je vedeno v souběhu se stávající trasou vedení elektřiny VN, ve druhé západní polovině je navržena trasa vedení rovněž mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Lokalita 4/1 bude napojena z vlastní stávající trafostanice umístěné severovýchodně.

Celková koncepce zásobování elektrickou energií je nezměněna.

#### **Koncepce nakládání s odpady**

Celková koncepce nezměněna

#### **Koncepce občanské vybavenosti**

Celková koncepce je nezměněna; v lokalitě 4/1 je předpoklad vzniku zázemí občanské vybavenosti především na zastavitelných plochách.

#### **Veřejná prostranství**

Nejsou vymezena.

#### **Civilní ochrana**

Celková koncepce nezměněna. Pro plochy změny platí požadavky CO uvedené v územním plánu obce.

### **F. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

#### **Koncepce uspořádání krajiny**

Návrhem nového způsobu využití ploch nedojde k narušení původní koncepce uspořádání krajiny.

Lokalita je v části území již sezónně využívána pro lyžařský areál – touto změnou je vymezeno jeho rozšíření a dovybavení zázemím občanské vybavenosti. Stávající zeleň remízů bude zachována v rozsahu touto změnou vymezených interakčních prvků IP-E. Směrem k ploše bydlení je navrženo doplnění IP- E- bude vysazena soukromá zeleň s izolační a ochrannou funkcí = výsadbu budou tvořit původní druhy dřevin charakteristické pro přírodní park Poluška.

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

Na lokalitu 4/1 zasahuje v nezastavěném území LBC6 - je zde převážně stávající les a návrh vodní plochy (úprava stávající tůňky).

Lokalita 4/2: LBK5 pokračuje přes plochu koridoru pro VVN

Interakční prvek navržený – IP-I = liniová výsadba podél cesty je respektována.

#### **Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace**

Lokalita je v migračním území – prostupnost v okolí biocentra je nedotčena.

Jde o zranitelnou oblast, přesto protipovodňová opatření se v řešeném území konkrétně nenavrhují. Případná protipovodňová opatření budou detailně řešena v navazujících dokumentacích a řízeních. Záplavové území na lokalitu nezasahuje.

Rekreační plochy jsou předmětem změny v lokalitě 4/1.

#### **Dobývání nerostů**

Změna č. 4 nevynechává nové plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

### **G. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití**

Pro všechny funkční plochy platí:

- V blízkosti toků a melioračních stok (8 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí – alespoň jednostranný volně přístupný pruh).
- Před zahájením výstavby v zastavitelných plochách dotčených investicemi do půdy je nutné zajistit úpravami melioračního systému jeho funkčnost: Pokud je plocha odvodněna (= jsou zde provedené meliorace), budou tyto meliorace při zastavění nahrazeny tak, aby nedošlo k přerušení systému meliorací a bylo zajištěno náhradní svedení přívalových dešťových vod.
- Udržovat stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň
- Dle možností provádět krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy, provádět revitalizaci toků a rybníků. Podporovat a vytvářet územní opatření pro zvýšení retenčních schopností území, s cílem zabezpečit ochranu zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody
- Pro všechny stavební pozemky platí povinnost v co nejvyšší míře zasakovat nebo zadržovat dešťové vody. Stavební pozemky v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby musí být vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod, pokud se neplánuje jejich jiné využití. Musí být řešeno:
  1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení,
  2. není-li možné vsakování, jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových,
  3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace

Podmínky využití plochy jsou navrženy v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Názvy jsou odvozené od původní dokumentace ÚPO. Koridor pro VVN stejně jako ÚSES je vyznačen překryvnou funkcí. V návrhu změny č. 4 ÚPO jsou tyto funkční plochy:

### **R - REKREACE A SPORT**

**Hlavní využití:**

slouží k oddechu, odreagování a zotavení obyvatel – louky, remízy, vzrostlá zeleň.

