

Obec Dříteň

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

v y d á v á změnu č. 4 územního plánu Dříteň

| Záznam o účinnosti | |
|--|-------------------------------------|
| vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Dříteň | datum nabytí účinnosti: |
| oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Jolana Zahradková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Josef Kudrle funkce: starosta obce | otisk úředního razítka pořizovatele |

Zpracovatel:

| | |
|--|--------------------|
| Jitka Smítková Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav | razítko projektant |
| datum vyhotovení: prosinec 2022 | |
| vypracoval: Jitka Smítková | |
| odpovědný projektant: Vlastimil Smítka | |
| číslo paré: | |

I. změna územního plánu Dříteň

Územní plán Dříteň se mění takto:

- ◆ V kapitole a) na prvním řádku se text „vymezeno ke dni 1. dubna 2011“ nahrazuje textem ve znění: „aktualizováno ke dni 21. června 2022“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. pod nadpisem „Libív“ se doplňuje na konec čtvrtá odrážka ve znění: „respektovat plochu pro umístění centrální čistírny odpadních vod jižně od sídla.“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. pod nadpisem „Chvalešovice“ se z šesté odrážky vypouští druhý bod ve znění: „zachovat a podpořit rozvoj sportu na severu sídla,“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. pod nadpisem „Bílá Hůrka“ se doplňuje na konec pátá odrážka ve znění: „ respektovat plochu pro umístění centrální čistírny odpadních vod jihozápadně od sídla. “.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. pod nadpisem „ostatní lokality na území správního území obce“ se doplňuje na konec sedmá odrážka ve znění: „respektovat návrh rozhledny východně od sídla Dříteň “.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. se z tabulky „zastavitelných ploch“ z plochy Z13 prvním odstavci závorce vypouští text „ , VP-3“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. se z tabulky „zastavitelných ploch“ z plochy Z13 třetím odstavci vypouští text „ , veřejné prostranství“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. se z tabulky „zastavitelných ploch“ z plochy Z23 vypouští obsah čtvrtého sloupce a nahrazuje se textem „ vypuštěno “.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. se z tabulky „zastavitelných ploch“ z plochy Z23 vypouští bez náhrady obsah pátého a šestého sloupce.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 2. se do tabulky „zastavitelných ploch“ na konec vkládá čtrnáct nových řádků:

| | | | | | |
|----------------|--------------------------|------------------------|--|----|----|
| Z38 (Bv-20) | Radomilice jihovýchod | bydlení - venkovské | - vhodně navázat na zástavbu v sídle zejména charakterem zástavby včetně architektonického výrazu budov a umístění budov na pozemku v návaznosti na stabilizované plochy bydlení - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území | NE | NE |
|----------------|--------------------------|------------------------|--|----|----|

| | | | | | |
|-------------------------|---|--|--|-----------|----|
| Z39 (Bv-21) | Záblatí jih solitérní části sídla | bydlení – venkovské, veřejné prostranství | <ul style="list-style-type: none"> - v ploše lze umístit maximálně dva rodinné domy - navázat na zástavbu v lokalitě zejména charakterem zástavby včetně architektonického výrazu budov a umístění budov na pozemku – jednopodlažní obdélníkové budovy se sedlovou střechou 38° – 45° okapově orientované vůči uličnímu prostoru, navázat na stavební čáru stávající zástavby (nerespektovat nevhodný příklad zástavby čp. 27) - dopravní napojení řešit ze silnice III/14112 nejlépe společným sjezdem - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - respektovat procházející vodoteč | NE | NE |
| Z40 (Bv-22) | Záblatí východ | bydlení - venkovské | <ul style="list-style-type: none"> - v ploše lze umístit maximálně tři stavby hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - navázat na hodnotnou zástavbu v sídle zejména charakterem zástavby včetně architektonického výrazu budov a umístění budov na pozemku - před umístěním první stavby vyřešit dopravní napojení celé lokality - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - uvnitř schváleného prognózního zdroje vyhrazeného nerostu neumísťovat budovy | ANO US | NE |
| Z41 (Bv-23) | Chvalešovice západ | bydlení venkovské | <ul style="list-style-type: none"> - v ploše lze umístit maximálně dva rodinné domy - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území | NE | NE |
| Z42 (Bv-24) | Chvalešovice sever | bydlení venkovské | <ul style="list-style-type: none"> - vhodně navázat na zástavbu v sídle zejména charakterem zástavby včetně architektonického výrazu budov a umístění budov na pozemku - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území | ANO ÚS | NE |
| Z43 (Bv-25, VP-6) | Chvalešovice severovýchod | bydlení venkovské | <ul style="list-style-type: none"> - v ploše lze umístit maximálně jeden rodinný dům - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území | NE | NE |
| Z44 (Br-10, VP-5) | Dříteň jihozápad | bydlení | <ul style="list-style-type: none"> - v ploše lze umístit maximálně tři rodinné domy - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení - dodržet minimální šíři | ANO US | NE |

