

změna č.2 územního plánu

---

# PŘEŠTĚNICE

*návrh pro opakované veřejné projednání*

# ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘEŠTĚNICE

**Zpracovatel:**

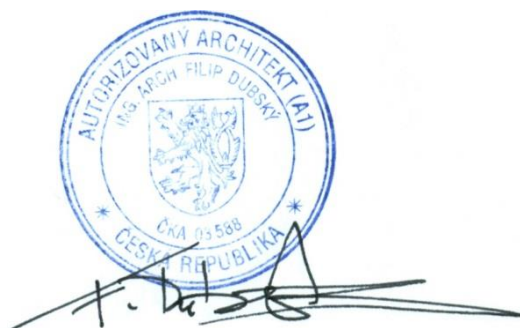
Ing. Jan Šíma, Ing. arch. Filip Dubský

**Objednatel:**

Obec Přestěnice

**Pořizovatel:**

Městský úřad Milevsko



## **OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

<b>1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU PŘEŠTĚNICE .....</b>	<b>8</b>
---	----------

## **OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

<b>1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>14</b>
<b>2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....</b>	<b>14</b>
<b>3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....</b>	<b>14</b>
<b>4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ..</b>	<b>17</b>
<b>5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>18</b>
<b>6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....</b>	<b>19</b>
<b>7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>19</b>
<b>8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....</b>	<b>21</b>
<b>9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>28</b>
<b>10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....</b>	<b>30</b>
<b>11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>31</b>
<b>12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO .....</b>	<b>31</b>
<b>13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....</b>	<b>31</b>
<b>14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....</b>	<b>32</b>
<b>15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>36</b>
<b>16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....</b>	<b>36</b>

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:**

Zastupitelstvo obce Přestěnice

**datum nabytí účinnosti změny územního plánu:**

...

**pořizovatel:**

Městský úřad Milevsko

**oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Petr Gono

Zastupitelstvo obce Přestěnice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**v y d á v á**

## **ZMĚNU Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘEŠTĚNICE**



# VÝROKOVÁ ČÁST

# 1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU PŘEŠTĚNICE

## Územní plán Přestěnice se v textové části mění následovně:

- [1] V kapitole a) vymezení zastavěného území se za konec první věty doplňuje nová, která zní: Změnou č. 2 bylo aktualizováno k datu 29.1.2021.
- [2] V kapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se vypouští plocha/řádek Z7 včetně souvisejícího textu.
- [3] V kapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se vypouští plocha/řádek Z4 včetně souvisejícího textu.
- [4] V kapitole g) 1. veřejně prospěšné stavby se vypouští plocha/řádek TI-čov1 včetně souvisejícího textu.
- [5] V kapitole h) 1. veřejně prospěšné stavby se vypouští plocha/řádek TI-čov1 včetně souvisejícího textu.
- [6] V kapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se za plochu/řádek Z17 doplňuje plocha/řádek nový, který zní:

Z18 (SO-15)	Mlčkov – severní část sídla	smíšené obytné	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 - respektovat hodnoty území	NE	NE
----------------	-----------------------------------	----------------	---	----	----

- [7] V kapitole b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se u hodnot H1 ruší text, který zní: „čp. 30, 15 včetně roubené stodoly, výbornou ukázkou mistrovství zdejších stavitelů je“ dále text 10, 24, , 28, 29 při průjezdu na náves od jihu krásná stodola pod čp. 24,“ a text „zemědělská usedlost čp. 4, pod ní“.
- [8] V kapitole e) 2. územní systém ekologické stability se ruší celá podkapitola Interakční prvky včetně jejího textu.
- [9] V kapitole e) 2. územní systém ekologické stability se ruší celá v prvním odstavci slova „a dvacetisedmi interakčních prvků“.
- [10] V kapitole B) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se v prvním odstavci vypouští text, který zní: „Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov zejména hodnotných zemědělských usedlostí a jejich předzahrad a dalších prostorů a průhledů. To zajišťují např. stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině se jedná o téměř každou zeleň v krajině, remízek, či předěl mezi poli, vodní plochy, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové nebo bodové prvky zeleně a přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím.“
- [11] V kapitole b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se u hodnot H1 v části ochrana hodnot ruší text, který zní:

*„úpravy doprovodné zeleně směřovat k původním druhům vegetace,  
- nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře),*



- při využití zdůraznit ochranu klidného venkovského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadel pro nové potencionální zájemce o bydlení,
- bohužel často i u hodnotných staveb došlo a stále dochází k nevhodným stavebním úpravám a v lepším případě se jedná „pouze“ o nevhodnou výměnu oken např. ostatní budovy na návsi,

[12] V kapitole b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se u hodnot H4 v části ochrana hodnot ruší text, který zní:

*„- zachovat tyto prvky a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability,“*

[13] V kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch smíšených obytných SO v části Podmínky prostorového uspořádání ruší celý text a nahrazuje se textem novým, který zní:

### **Sídlo Přestěnice**

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby	v případě staveb hlavních 1 občanské vybavenosti 2 nadzemní podlaží a podkroví, v případě všech ostatních staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví
výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby	nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby [m <sup>2</sup> ]	min. 800
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]	40
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]	v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 30 v případě umístění stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

### **Sídlo Týnice**

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby	v případě staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví
výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby	nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby [m<sup>2</sup>]

min. 800

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]

40

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]

v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 30

v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

### **Sídlo Držkrajov**

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby

v případě staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví

výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby

nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby [m<sup>2</sup>]

min. 800

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]

50

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]

v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40

v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

### **Sídlo Mlčkov**

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby

v případě staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví

výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby

nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby[m <sup>2</sup> ]	min. 800
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]	50
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]	v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40 v případě umístění stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

### Základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

### Charakter a struktura zástavby

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby. Stavby občanské vybavenosti mohou vytvořit přirozenou dominantu v daném místě sídla, nicméně vždy je nutné budoucí stavbu vhodně zakomponovat do stávajícího obrazu sídla.
- Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy nebo dvojdomy.
- Zastřešení je možné pouze šikmými střechami. V případě staveb veřejné občanské vybavenosti jsou přípustné i střechy ploché.
- Tam, kde je stavební čára čitelná, patrná, na tuto stavební čáru navázat.