**Přípustné využití:**

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura (vlek, cesty...)
- odpočívadla, sociální zařízení
- prostory pro cykloturistiku a hipoturistiku

**Podmíněně přípustné využití:**

ve vymezené zastavitelné ploše:

- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování
- rehabilitační, masážní střediska, fitness
- provozy údržby
- byt majitele

**Nepřípustné využití:**

- motokrosová a autokrosová dráhy, ostatní hlučné provozy

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- rekreační objekty v areálu musí mít doložen kvalitní způsob likvidace odpadních vod
- charakter objektů musí odpovídat obvyklým vzhledovým konvencím, tvarovým a materiálovým požadavkům pro zapojení do zdejší krajiny

**ZS ZELEŇ SOUKROMÁ****Hlavní využití:**

zahrady a sady (obvykle nezahrnuté do jiných druhů ploch) - plochy ochranné a izolační zeleně

**Přípustné využití:**

- oplocení nesmí narušit krajinný ráz
- pouze drobné stavby (např. posedy, seníky, včelíny....), nesmí svým charakterem narušit krajinný ráz, případně exponovanou polohu
- způsob zneškodňování odpadu (organické části rostlin, větve stromů, listí, ...skladování a aplikace hnojiv) nesmí narušit okolní krajinu, případně exponovanou polohu (hluk, zápach, aerosoly, postřiky... )

**Nepřípustné využití:**

- jakékoliv stavby jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zejména: objekty pro bydlení nebo rekreaci, všechny druhy výrobních činností a zařízení vč. opravárenství a dopravních služeb, skladování (mimo materiálu pro údržbu zahrady), parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, fotovoltaické a větrné elektrárny

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Stavby (např. seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce....), včetně oplocení nebudou svým charakterem, proporcemi, tvarovým a materiálovým řešením narušovat charakter sídla a krajinný ráz. Stavebně technické provedení musí vycházet z místně tradičních způsobů.

**VV VODNÍ PLOCHY A TOKY****Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

**Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň - břehové porosty
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení
- činnosti a stavby vedoucí ke stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodních ploch, obnově a zkvalitnění břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability
- zařízení pro chov ryb
- protipovodňová opatření

**Podmíněně přípustné využití:**

- Překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití přednost. V územích významných krajinných prvků ze zákona, v územích biocenter a biokoridorů lze povolit jen takové činnosti, děje a zařízení, které tyto prvky nebudou narušovat

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející a neslučitelné s hlavním využitím

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Veškeré stavby musí respektovat krajinný ráz. Stavebně technické provedení musí vycházet z místně tradičních způsobů, stavby musí být citlivě začleněny do krajiny.

**N SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ostatní plochy a ZPF (orná půda, trvalý travní porost)****Hlavní využití:**

- ostatní plochy, orná půda, trvalý travní porost (TTP = louky a pastviny). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů: plochy břehových partií vodních ploch a vodotečí, plochy v území ohroženém vodní erozí, plochy biokoridorů a biocenter, plochy interakčních prvků, louky, ostatní plochy, náletový porost, vzrostlá zeleň, aleje, remízy, meze.

**Přípustné využití:**

- místní a účelové komunikace nezbytné pro obsluhu území, cyklotrasy, cyklostezky, cesty pro pěší, hipostezky
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury
- izolační a doprovodná zeleň
- protipovodňová a protierozní opatření, retenční opatření, revitalizace vodních ploch a toků
- ohrazení pastvin
- retenční opatření
- revitalizace vodních ploch a toků

**Podmíněně přípustné využití:**

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz
- jednoduché stavby pro uskladnění krmiva a nezbytného zázemí vybavení pro lesní a zemědělskou výrobu nebo přístřešky pro úkryt dobytka do 50m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- změny způsobu využití na lesní pozemky – nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany a za splnění všech zákonných podmínek
- zakládání vodních ploch – do rozlohy 2 000 m<sup>2</sup>, nejedná-li se o půdy I. nebo II. třídy ochrany
- pastevní areály – za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů, mimo plochy ohrožené erozí
- ohrazení pastevních areálů – za podmínky zachování průchodnosti krajiny
- změna druhu pozemku z trvalého travního porostu na půdu ornou – pouze za podmínky, že se nejedná o plochu v záplavovém území a o svažité pozemky ohrožené vodní erozí nebo plochy přírodě blízkých ekosystémů) - za splnění všech zákonných podmínek