| | | | | | |
|-------------------------|--|---|---|-----------|--------------------|
| | | | veřejného prostranství 9 m | | |
| Z45 (Br-11, VP-3) | Dříteň jih | bydlení | - před umístěním první stavby vhodně vyřešit dopravní napojení celé lokality tak aby zároveň nekolidovalo s dopravní dostupností lokality Z13 - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení - dodržet minimální šíři veřejného prostranství 9 m | ANO US | ANO I. etapa |
| Z46 (VP-7) | Libív západ | veřejné prostranství | - zohlednit přírodní hodnotu území včetně lokálního biokoridoru a minimalizovat dopady | NE | NE |
| Z47 (Bv-27) | Velice sever oddělené části sídla | bydlení venkovské | - v ploše lze umístit maximálně jeden rodinný dům či zemědělskou usedlost - vhodně navázat na zástavbu v sídle zejména charakterem zástavby a umístění budov na pozemku - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území | NE | NE |
| Z48 (Bv-28) | Velice západ | bydlení venkovské | - v ploše lze umístit maximálně jeden rodinný dům či zemědělskou usedlost - vhodně navázat na zástavbu v sídle zejména charakterem zástavby a umístění budov na pozemku - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území | NE | NE |
| Z49 (TI-čov6) | Libív jižně od sídla | technická infrastruktura – čistírna odpadních vod | - zohlednit přírodní hodnotu území včetně lokálního biokoridoru a minimalizovat dopady | NE | NE |
| Z50 (TI-čov7) | Bílá Hůrka jihozápad sídla | technická infrastruktura – čistírna odpadních vod | - zohlednit přírodní hodnotu území včetně lokálního biokoridoru a minimalizovat dopady | NE | NE |
| Z51 (OVr-1) | východně od sídla Dříteň | rozhledna | - nejsou stanoveny | NE | NE |

“

◆ V kapitole c) v podkapitole c) 3. se do tabulky „ploch přestavby“ na konec vkládá řádek:

”

| | | | | | |
|--------------|-----------------|----------------------|--------------------|----|----|
| P2 (OV-1) | Dříteň střed | občanské vybavení | - nejsou stanoveny | NE | NE |
|--------------|-----------------|----------------------|--------------------|----|----|

“

- ◆ V kapitole d) podkapitole d)2. pod nadpisem „likvidace odpadních vod“ se do druhé odrážky prvního řádku za slovo „Radomilice“ doplňuje text ve znění: „ , Libív, Bílá Hůrka“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d)2. pod nadpisem „likvidace odpadních vod“ se ve čtvrté odrážce v prvním slově na konci nahrazuje písmeno „a“ písmenem „o“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d)2. pod nadpisem „likvidace odpadních vod“ se ze čtvrté odrážky prvního řádku vypouští text ve znění: „ , Libív, Bílá Hůrka“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d)2. pod nadpisem „likvidace odpadních vod“ se v páté odrážce na druhém řádku za slovem „Záblatíčko“ nahrazuje spojka „a“ čárkou a za slovo „Radomilice“ se doplňuje text ve znění: „ , Libív a Bílá Hůrka“.
- ◆ V kapitole f) plochách bydlení – městské v rodinných domech Br se na konec přípustného využití doplňuje odrážka ve znění: „*pro plochu Z15 (Br-5) – bytové domy*“.
- ◆ V kapitole f) plochách bydlení – městské v rodinných domech Br se na konec podmínek prostorového uspořádání využití doplňuje text ve znění: „*Pro plochu Z15 (Br-5) platí: Stavby bytových domů mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.*“.
- ◆ V kapitole f) byla mezi Plochy občanského vybavení – sport – OV_s a Plochy smíšené obytné – SO vložena nová plocha občanského vybavení – rozhledna – OV_x, která včetně podmínek využití zní:

„ Plochy občanského vybavení – rozhledna - OV_r“

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rozhledna**

Přípustné využití

- **stavba rozhledny bez pobytových místností**
- **technická infrastruktura obecního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení včetně přípojek pro rozhlednu**
- **místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území a komunikace pro pěší a cyklisty**
- **stavby drobné sakrální architektury**
- **městský mobiliář související s provozem rozhledny**
- **zeleň**

Podmíněně přípustné využití

- **nejsou stanoveny**

Nepřípustné využití

- **bydlení** - včetně staveb pro bydlení
- **stavby pro rodinnou rekreaci a některá technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu** typu hygienická zařízení, ekologická a informační centra, sportoviště
- **občanské vybavení** - včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, výrobu energie
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území**
- **farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- **nejsou stanoveny“.**

- ◆ V kapitole g) podkapitole g)1. byly do tabulky „veřejně prospěšných staveb“ vloženy nový šestý a sedmý řádek ve znění: „

| | | |
|---------|-----------------------------------|--------------|
| TI-čov6 | čistírna odpadních vod Libív | Dříteň |
| TI-čov7 | čistírna odpadních vod Bílá Hůrka | Chvalešovice |

“

- ◆ V nadpisu kapitoly h) se text „5 odst. 1“ nahrazuje číslovkou „8“.
- ◆ V kapitole j) na prvním a druhém řádku byla upravena slova „zastavitelnou plochu“ na text ve znění: „zastavitelné plochy“.
- ◆ V kapitole j) byla na konci prvního odstavce vypuštěna tečka a nahrazena textem: „ , Z40 (plocha bydlení – venkovské Bv-22), Z42 (plocha bydlení – venkovské Bv-24).“.
- ◆ V kapitole j) na konci byla číslovka „1“ nahrazena číslovkou „4“.
- ◆ V kapitole k) je v první pododrážce mezi text „Z16“ a „v sídle“ doplněn text „ , Z45“.
- ◆ V kapitole k) je v druhé pododrážce mezi text „Z16“ a „je možno“ doplněn text „ , Z45“.

- ◆ Mezi kapitolu k) a l) byla vložena nová kapitola, která včetně nadpisu zní:

„l) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

- v zastavitelné ploše Z51 s navrhovaným využitím plochy občanského vybavení - rozhledna OVR-1 může architektonickou část projektové dokumentace stavby vypracovávat pouze autorizovaný architekt“.
- ◆ Dosavadní kapitola l) je nově označena m).
- ◆ Nadpis nově označené kapitoly m) zní: „údaje o počtu listů územního plánu včetně změn č. 1, č. 3, č. 4 a počtu výkresů grafické části“.
- ◆ V nově označené kapitole m) je do prvního řádku za číslovku „3“ doplněno: „ , č. 4“.
- ◆ V nově označené kapitole m) jsou na konci prvního řádku nahrazeny číslovky: „43 (85)“ číslovkami: „45 (90)“.
- ◆ V nově označené kapitole m) je v druhém řádku vypuštěn text: „k němu připojené“.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Počet listů změny č. 4 územního plánu | 4 |
| Počet výkresů grafické části | 4 |

odůvodnění změny č. 4 územního plánu Dříteň

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

| | |
|--|----|
| a) postup při pořízení změny | 11 |
| b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území..... | 11 |
| c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území..... | 21 |
| d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů | 21 |
| e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | 23 |
| f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | 24 |
| g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | 24 |
| h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly..... | 24 |
| i) vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu | 25 |
| j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty..... | 26 |
| k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 35 |
| l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení..... | 35 |
| m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa | 35 |
| n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění..... | 40 |
| o) vypořádání připomínek..... | 43 |

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

| | |
|--|-------------|
| a) koordinační výkres v měřítku | 1 : 5 000, |
| b) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5 000, |
| c) schéma řešených území v měřítku | 1 : 50 000. |

a) postup při pořízení změny

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Jelikož pořizování změny nevyžaduje zpracování variant řešení, rozhodlo Zastupitelstvo obce Dříteň na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 4 územního plánu Dříteň (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

Návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Dříteň. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 8. 8. 2022 v 10:00 v budově Obecního úřadu v Dřítině. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s obdržеныmi stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko.