[14] Kapitola j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie se ruší včetně textu.

[15] V kapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se za plochu/řádek Z18 doplňuje plocha/řádek nový, který zní:

Z19 (SO-16)	Přeštěnice – jižní část sídla	smíšené obytné	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4	NE	NE
----------------	-------------------------------------	----------------	--	----	----

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území</li> <li>- umístění rodinných domů bude realizováno v první polovině pozemků směrem ke komunikaci.</li> <li>- oplocení pozemků směrem do volné krajiny bude maximálně 1,8 m vysoké s maximální výškou neprůhledné části 0,2 m (průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu)</li> </ul>		
--	--	--	---	--	--

- [16] V kapitola e) 1. koncepce uspořádání krajiny se v posledním odstavci ruší text „V nezastaveném území neumisťovat zařízení a stavby typu mobilních domů, dále nepovolovat odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.“ a nahrazuje se textem novým, který zní: „V celém správním území obce Přestěnice je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).“
- [17] V kapitola b) 1. Základní koncepce rozvoje území obce se v části Zásady celkové koncepce rozvoje obce doplňuje na konec textu odrážka nová, která zní: „v celém správním území obce Přestěnice je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).“
- [18] V kapitola d) 2. koncepce technické infrastruktury části likvidace odpadních vod se ruší text „Přestěnice“.
- [19] V kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití části Plochy zemědělské – ZE se do podmíněně přípustného využití za konec textu doplňuje text nový, který zní:
- „oplocení pozemku parc.č. 45/1, k.ú. Přestěnice za podmínky:
- Průhledné oplocení pozemku směrem do volné krajiny bude maximálně 1,8 m vysoké s maximální výškou neprůhledné části 0,2 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří plnou, neprůhlednou stěnu.“
- [20] V kapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se u plochy/řádku Z2 doplňuje ve sloupci „podmínky využití plochy“ za konec textu nový, který zní:
- „- umístění rodinného domu na pozemku parc. č. 45/1 k.ú. Přestěnice bude realizováno v první polovině pozemků směrem k severní komunikaci.
- oplocení pozemků směrem do volné krajiny bude maximálně 1,8 m vysoké s maximální výškou neprůhledné části 0,2 m (průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu).“

# ODŮVODNĚNÍ

# 1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

...

## 2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V rámci změny č. 2 územního plánu Přestěnice nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Změnou územního plánu dochází k vypuštění koridoru technické infrastruktury v oblasti zásobování vodou, nicméně tento koridor byl vypuštěn i v sousedním správním území obce Zhoř. Důvodem jeho vypuštění byla jeho realizace. Co se týká ostatních provedených změn, tyto nemají vazbu do sousedních obcí.

## 3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### 3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

#### **ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI**

---

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce neleží v žádné takovéto ose nebo oblasti, které Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje.

#### **KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

---

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do řešeného území změny žádné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury republikového významu nezasahují.

#### **REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

---

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Přestěnice tyto obecné priority a cíle naplňuje. Změna č. 2 územního plánu Přestěnice zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Přestěnice, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

#### **SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU**

---

Řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 2 územního plánu Přestěnice respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.

### 3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

#### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Přeštěnice se nenachází ani v jedné z nich.

#### KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Řešeným územím změny č. 2 územního plánu Přeštěnice žádný z koridorů dopravní a technické infrastruktury neprochází.

#### PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Správním územím obce Přeštěnice neprochází žádný takovýto biokoridor ani se zde nenachází žádné takovéto biocentrum.

#### ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Z těchto záměrů se ve správním území obce Přeštěnice žádný nenachází.

#### PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Přeštěnice.

- |  |  |
|--|--|
| <b>priority pro zajištění příznivého životního prostředí</b> | • Změna územního plánu řeší změnu způsobu využití pozemků, vymezení nové zastavitelné plochy a rozšíření několika zastavitelných ploch. Vše se děje v bezprostřední návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Tímto faktem je vyloučena nekoncepční forma využívání volné krajiny. |
| <b>priority pro zajištění hospodářského rozvoje</b>          | • Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Přeštěnice řešeny.  |
| <b>priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel</b>  | • Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Přeštěnice řešeny.  |

## PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 2 územního plánu Přeštěnice.

### **podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**

- Změnou č. 2 územního plánu Přeštěnice dochází sice k novým záborům zemědělského půdního fondu, nicméně se toto děje ve vazbě na zastavěné území, na lokality, v nichž v poslední době dochází k větší výstavbě. Charakter změny nepředstavuje ani kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny.
- Změna územního plánu řeší změnu způsobu využití pozemků, vymezení nové zastavitelné plochy a rozšíření několika zastavitelných ploch. Vše se děje v bezprostřední návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Tímto faktem je vyloučena nekoncepční forma využívání volné krajiny.

### **podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**

- Změna nově doplňuje podmínky prostorového uspořádání, a to vždy s ohledem na charakter a strukturu zástavby v konkrétním sídle. Podmínka ochrany „nepřipouštět zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby“ tak zůstane i nadále splněna.

### **podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Přeštěnice řešeny.

## PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Správní území obce Přeštěnice se nachází v krajinném typu lesopолním. Změna svým charakterem respektuje zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro jmenovaný krajinný typ.

## ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU

---

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studii krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). Správní území obce Přeštěnice je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do Krajinné oblasti č. 24 krajinná oblast Milevská. Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není návrh změny s těmito podmínkami stanovenými pro výše uvedené krajinné oblasti v rozporu.

Z pohledu vymezení individuálních krajinných jednotek se řešená území změny nachází v jednotkách č. 18 – výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina a č. 17 – výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský typ. Návrh změny není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro tyto individuální krajinné jednotky stanovuje.



## 4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 2 územního plánu Přeštěnice, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se č. 2 územního plánu Přeštěnice.