**Nepřípustné využití:**

- změna druhu pozemku z trvalého travního porostu na ornou půdu v ploše záplavového území
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití, jež se neslučují s ochranou nezastavěného území a nezastavěných ploch a výrazně ovlivňující jeho charakter zejména: fotovoltaické a větrné elektrárny, tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů
  - oplocení pozemků (přípustné jsou pouze ohrazení pastvin či obory)
  - stavby pro zemědělství (stáje, ovčín, vepřín, zemědělské farmy a usedlosti)
  - stavby pro agroturistiku a cestovní ruch spojené s ubytováním

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Veškeré stavby musí respektovat krajinný ráz a musí být citlivě začleněny do krajiny.

Podél vodních toků a jiných vodních útvarů je nutné zachovat břehové porosty a tam, kde se

**L LESY – POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA****Hlavní využití:**

- lesy, pozemky určené k plnění funkcí lesa, hospodaření na lesním půdním fondu (včetně pěstebních ploch)

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství a údržbu lesa
- technická a dopravní infrastruktura ( např. účelové cesty, pěší a cyklistické cesty, hipostezky, pro jízdu s potahem, pro jízdu na lyžích a saních)
- vzrostlá zeleň, izolační a doprovodná zeleň, volně rostoucí dřevinné porosty, křoviny, stromořadí, liniová zeleň



**Podmíněně přípustné využití:**

- zřizování vodních ploch - do 2 500 m<sup>2</sup>, nejedná-li se o lesy ochranné
- jednoduché stavby pro uskladnění krmiva a nezbytného zázemí vybavení pro lesní a zemědělskou výrobu do 50m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- stavby seníků, včelínů apod.
- křížení liniových staveb

**Nepřípustné využití:**

- Jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití, jež se neslučují s ochranou nezastavěného území a nezastavěných ploch a výrazně ovlivňující jeho charakter, zejména: fotovoltaické a větrné elektrárny, stavby pro agroturistiku a cestovní ruch spojené s ubytováním, tábořiště, kempinky, parkování obytných přívěsů a mobilheimů,
- oplocení pozemků (přípustné jsou pouze ohrazení pastvin či obory)
- stavby pro zemědělství (stáje, ovčín, vepřín, zemědělské farmy a usedlosti)

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- Překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití přednost
- Stávající tůňka na sv okraji plochy 4/1 zůstane vedena jako les (nedojde k vynětí lesa).

**H. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lez práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit****Veřejně prospěšné stavby:**

V = využívá se pouze institut vyvlastnění

T - technická infrastruktura	
označení	popis
VT 01	koridor nadzemního elektrického vedení VVN 110kV (Ee3 dle ZÚR )

**Veřejně prospěšná opatření:**

Nejsou vymezena.

**Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu:**

Nejsou vymezeny.

**Plochy pro asanaci:**

Nejsou vymezeny.

**I. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**J. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. (6) stavebního zákona**

Nestanovují se.

**K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

V řešeném území změny č.4 se vzhledem k poloze a malému rozsahu území nevymezují plochy a koridory územních rezerv.

Vzhledem k charakteru změny, nebyla stanovena podmínka prověření území územní studií.

**L. Údaje o počtu listů změny a počtu výkresů grafické části**

Textová část má celkově 16 stran, z toho návrh má 10 stran A4

Počet výkresů grafické část 3 x

**I/2) Grafická část**

I. Změna č.4 územního plánu:

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Výkres základního členění území                       | 1: 5000 |
| 2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce                 | 1: 5000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5000 |

## II/1) Textová část - Odůvodnění

### • Postup při pořízení změny

O pořízení změny č.4 ÚPO Věžovatá Pláně rozhodlo zastupitelstvo obce Věžovatá Pláně usnesením č. 1/2013, ze dne 6.8.2013, a určilo zastupitele - starostu obce pana Josefa Macha k jednání o uvedené změně územního plánu obce.