### 4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 2 územního plánu Přeštěnice. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj obce. Tento rozvoj nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Přeštěnice je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 2 územního plánu Přeštěnice respektuje požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tímto tak dochází ke koordinaci zájmů veřejných a zájmů soukromých.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 2 územního plánu Přeštěnice respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky obsahu změny č. 2 územního plánu Přeštěnice řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

### 4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 2 územního plánu Přeštěnice využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Změna č. 2 územního plánu Přeštěnice nově doplňuje podmínky prostorového uspořádání, a to vždy s ohledem na charakter a strukturu zástavby v konkrétním sídle. Nastavené podmínky taktéž zajišťují ochranu hodnot území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 2 územního plánu Přeštěnice reaguje na požadavky na reálný stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tímto tak dochází ke koordinaci zájmů veřejných a zájmů soukromých

<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. d)</b>	Změna č. 2 územního plánu Přestěnice respektuje nastavené podmínky z platného územního plánu Přestěnice pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. e)</b>	Změna č. 2 územního plánu Přestěnice nově doplňuje podmínky prostorového uspořádání, a to vždy s ohledem na charakter a strukturu zástavby v konkrétním sídle.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. f)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. g)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. h)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. i)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. j)</b>	Změna územního plánu řeší změnu způsobu využití pozemků, vymezení nové zastavitelné plochy a rozšíření několika zastavitelných ploch. Vše se děje v bezprostřední návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. k)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. l)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. m)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. n)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. o)</b>	Poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

## 5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 územního plánu Přestěnice je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu již vydaného územního plánu Přestěnice, je respektováno jeho členění ploch s rozdílným způsobem využití.

## 6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

...

## 7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z rozhodnutí Zastupitelstva obce Přestěnice vyplynuly následující požadavky, které změna (jak je uvedeno níže) respektuje.

Prověřit aktualizaci zastavěného území

- Prověřit vypuštění zastavitelné plochy SO-5 a zařazení plochy SO-6 do stavu

Změna zaktualizovala zastavěné území.

Změna prověřila vymezení zastavitelné plochy a z důvodu jejího nevyužití ji vypustila. Změna taktéž prověřila vymezení zastavitelné plochy SO-6 a tu část, která byla již využita zařadila jako plochu stávající.

Prověřit rozšíření zastavitelných ploch SO-2 a SO-7

Změna prověřila vymezení zastavitelných ploch a s ohledem na aktuální požadavky na výstavbu, na rozsah využití zastavitelných ploch, na stav dopravní a technické infrastruktury vymezila jejich rozšíření.

Prověřit nové vymezení zastavitelné plochy podél komunikace Týnice – Přestěnice

Změna prověřila tento požadavek, nicméně s ohledem na rozsah vymezení vhodnějších rozvojových ploch nebyla nová zastavitelná plocha v daném místě vymezena.

Prověřit úpravu zastavitelné plochy SO-1

Změna prověřila vymezení zastavitelné plochy a s ohledem na aktuální požadavky na výstavbu, na rozsah využití této plochy, na stav dopravní a technické infrastruktury vymezila jejich rozšíření.

Změna prověří minimální velikost pozemků pro výstavbu v zastavěném území a zastavitelných plochách. Dále prověří podmínky pro využití ploch (jednoznačné přípustné činnosti) a nastavení podmínek prostorového uspořádání (výška staveb, velikost pozemků, zastavitelnost ploch atd.)

Změna doplnila nové podmínky prostorového uspořádání, a to vždy s ohledem na charakter a strukturu zástavby v konkrétním sídle.

Prověřit možnosti napojení řešeného území na dopravní a technickou infrastrukturu

Nově vymezovaná zastavitelná plocha a rozšíření již vymezených zastavitelných ploch je vždy možné připojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

Prověřit vymezení dopravní infrastruktury

Změna vymezila plochy dopravní infrastruktury s ohledem na faktický stav území.

Prověřit záměr vodovodu Vlksice – Zhoř

Změnou územního plánu dochází k vypuštění koridoru technické infrastruktury v oblasti zásobování vodou, nicméně tento koridor byl vypuštěn i v sousedním správním území obce Zhoř. Důvodem jeho vypuštění byla jeho realizace.

Prověřit úpravu rozsahu zastavitelné plochy pro ČOV Přestěnice TI-ČOV1/VPS.

Plocha byla redukována dle faktického stavu území.

Prověřit vymezení ÚSES včetně zrušení interakčních prvků.

Změna vypustila interakční prvky.

Prověřit možnost příjezdové komunikace přes pozemek parc. č. 13 k pozemkům parc. č. 4/1, 5/1, 5/2, 1158 v k. ú. Držkajov

Změna vymezila plochy dopravní infrastruktury s ohledem na faktický stav území.

Prověřit žádost o vyjmutí venkovského stavení čp. 15 na pozemku parc. st. č. 16 v k. ú. Přestěnice ze souboru architektonicky významných objektů

Změna stanovila rozsah architektonicky významných objektů dle skutečného stavu území.

Prověřit možnost změny funkčního využití plochy účelové komunikace vedoucí přes pozemky parc. č. 1195 a parc. st. č. 15 v k. ú. Přestěnice

Změna vymezila plochy dopravní infrastruktury s ohledem na faktický stav území.

Prověřit možnost změny zařazení pozemku parc. č. 45/1 v k. ú. Přestěnice, z plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou

Změna pozemek zařadila do ploch smíšených obytných.

Prověřit možnost změny zařazení pozemku parc. č. 762/7 v k. ú. Přestěnice (Mlčkov), z plochy zemědělské na plochu smíšenou obytnou

Změna pozemek zařadila do ploch smíšených obytných. Rozsah vymezení plochy smíšené obytné byl zvolen s ohledem na podmínky v daném území (dosah dopravní a technické infrastruktury, morfologii, ochranu krajinného rázu apod.).

Prověřit možnost změny funkčního využití plochy pozemku parc. č. 706/11 v k. ú. Přestěnice, z plochy smíšené obytné na plochu pro rekreaci či bydlení

Změna pozemek zařadila do ploch smíšených obytných. Rozsah vymezení plochy smíšené obytné byl zvolen s ohledem na podmínky v daném území (dosah dopravní a technické infrastruktury, morfologii, ochranu krajinného rázu apod.).

Prověřit možnost změny využití pozemku parc. č. 298 v k. ú. Přestěnice na plochu smíšenou obytnou

Pozemek s ohledem na své umístění nebyl zařazen do ploch určených pro výstavbu. Pozemek se nachází ve volné krajině.

Prověřit žádost o možné zařazení pozemků parc. č. 45/3, 45/6, 50 a 62/3 do plochy pro bydlení

Změna pozemky zařadila do ploch smíšených obytných. Rozsah vymezení plochy smíšené obytné byl zvolen s ohledem na podmínky v daném území (dosah dopravní a technické infrastruktury, morfologii, ochranu krajinného rázu apod.).

## 8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### 8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

- [1] V kapitole a) vymezení zastavěného území se za konec první věty doplňuje nová, která zní: Změnou č. 2 bylo aktualizováno k datu 29.1.2021.

#### Odůvodnění změny:

V souladu se stavebním zákonem došlo v případě porřízení změny č. 2 i k aktualizaci zastavěného území.

- [2] V kapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se vypouští plocha/řádek Z7 včetně souvisejícího textu.

#### Odůvodnění změny:

Plocha byla vypuštěna z důvodu jejího obtížného využití. Změnou byly navrženy nebo rozšířeny plochy vhodnější pro výstavbu.

- [3] V kapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se vypouští plocha/řádek Z4 včetně souvisejícího textu.

#### Odůvodnění změny:

Plocha byla vypuštěna z důvodu realizace ČOV.

- [4] V kapitole g) 1. veřejně prospěšné stavby se vypouští plocha/řádek TI-čov1 včetně souvisejícího textu.

#### Odůvodnění změny:

Plocha byla vypuštěna z důvodu realizace ČOV.

- [5] V kapitole h) 1. veřejně prospěšné stavby se vypouští plocha/řádek TI-čov1 včetně souvisejícího textu.

#### Odůvodnění změny:

Plocha byla vypuštěna z důvodu realizace ČOV.

- [6] V kapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se za plochu/řádek Z17 doplňuje plocha/řádek nový, který zní:

Z18 (SO-15)	Mlčkov – severní část sídla	smíšené obytné	- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 - respektovat hodnoty území	NE	NE
----------------	-----------------------------------	-------------------	--	----	----

Odůvodnění změny:

Plocha byla doplněna z důvodu umožnění realizace výstavby v severní části sídla Mlčkov. Je tak dána možnost jejího dalšího rozvoje.

- [7] V kapitole b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se u hodnot H1 ruší text, který zní: „čp. 30, 15 včetně roubené stodoly, výbornou ukázkou mistrovství zdejších stavitelů je“ dále text 10, 24, , 28, 29 při průjezdu na náves od jihu krásná stodola pod čp. 24,“ a text „zemědělská usedlost čp. 4, pod ní“.

Odůvodnění změny:

Text architektonických hodnot byl změněn na základě aktualizace architektonických hodnot.

- [8] V kapitole e) 2. územní systém ekologické stability se ruší celá podkapitola Interakční prvky včetně jejího textu.

Odůvodnění změny:

Text byl vypuštěn z důvodu, kdy v rámci územně plánovací dokumentace není vhodné vymezovat interakční prvky. Toto doporučení taktéž vyplývá z věštníku MŽP, ročník XXII, srpen 2012, částka 8.

- [9] V kapitole e) 2. územní systém ekologické stability se ruší celá v prvním odstavci slova „a dvacetisedmi interakčních prvků“.

Odůvodnění změny:

Text byl vypuštěn z důvodu, kdy v rámci územně plánovací dokumentace není vhodné vymezovat interakční prvky. Toto doporučení taktéž vyplývá z věštníku MŽP, ročník XXII, srpen 2012, částka 8.

- [10] V kapitole B) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se v prvním odstavci vypouští text, který zní: „Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov zejména hodnotných zemědělských usedlostí a jejich předzahrad a dalších prostorů a průhledů. To zajišťují např. stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině se jedná o téměř každou zeleň v krajině, remízek, či předěl mezi poli, vodní plochy, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové nebo bodové prvky zeleně a přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím.“

Odůvodnění změny:

Text byl vypuštěn z důvodu, kdy podmínky ochrany hodnot jsou vedeny vždy u konkrétní hodnoty. Úvodní text taktéž vytvářel nejednoznačnost, kdy z něho vyplývalo, že je nutné zachovat téměř veškerou zeleň a vodní plochy mimo zastavěné území.

- [11] V kapitole b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se u hodnot H1 v části ochrana hodnot ruší text, který zní:  
„úpravy doprovodné zeleně směřovat k původním druhům vegetace,

- *nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře),*
- *při využití zdůraznit ochranu klidného venkovského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadel pro nové potenciační zájemce o bydlení,*
- *bohužel často i u hodnotných staveb došlo a stále dochází k nevhodným stavebním úpravám a v lepším případě se jedná „pouze“ o nevhodnou výměnu oken např. ostatní budovy na návsi,*

#### Odůvodnění změny:

Text byl vypuštěn z důvodu, kdy s ohledem na ochranu v textu uváděných hodnot zcela postačí úvodní podmínky. Vypuštěné podmínky jsou jednak uvedeny v obecné rovině v úvodních podmínkách nebo je nelze v podrobnosti územního plánu řešit.

- [12] V kapitole b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se u hodnot H4 v části ochrana hodnot ruší text, který zní:  
*„- zachovat tyto prvky a posílit jejich funkčnost v územním systému ekologické stability,”*

#### Odůvodnění změny:

Text byl vypuštěn z důvodu, kdy s ohledem na ochranu v textu uváděných hodnot zcela postačí ostatní stanovené podmínky. Vypuštěné podmínky navíc znamenají nemožnost nahrazovat vyjmenované hodnoty novými.