Pořizovatelem této ÚPD je Obecní úřad Věžovatá Pláně, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti v souladu s § 24 odst.(1) stavebního zákona na základě smlouvy s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.

Na základě podkladů, které byly projektantem změny ÚPD zpracovány ve smyslu § 185 odst. (3) stavebního zákona v rozsahu odpovídajícím územně analytickým podkladům, zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 (1) stavebního zákona návrh zadání.

Projektantem změny č.4 ÚPO Věžovatá Pláně byla vybrána UA projekce, Boleslavova 30, České Budějovice, zastoupená autorizovanou projektantkou pro obor územní plánování Ing.arch. Štěpánkou Ťukalovou., ČKA 01 151.

Návrh změny č.4 ÚPO byl zpracován na základě zadání, schváleného zastupitelstvem obce usnesením č. 24/2013, ze dne 7.8.2013.

Společné jednání o návrhu změny č. 4 ÚPO, zpracovaného podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, (dále jen „vyhláška č.500/2006 Sb.“, proběhne dne .....

*Bude doplněno v průběhu projednání*

### • Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

#### **Soulad s politikou územního rozvoje**

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR ČR), schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009.

Z PÚR ČR vyplývají pro změnu č. 9 územního plánu obce Věžovatá Pláně v katastrálním území Věžovatá Pláně tyto požadavky:

Řešené území není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

Ostatní aplikovatelné úkoly pro územní plánování jsou změnou č.4 respektovány.

#### **Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje kraje (ZÚR) vydané Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13. 9. 2011, účinnosti nabyly dne 7. 11. 2011.

Předložený návrh není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, řešené území spadá do území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“), které nabyly účinnosti dne 7. 11. 2011. Území řešené změnou č.4 nezasahuje do RBC579, ani do NRBK170 Žofín 174.

**Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Z hlediska širších vztahů jsou v návrhu změny č. 4 ÚPO zohledněny vazby na okolní území (především z hlediska dopravní a technické infrastruktury) vyplývající z řešení ÚPO Věžovatá Pláně a změn ÚPO.

Ze širších územních vazeb je třeba zajistit návaznost koridoru VVN 110kV =prověřit ÚPD sousední obce Přídolí a sousední obce Střítež.

• **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 č.4 ÚPO Věžovatá Pláně :

- dotváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj (Plocha R – rekreace a sportu je možností pro pracovní příležitosti v oblasti služeb občanské vybavenosti) a pro soudržnost společenství obyvatel území (stabilizace obyvatel).
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce (soukromý investor dal podnět ke zpracování změny v lokalitě 4/1, zastupitelstvo obce (spolu s krajským úřadem) dalo podnět ke zpracování změny v lokalitě 4/2) a zastupitelstvo obce souhlasí s novým návrhem rozdílného způsobu využití.
- je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot- na řešeném území nejsou kulturní hodnoty. Civilizační hodnoty tedy současná i navrhovaná vedení a zařízení technické a dopravní infrastruktury budou respektována.
- je v souladu s požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území – systém ekologické stability krajiny je respektován, budou respektovány podmínky pro přírodní park Poluška
- Změna č. 4 vymezuje nové zastavitelné plochy pouze ve vymezených částech lokality 4/1 – v souvislosti s novelou stavebního zákona §18 odst.5- zpřesňuje podmínky pro stavby pro účely rekreace.
- Využití zastavitelných ploch navržených v územním plánu:

Za uplynulé roky již částečně došlo k využití zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy pro bydlení vymezené ÚPO a jeho změnami jsou i nadále postačující.