- [13] V kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se u ploch smíšených obytných SO v části Podmínky prostorového uspořádání ruší celý text a nahrazuje se textem novým, který zní:

### **Sídlo Přestěnice**

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby	v případě staveb hlavních 1 občanské vybavenosti 2 nadzemní podlaží a podkroví, v případě všech ostatních staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví
výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby	nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby [m <sup>2</sup> ]	min. 800
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]	40
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]	v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 30 v případě umístění stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

### Sídlo Týnice

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby

výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby [m<sup>2</sup>]

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]

v případě staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví

nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích

min. 800

40

v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 30

v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

### Sídlo Držkrajov

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby

výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby [m<sup>2</sup>]

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]

intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]

v případě staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkroví

nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích

min. 800

50

v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40

v případě umístování stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven



### Sídlo Mlčkov

výšková regulace zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby	v případě staveb hlavních 1 nadzemní podlaží a podkrovní
výšková regulace zástavby v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby	nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby[m <sup>2</sup> ]	min. 800
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách a plochách přestavby [%]	50
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně v zastavěném území při dostavbě proluk nebo změnách stávající zástavby [%]	v případě dostavby proluk stavbou hlavní (např. novostavba rodinného domu) je stanoven na 40 v případě umístění stavby hlavní na místě stávajícího objektu (náhrada za původní objekt) není stanoven

### Základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.

### Charakter a struktura zástavby

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby. Stavby občanské vybavenosti mohou vytvořit přirozenou dominantu v daném místě sídla, nicméně vždy je nutné budoucí stavbu vhodně zakomponovat do stávajícího obrazu sídla.
- Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy nebo dvojdomy.
- Zastřešení je možné pouze šikmými střechami. V případě staveb veřejné občanské vybavenosti jsou přípustné i střechy ploché.
- Tam, kde je stavební čára čitelná, patrná, na tuto stavební čáru navázat.

#### Odůvodnění změny:

Text byl vypuštěn a změněn z důvodu, kdy bylo potřeba podmínky prostorového

uspořádání lépe definovat pro každé sídlo a doplnit chybějící podmínky.

- [14] Kapitola j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie se ruší včetně textu.

Odůvodnění změny:

Text byl vypuštěn z důvodu, kdy část plochy, ve které je uložena podmínka zpracování územní studie, byla již využita. Není tedy nutné nadále stanovovat podmínku zpracování územní studie.

- [15] V kapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se za plochu/řádek Z18 doplňuje plocha/řádek nový, který zní:

Z19 (SO-16)	Přeštěnice – jižní část sídla	smíšené obytné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze stávající komunikace</li> <li>- respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4</li> <li>- respektovat hodnoty území</li> <li>- umístění rodinných domů bude realizováno v první polovině pozemků směrem ke komunikaci.</li> <li>- oplocení pozemků směrem do volné krajiny bude maximálně 1,8 m vysoké s maximální výškou neprůhledné části 0,2 m (průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostoru plnou, neprůhlednou stěnu)</li> </ul>	NE	NE
----------------	-------------------------------------	----------------	---	----	----

Odůvodnění změny:

Plocha byla doplněna z důvodu umožnění realizace výstavby v jižní části sídla Přeštěnice. Je tak dána možnost dalšího rozvoje sídla Přeštěnice. Rozloha plochy umožňuje realizaci výstavby i západním směrem, ze podmínky realizace nové komunikace. Taktéž je dána možnost propojení komunikace v ploše Z1 (SO-1).

- [16] V kapitole e) 1. koncepce uspořádání krajiny se v posledním odstavci ruší text „V nezastavěném území neumísťovat zařízení a stavby typu mobilních domů, dále nepovolovat odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.“ a nahrazuje se textem novým, který zní: „V celém správním území obce Přeštěnice je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).“
- [17] V kapitole b) 1. Základní koncepce rozvoje území obce se v části Zásady celkové koncepce rozvoje obce doplňuje na konec textu odrážka nová, která zní: „v celém správním území obce Přeštěnice je vyloučena výstavba a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod.).“

Odůvodnění změny:

Text byl nahrazen a doplněn tak, aby se uvedený zákaz týkal celého správního území obce a byl tak vyloučen i nevhodný typ staveb mobilních domů využívaných pro rekreaci nebo bydlení v zastavěném i nezastavěném území obce.

- [18] V kapitola d) 2. koncepce technické infrastruktury části likvidace odpadních vod se ruší text „Přeštěnice“.

Odůvodnění změny:

Text byl vypuštěn z důvodu realizace ČOV v sídle Přeštěnice.

- [19] V kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití části Plochy zemědělské – ZE se do podmíněně přípustného využití za konec textu doplňuje text nový, který zní:  
„oplocení pozemku parc.č. 45/1, k.ú. Přeštěnice za podmínky:

Průhledné oplocení pozemku směrem do volné krajiny bude maximálně 1,8 m vysoké s maximální výškou neprůhledné části 0,2 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří plnou, neprůhlednou stěnu.“

Odůvodnění změny:

Text byl doplněn z důvodu umožnění realizace oplocení uvedeného pozemku, nicméně oplocení je možné realizovat pouze za splnění konkrétní podmínky vylučující realizace nevhodných typů oplocení.

- [20] V kapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se u plochy/řádku Z2 doplňuje ve sloupci „podmínky využití plochy“ za konec textu nový, který zní:  
„- umístění rodinného domu na pozemku parc. č. 45/1 k.ú. Přeštěnice bude realizováno v první polovině pozemků směrem k severní komunikaci.  
- oplocení pozemků směrem do volné krajiny bude maximálně 1,8 m vysoké s maximální výškou neprůhledné části 0,2 m (průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu).“

Odůvodnění změny:

Text byl doplněn z důvodu umožnění realizace oplocení uvedeného pozemku, nicméně oplocení je možné realizovat pouze za splnění konkrétní podmínky vylučující realizace nevhodných typů oplocení.

Omezení možnosti umístění výstavby bylo doplněno z důvodu zachování návaznosti na stávající zástavbu sídla.

## 8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

S ohledem na charakter, rozsah a stanovení řešeného území změny nebyly problémy určené v rozboru udržitelného rozvoje území změnou řešeny.

## 8.3 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

**Vzdušný prostor LK TSA** Ministerstva obrany, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 102a). V tomto vymezeném území – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

**Koridor RR směrů** – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

**Na celém správním území** je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně
- anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## 9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### 9.1 VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

#### k.ú. Přestěnice

kód	požadovaný způsob využití	výměra plochy (ha)	Využito (ha)
Z1 SO-1	plochy smíšené obytné	1,47	0,33
Z2 SO-2	plochy smíšené obytné	0,62	0,22
Z3 SO-3	plochy smíšené obytné	0,73	0,10

**k.ú. Týnice**

kód	požadovaný způsob využití	výměra plochy (ha)	Využito (ha)
Z8 SO-6	plochy smíšené obytné	1,65	0,77

**9.2 REDUKCE NEBO VYPUŠTĚNÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH****k.ú. Přestěnice**

kód	požadovaný způsob využití	výměra plochy (ha)	redukce/vypuštění (ha)
TI ČOV1/VPS	plochy technické infrastruktury	1,13	1,13 (0,78 redukce, 0,35 stav)
Z7 SO-5	plochy smíšené obytné	1,34	1,34
Z15 (TI- čov3/vps)	plochy technické infrastruktury	1,41	0,44

**9.3 ROZŠÍŘENÍ STÁVAJÍCÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH****k.ú. Přestěnice**

kód	požadovaný způsob využití	výměra plochy stávající (ha)	rozšíření plochy (ha)
Z1 (SO-1)	plochy smíšené obytné	1,05	rozšíření o 0,40
Z2 (SO-2)	plochy smíšené obytné	0,26	rozšíření o 0,34

Důvodem rozšíření plochy Z1 (SO-1) je úprava zastavitelné plochy do logického tvaru. Stávající územní plán podél stávající komunikace vymezuje zbytkové plochy určené pro výstavbu, nicméně tvar vymezení těchto zbytkových ploch neumožňuje realizaci výstavby rodinných domů. Rozšířením plochy tak dochází k nápravě vymezeného tvaru zastavitelné plochy.

Důvodem rozšíření plochy Z2 (SO-2) je její částečné využití a poptávka po dalších možnostech výstavby v dané lokalitě. Rozšíření plochy navazuje na stávající zástavbu a stávající komunikace.

**k.ú. Týnice**

kód	požadovaný způsob využití	výměra plochy stávající (ha)	rozšíření plochy (ha)
Z9 (SO-7)	plochy smíšené obytné	0,49	rozšíření o 0,47

Důvodem rozšíření plochy Z9 (SO-7) je umožnění rozvoje bydlení podél stávající komunikace východně od sídla Týnice.

## 9.4 VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### k.ú. Přestěnice

kód	požadovaný způsob využití	výměra plochy (ha)
Z18 (SO-15)	plochy smíšené obytné	0,09
Z19 (SO-16)	plochy smíšené obytné	0,39

Důvodem vymezení plochy Z18 (SO-15) je umožnění rozvoje bydlení podél stávající komunikace v severní části sídla Mlčkov.

Důvodem vymezení plochy Z19 (SO-16) je umožnění rozvoje bydlení podél stávající komunikace v jižní části sídla Přestěnice. Rozloha plochy umožňuje realizaci výstavby i západním směrem, ze podmínky realizace nové komunikace. Taktéž je dána možnost propojení komunikace v ploše Z1 (SO-1).

## 9.5 VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH A VYHODNOCENÍ NOVĚ VYMEZOVANÝCH NEBO ROZŠÍŘOVANÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ze zastavitelných ploch určených pro bydlení, které jsou vymezeny v územním plánu Přestěnice, bylo dosud využito:

- v sídle Přestěnice 0,65 ha ploch smíšených obytných,
- v sídle Týnice 0,77 ha ploch smíšených obytných.

Změnou územního plánu dále dochází:

- v sídle Týnice k vypuštění celé zastavitelné plochy smíšené obytné Z6 o velikosti 1,34 ha,
- v sídle Přestěnice k redukci plochy technické infrastruktury o velikosti 0,78 ha.
- v sídle Držkrajov k redukci plochy technické infrastruktury o velikosti 0,44 ha.

Lze konstatovat, že změnou územního plánu dochází ke snížení rozsahu zastavitelných ploch určených pro bydlení o 2,76 ha a ploch technické infrastruktury o 1,22 ha.

Změnou územního plánu naopak dochází k rozšíření nebo novému vymezení zastavitelných ploch určených pro bydlení o rozloze 1,69 ha. Lze konstatovat, že rozsah změnou územního plánu rozšiřovaných zastavitelných ploch nebo nově vymezovaných ploch je adekvátní k dosud využitým zastavitelným plochám nebo jejich redukci či vypuštění. Nedochozí tak k neodůvodnitelným záborům zemědělského půdního fondu, neboť rozšiřování zastavitelných ploch nebo nově vymezovaných ploch se děje jako náhrada již využitým plochám nebo jako náhrada za plochy zcela vypuštěné.

# 10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Přestěnice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na

evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## 11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Přeštěnice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Přeštěnice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 2 územního plánu Přeštěnice nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

# 14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

## 14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<b>Z1 (SO-1)</b>	plochy smíšené obytné	0,40					0,40					
<b>Z9 (SO-7)</b>	plochy smíšené obytné	0,47					0,47					
<b>Z18 (SO-15)</b>	plochy smíšené obytné	0,09			0,09							
<b>Z2 (SO-2)</b>	plochy smíšené obytné	0,34		0,18			0,16					
<b>Z19 (SO-16)</b>	plochy smíšené obytné	0,39		0,30			0,09					
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>1,69</b>	<b>0</b>	<b>0,48</b>	<b>0,09</b>	<b>0</b>	<b>1,27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 14.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU I. A II. TŘÍDY OCHRANY

Při vymezování zastavitelných ploch vyšší třídy ochrany (I. a II. třídy ochrany) je vždy nutné zvažovat veřejný zájem na rozvoji obce v porovnání s veřejným zájmem spočívajícím v ochraně zemědělského půdního fondu, zejména půd I. a II. třídy ochrany. Pro určení, zda převažuje v níže uvedených konkrétních případech veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu nebo veřejný zájem spočívající v rozvoji obce byly tyto dva do jisté míry protichůdně veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na nové výstavbě, a to jak výstavbě určené pro bydlení, občanskou vybavenost, podnikatelské nebo rekreační aktivity, lze chápat jako veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb stávajících i budoucích obyvatel obce a zajištění jejich ekonomických a sociálních aktivit a potřeb. Není přitom podstatné, zda bytovou výstavbu provádí obec či soukromý investor.

Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí (§ 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Půda lze tedy vnímat ze dvou úhlů pohledu, ten první je čistě ekonomický, kdy je brána jako plocha nezbytná pro ekonomickou či jinou činnost (tím, že je základním výrobním prostředkem je i produkčním činitelem v zemědělství a lesním hospodářství, zdrojem surovin apod.). Na druhé straně jí však můžeme chápat z pohledu ekologického (ekologická funkce spočívá v tom, že půda je retenčním prostorem vody a zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, ukládá se v ní uhlík z ovzduší, je rezervoárem surovin, materiálů a ostatního přírodního bohatství). Ke každému tomuto úhlu pohledu lze přistupovat z odlišných aspektů.