Změnou č.4 není narušen vyvážený stav mezi plochou krajiny a plochami rozvojových nově zastavitelných ploch –Nové zastavitelné plochy ve vymezených částech lokality 4/1 pouze rozšiřují a upřesňují zastavitelné plochy, které jsou v platné územně plánovací dokumentaci již zařazeny mezi zastavitelné plochy.

Jsou zajištěny předpoklady pro případné místní pracovní příležitosti, podmínky pro údržbu krajiny.

Změnou č.4 jsou vytvořeny předpoklady pro komplexní funkční využití území zejména se zřetelem na ochranu krajinných hodnot území. Celé řešené území zasahuje do přírodního parku Poluška. Změna č.4 respektuje **přírodní hodnoty území**. Řešené území leží v migračně významném území. Podmínky využití tuto skutečnost respektují, zachována bude prostupnost územím. Budou respektovány stávající vymezené interakční prvky i navržené IP. Stávající náletová vzrostlá zeleň remízů bude zachována v rozsahu touto změnou vymezených interakčních prvků IP-E. Směrem k ploše bydlení je navrženo doplnění IP- E- bude vysazena soukromá zeleň s izolační a ochrannou funkcí = výsadbu budou tvořit původní druhy dřevin charakteristické pro přírodní park Poluška.

V řešeném území změny č.4 nejsou **kulturní hodnoty** sídla. Pro celé řešené území platí, že jde o území s archeologickými nálezy, podmínky využití tuto skutečnost respektují.

**Civilizační hodnoty** - Zlepší se možnosti dalšího rozvoje obce, zejména funkce rekreační včetně zázemí občanské vybavenosti a včetně jejího zabezpečení technickou infrastrukturou.

Návrhem změny č. 4 není narušen trvalý soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

• **Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č.4 ÚPO Věžovatá Pláně je projednána v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a je zpracována v souladu s příslušnými prováděcími vyhláškami.

Podmínky využití plochy jsou navrženy v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Pro plochy nezastavěného území – lokalita 4/2 (na plochách koridoru pro vedení VVN110kV, který je vyznačen překryvnou funkcí) jsou stanoveny podmínky využití.

Výkres širších vztahů je vytvořen v měřítku 1:50000, tak, aby byly patrné návaznosti .

• **Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Závěrem zjišťovacího řízení podle zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění zákona č.43/2004 Sb. bylo, že změna č.4 ÚPO Věžovatá Pláně nemůže mít negativní vliv na stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a Ptačí oblast a dále nepožaduje posouzení vlivu na ŽP.

• **Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona**

Stanovisko krajského úřadu ze dne...  
Bude doplněno v průběhu projednání.

• **Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu....**

Návrh změny č.4 je zpracován v souladu se schváleným zadáním změny č.4 ÚPO Věžovatá Pláně.

• **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

**Cílem řešení** je vytvoření předpokladů pro uspokojování potřeb obyvatel konkrétně zajištění předpokladu pro rekreaci a sport s případnou možností zázemí občanské vybavenosti s ohledem především na využití a zachování přírodních kvalit a nenarušení hodnot obce. Změna č. 4 řeší především posílení funkce rekreace a sportu- lok. 4/1 - součástí lyžařského areálu je i vodní plocha (pro zasněžování), parkoviště, zázemí občanské vybavenosti a soukromá zeleň s funkcí izolační a ochranné zeleně.

Dále je v souladu se ZÚR jč. kraje doplněn koridor pro vedení VVN110kV – lok. 4/2.

Změna nemá žádný dopad na funkci obce ve struktuře osídlení.

Urbanistická koncepce původního územního plánu není narušena.

**Zastavitelné plochy** - jsou vymezené pouze v částech, kde jsou vymezeny hranice zastavitelných ploch.

V ostatních částech jde o nezastavěné území, které bude v zimě užíváno pro lyžařský areál.

Lokalita 4/2- koridor VVN – je vyznačena jako nezastavěné území – překryvnou funkcí.

**Plochy přestavby** nejsou ve změně č.4 navrhovány

**Návrh koncepce dopravy**

Změna č. 4 nemění původní celkovou koncepci dopravy.