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem na rozvoji se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomické a zájem na rozvoji obce se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekologického. V obou případech bylo toto porovnání vztaženo ke konkrétní lokalitě.

Na půdách půdy vyšší třídy ochrany, tj. II. třídy ochrany je situováno vymezení části zastavitelné plochy Z2 SO-2 a části zastavitelné plochy Z19 (SO-16).

### **Zdůvodnění nově navrhovaných zastavitelných ploch**

**Zastavitelná** plocha Z2 (SO-2) byla vymezena z důvodu umožnění realizace výstavby v jižní části obce Přestěnice. Plocha Z2 (SO-2) navazuje na zastavěné území a umožňuje tak logicky pokračování výstavby jižním směrem v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Nutnost zahrnutou do zastavitelné plochy celý pozemek parc. č. 45/1 k.ú. Přestěnice vyplývá z důvodu ochranného pásma vysokého napětí, které zahrnuje velkou část pozemku a možnosti výstavby na něm výrazně snižuje.

V současné době zde zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou pouze částečně, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Toto využití je omezené, neboť plocha se nachází v proluce mezi stávající výstavbou, plochami rybníků a stromořadím. Ekologická funkce je tu taktéž zastoupena, a to jako vegetační doprovod okolo stávající vodní plochy.

Do budoucna nelze počítat s větším využitím daného území pro zemědělství. Území se nachází v proluce mezi stávajícími objekty, vodními plochami a vzrostlou vegetací. Jako vhodné využití se tak nabízí výstavba s větším zastoupením zahrad, tvořícími přechod k vodní ploše a vrostlé zeleni. Důvodem rozšíření plochy Z2 (SO-2) je její částečné využití a poptávka po dalších možnostech výstavby v dané lokalitě. Rozšíření plochy navazuje na stávající zástavbu a stávající komunikace.

**Zastavitelná** plocha Z19 (SO-16) byla vymezena z důvodu umožnění realizace výstavby v jižní části obce Přestěnice. Plocha Z19 (SO-16) navazuje na zastavěné území a umožňuje tak logicky pokračování výstavby jižním směrem v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Návazností na zastavěné území je zabráněno jednak vzniku nových ohnisek výstavby ve volné krajině a jednak je využita stávající dopravní a technická infrastruktura. V současné době zde zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou pouze částečně, půda je využívána jako pastvina. Ekologická funkce je tu taktéž zastoupena, a to jako trvalý travní porost umožňující zachycování vody v krajině. Do budoucna nelze počítat s větším využitím daného území pro zemědělství. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části obce a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení zastavitelné plochy je nejvhodnější, a to zejména z důvodu navazujících sítí dopravní a technické infrastruktury. Na základě tohoto lze zkonstatovat, že zde převládá veřejný zájem na rozvoji obce v této lokalitě nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Důvodem vymezení plochy Z19 (SO-16) je umožnění rozvoje bydlení podél stávající komunikace v jižní části sídla Přestěnice. Rozloha plochy umožňuje realizaci výstavby i západním směrem, ze podmínky realizace nové komunikace. Taktéž je dána možnost propojení komunikace v ploše Z1 (SO-1). Jedná se o plochu, která budou hned bezprostředně po vydání změny realizována a zastavěny. Plochu nelze navázat na zastavěné území z důvodu limitu existence vedení VN.

Dále je vhodné zmínit, že

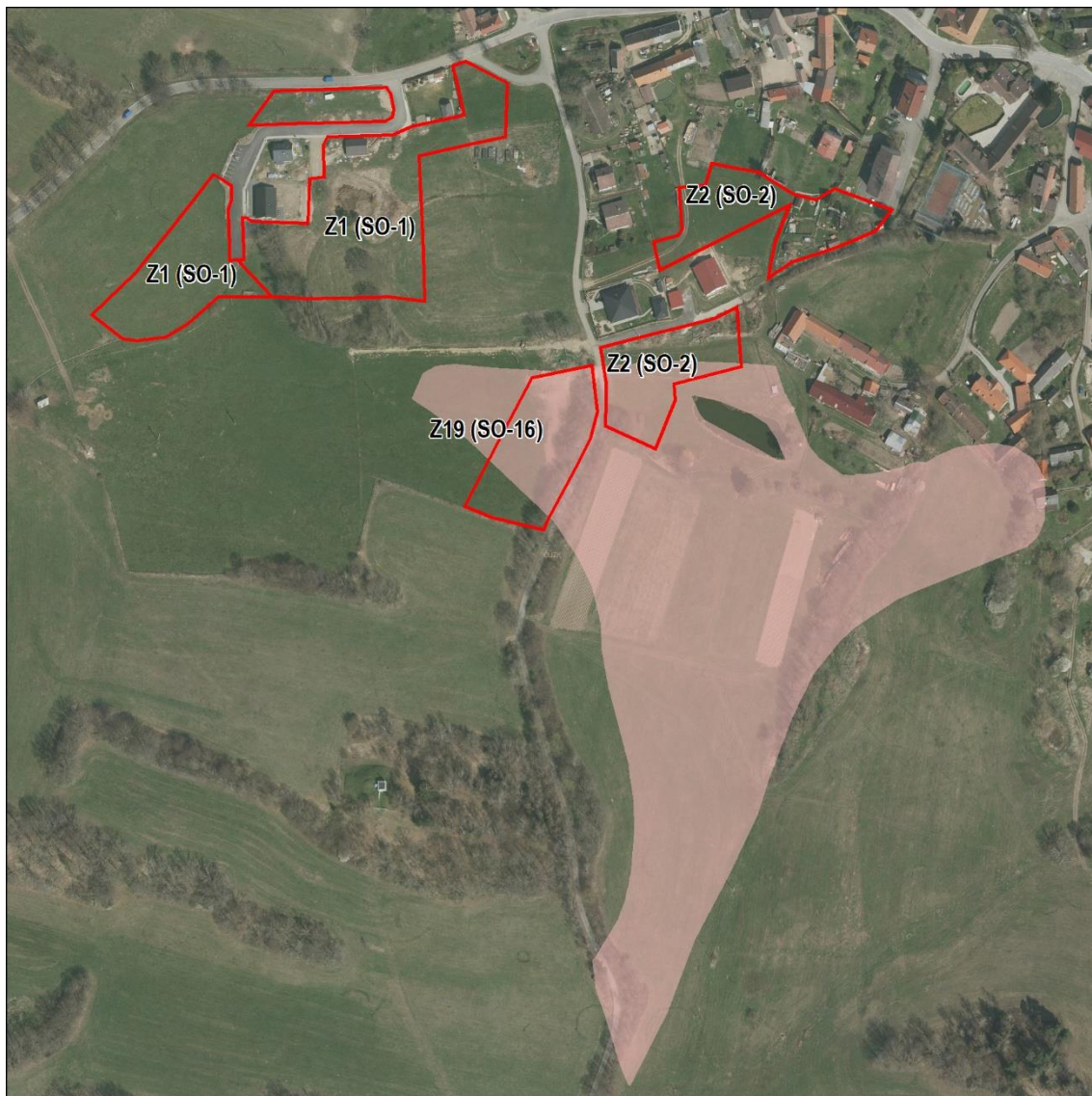
- plocha nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- plocha nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací,
- plocha je vymežována v pouze nezbytně nutném rozsahu,
- nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Podrobné prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch, resp. vyhodnocení využití stávajících je uvedeno v kapitole 9 odůvodnění změny č. 2 územního plánu Přestěnice.