Bude zajištěn dostatečný počet parkovacích míst pro návštěvníky. Přesné umístění obslužných komunikací v řešeném území bude detailně řešeno v navazujících dokumentacích a řízeních. Plocha pro místní obslužnou komunikaci bude dimenzována na bezkolizní průjezd požárních vozidel ....

**Návrh koncepce vodního hospodářství**

Na severovýchodní okraj řešeného území zasahuje stávající vodovod, který bude respektován.

Celková koncepce zásobování vodou se nemění

Celková koncepce likvidace odpadních vod se nemění

**Návrh koncepce zásobování elektrickou energií**

V řešeném území je vyznačena návrh koridorem pro trasu VVN 110kV Příklad - Kaplice - ve východní

polovině je vedeno v souběhu se stávající trasou vedení elektřiny VN, ve druhé západní polovině je navržena trasa vedení rovněž mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Lokalita 4/1 bude napojena z vlastní stávající trafostanice umístěné severovýchodně.

Celková koncepce zásobování elektrickou energií je nezměněna.

#### **Koncepce nakládání s odpady**

Celková koncepce nezměněna

#### **Koncepce občanské vybavenosti**

Celková koncepce je nezměněna; v lokalitě 4/1 je předpoklad vzniku zázemí občanské vybavenosti především na zastavitelných plochách.

#### **Veřejná prostranství**

Nejsou vymezena.

#### **Civilní ochrana**

Celková koncepce nezměněna. Pro plochy změny platí požadavky CO uvedené v územním plánu obce.

#### **Koncepce uspořádání krajiny**

Návrhem nového způsobu využití ploch nedojde k narušení původní koncepce uspořádání krajiny.

Lokalita je v části území již sezónně využívána pro lyžařský areál – touto změnou je vymezeno jeho rozšíření a dovybavení zázemím občanské vybavenosti. Stávající zeleň remízů bude zachována v rozsahu touto změnou vymezených interakčních prvků IP-E. Směrem k ploše bydlení je navrženo doplnění IP- E- bude vysazena soukromá zeleň s izolační a ochrannou funkcí = výsadbu budou tvořit původní druhy dřevin charakteristické pro přírodní park Poluška.

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

Na lokalitu 4/1 zasahuje v nezastavěném území LBC6 - je zde převážně stávající les a návrh vodní plochy (úprava stávající tůňky).

Lokalita 4/2: LBK5 pokračuje přes plochu koridoru pro VVN

Interakční prvek navržený – IP-I = liniová výsadba podél cesty je respektována.

### **• Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

#### **Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona**

Za uplynulé roky již částečně došlo k využití zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy pro bydlení vymezené ÚPO a jeho změnami jsou i nadále postačující.

Dlouhodobě nelze využít některé plochy, které jsou omezeny vedením inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy. Využití těchto ploch závisí na příznivějším technickém řešení a je finančně náročné.

Změnou č.4 není narušen vyvážený stav mezi plochou krajiny a plochami rozvojových nově zastavitelných ploch –Nové zastavitelné plochy ve vymezených částech lokality 4/1 pouze rozšiřují a upřesňují zastavitelné plochy, které jsou v platné územně plánovací dokumentaci již zařazeny mezi zastavitelné plochy.

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

Změnou nejsou vymezeny.

• **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

**1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF**

Nově se vyhodnocují pouze plochy nově navržené jako zastavitelné.

Lokalita 4/2- návrh koridoru VVN je překryvnou funkcí – nenaruší obhospodařování krajiny- Z tohoto důvodu není lokalita 4/2 vyhodnocena.

V lokalitě 4/1 :

Ve změně č. 1 ÚPO byla pro rekreační areál navržena zastavitelná plocha v lokalitě 1/8 na IV. bonitě 0,49ha a na V. bonitě 0,31ha – celkem tedy **zábor ZPF 0,8ha** – viz výkres.

Touto změnou č. 4 ÚPO se tato zastavitelná plocha dělí na dvě zastavitelné části a posunuje se jednak v první části východním směrem a ve druhé části ke stávajícímu objektu u lesa.