Lze konstatovat, že změnou územního plánu dochází ke snížení rozsahu zastavitelných ploch určených pro bydlení o 2,76 ha a ploch technické infrastruktury o 1,22 ha. Tedy změnou územního plánu **dochází k navrácení 3,98 ha půd do zemědělského půdního fondu**. Změnou územního plánu pak naopak **dochází k rozšíření nebo novému vymezení zastavitelných ploch určených pro bydlení o rozloze 1,69 ha**.

Lze konstatovat, že rozsah změnou územního plánu rozšiřovaných zastavitelných ploch nebo nově vymežovaných ploch je adekvátní k dosud využitým zastavitelným plochám nebo jejich redukcí či vypuštění. Nedochází tak k neodůvodnitelným záborům zemědělského půdního fondu, neboť rozšiřování zastavitelných ploch nebo nově vymežovaných ploch se děje jako náhrada již využitým plochám nebo jako náhrada za plochy zcela vypuštěné.

Níže vložené schéma znázorňuje rozložení půd I. a II. třídy v návaznosti na zastavěné území obce Přestěnice (černá linie). Ze schématu je patrné, že rozvojové možnosti ve vazbě na samotné sídlo v jižní části obce jsou velmi omezené, půdy I. a II. třídy jsou rozloženy v možném směru rozvoje.



*schéma zastoupení půd nejvyšší třídy ochrany v jižní části obce Přestěnice*

### 14.3 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU III., IV. A V. TŘÍDY OCHRANY

Změnu č. 2 územního plánu Přestěnice dochází k novým záborům půd III., IV. a V. třídy ochrany.

**Z1 (SO-1)** - důvodem rozšíření plochy je úprava zastavitelné plochy do logického tvaru. Stávající územní plán podél stávající komunikace vymezuje zbytkové plochy určené pro výstavbu, nicméně tvar vymezení těchto zbytkových ploch neumožňuje realizaci výstavby rodinných domů. Rozšířením plochy tak dochází k nápravě vymezeného tvaru zastavitelné plochy.

**Z9 (SO-7)** - důvodem rozšíření plochy je umožnění rozvoje bydlení podél stávající komunikace východně od sídla Týnice. Územním plánem byla v sídle Týnice vymezována poměrně rozlehlá zastavitelná plocha pro výstavbu Z7 (SO-5), kterou změna územního plánu nyní vypouští a nahrazuje ji plochou novou, resp. rozšířením již vymezené plochy Z9. Důvodem pro vypuštění plochy a nahrazení ji novou je jsou vlastnické vztahy v území (plocha dosud nebyla z tohoto důvodu využita) a nevhodné umístění plochy, která by vedla ke spojení dvou oddělených částí sídla Týnice. Nově navržená plocha, resp. rozšíření již vymezené je z hlediska urbanistické

struktury vhodnější, z hlediska vlastnických vztahů je plocha vymezována na pozemcích obce a je tak předpoklad jejich brzkého zastavění.

**Z18 (SO-15)** Důvodem vymezení plochy Z19 (SO-16) je umožnění rozvoje bydlení podél stávající komunikace v severní části sídla Mlčkov.

Dále je vhodné z mínit, že

- plochy nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- plochy nenarušují síť zemědělských účelových komunikací,
- plochy jsou vymezována v pouze nezbytně nutném rozsahu,
- nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Podrobné prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch, resp. vyhodnocení využití stávajících je uvedeno v kapitole 9 odůvodnění změny č. 2 územního plánu Přeštěnice. Lze konstatovat, že změnou územního plánu dochází ke snížení rozsahu zastavitelných ploch určených pro bydlení o 2,76 ha a ploch technické infrastruktury o 1,22 ha. Tedy změnou územního plánu **dochází k navrácení 3,98 ha půd do zemědělského půdního fondu**. Změnou územního plánu pak naopak **dochází k rozšíření nebo novému vymezení zastavitelných ploch určených pro bydlení o rozloze 1,69 ha**.

Lze konstatovat, že rozsah změnou územního plánu rozšiřovaných zastavitelných ploch nebo nově vymezovaných ploch je adekvátní k dosud využitým zastavitelným plochám nebo jejich redukci či vypuštění. Nedochází tak k neodůvodnitelným záborům zemědělského půdního fondu, neboť rozšiřování zastavitelných ploch nebo nově vymezovaných ploch se děje jako náhrada již využitým plochám nebo jako náhrada za plochy zcela vypuštěné.

#### 14.4 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnu č. 2 územního plánu Přeštěnice nedochází k novým záborům PUPFL.

## 15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

...

## 16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

...

### **Poučení**

Proti změně č. 2 územního plánu Přestěnice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

---

**Bc. Jaroslav Tollinger**

starosta obce

---

**Marcela Dolejší**

místostarostka obce