Navíc touto změnou vyhodnocujeme zábor ZPF pro vodní plochu VV, ke kterému nebyl dosud vydán souhlas s odnětím..(zbývající část 0,24ha vodní plochy je vedena jako les= tůňka).

Číslo lokality	Funkční využití	IV. tř.			V. tř.			Ostatní plochy	Odnětí vše (ha)	Odnětí ZPF (ha)	Pozn.	Vzhledem k zastavenému u území
		TTP	Orná	Sad	TTP	Orná	Sad					
4.I	VV	0,16							0,16	0,16	meliorace	mimo
4.I	R	0,52			0,10			0,04	0,66	0,62	meliorace	mimo
4.I	R	0,16							0,16	0,16	meliorace	mimo
<b>Součet</b>		<b>0,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,04</b>	<b>0,98</b>	<b>0,94</b>		

Oproti změně č.1 ÚPO tedy celkově navrhujeme: (0,94ha-0,8ha=0,14) **nový zábor ZPF o 0,14ha**, ke kterému nebyl vydán souhlas s odnětím.

**2. Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na PUPFL**

Lokality řešené změnou č.4 zasahují na pozemky lesa, a jsou ve vzdálenosti 50m od okraje lesa -návrh koridoru VVN - lokalita 4/2 je překryvnou funkcí – nenaruší obhospodařování lesa.

Lokalita 4/1 zasahuje do vzdálenosti 50m od kraje lesa.

-Vzhledem k charakteru funkčního využití – pro sjezdovku, nedochází zde k zásadnímu rozporu.

-Zastavitelná plocha je v lokalitě 4/1 vyznačena ve dvou místech. Zastavitelná plocha (stávající i navržená) v místě stávajícího objektu i v jeho bezprostředním okolí – zasahuje do 25m od kraje lesa.

Nedojde zde k záboru lesních pozemků a kácení lesa.

Na základě požadavku státní správy lesů je tůňka v lese vyznačena na lesním pozemku jako les- nedojde k vyjmutí z ploch lesa. Jako les je v ÚPD vyznačen pozemek 903, pozemek 895, 904 a 1106/12, které jsou na katastru nemovitostí vedeny jako les.

• **Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Bude doplněno po projednání.

## • Vyhodnocení připomínek

### a) Sdělení, jak byly zohledněny připomínky sousedních obcí

bude doplněno

### b) Sdělení, jak byly zohledněny výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bylo požadováno v zadání územního plánu

- V zadání změny ÚPO nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.
- Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví konstatoval v souhrnném stanovisku čj.: KUJCK27913/2013/OZZL/2 ze dne 27.5.2013 k návrhu zadání ÚP, že na základě návrhu zadání provedl zjišťovací řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 3 zákona sděluje, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č.4 územního plánu obce Věžovatá Pláně na životní prostředí. Po důkladném prostudování předloženého návrhu zadání nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA), a to převážně z těchto důvodů:

- zadání ÚPD nemá významný vliv na žádnou navrženou evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,

### d) Sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko Komise v případě negativních vlivů ÚPD na lokalitu s prioritními typy stanovišť nebo s prioritními druhy

Stanovisko Komise nebylo vydáno. ÚPD nepodléhá posouzení z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (viz písmeno c) této zprávy).

### e) Vyjádření Rady obcí, pokud bylo vydáno a stanovisko pořizovatele, jak bylo toto vyjádření zohledněno

Rada obcí pro udržitelný rozvoj území nebyla zřízena, proto nebylo vydáno její vyjádření.

Bude doplněno po projednání.

## • Údaje o počtu listů odůvodnění změny a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. Počet listů textové části odůvodnění	6 x A4:	strana 10 až 16
2. Počet výkresů grafické části	3 x	

## II/2) Grafická část

- Koordinační výkres 1: 5000
- Výkres širších vztahů 1: 50 000
- Výkres vyhodnocení záboru ZPF 1: 5000