V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu. Následně návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. Vyhověno je pouze u jedné námítky. Toto řešení bylo odsouhlaseno s dotčeným orgánem ochrany z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Na základě požadavků dotčených orgánů byly provedeny drobné úpravy textové části návrhu. Tyto úpravy nejsou podstatného charakteru. Jedná se pouze o doplnění, které se nedotýká zásadním způsobem zájmů veřejnosti ani vlastníků pozemků. Následně zajistil pořizovatel úpravu návrhu změny územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Jelikož z projednání návrhu změny nevyplývaly žádné podstatné úpravy, byl návrh změny předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

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

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

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

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též PÚR) je zahrnuto správní území obce Dříteň do vymezené Rozvojové oblasti OB10 prostřednictvím

obce s rozšířenou působností České Budějovice. Důvodem vymezení OB 10 je ovlivnění území rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic, rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností.

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

Správního území obce se dotýkal záměr **ŽD16** – trať úsek Plzeň – Strakonice – České Budějovice - České Velenice – hranice ČR/Rakousko (-Wien), jehož důvodem bylo vymezení posílení obsluhy území. Cílem tohoto záměru byla podpora rozvoje cestovního ruchu prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí, byly vytvořeny podmínky pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru, zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T – *tento záměr je již zrealizován.*

Z hlediska republikových zájmů se správního území dále dotýká vymezená plocha a koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry – **E4a**. Plocha pro rozšíření včetně vyvedení elektrického a tepelného výkonu elektrárny Temelín, kde důvodem jejího vymezení je územní ochrana pro obnovu stávajícího zdroje a pro nový zdroj v lokalitě s vhodnými územními podmínkami a s potřebnou veřejnou infrastrukturou a podmínkami pro vyvedení jejich výkonu do přenosové soustavy. Úkolem je pak vytvářet územní podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, související a podmiňující změny v území vyvolané rozšířením elektrárny Temelín. S tím souvisí další záměry:

- **E7** - koridor pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Mírovka, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrické stanice – *řeší změna č. 2 územního plánu Dříteň;*
- **E21** – koridory a plochy pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrické stanice Kočín *řeší změna č. 2 územního plánu Dříteň.*

Z PÚR nevyplývají žádné další konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce Dříteň není součástí:

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

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

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty*

území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;

- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku platné územně plánovací dokumentace v koncepci uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích - změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energii – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;*

- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
 - o problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymežovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněně přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro

zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) - nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;

- *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – změna se nedotýká;*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciaálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku platné územně plánovací dokumentace, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území;*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umístování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry;*
- *28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
- *29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a*

cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;

- *30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna reaguje na záměry vybudování čistíren odpadních vod v sídlech Bílá Hůrka a Libív;*
- *31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*

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

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

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

Správní území obce je součástí rozvojové osy Severozápadní – Plzeňská N-OS2 (platí pouze pro katastrální území Záblatí).

Ze zásad vyplývají tyto záměry:

- **pro technickou infrastrukturu:**
 - záměr Ee31 vedení velmi vysokého napětí 110 kV Kočín – Veselí nad Lužnicí – v územním plánu již zpracováno;
 - záměr Ee32 ZVN 400 kV a VVN 110 kV ETE – Kočín – záměr vyvedení výkonu z 3. a 4. bloku jaderné elektrárny Temelín do elektrické stanice Kočín, jedná se o nový záměr dvou vedení ZVN a záměr vedení VVN, mezi vlastní jadernou elektrárnou a elektrickou stanicí - v územním plánu již zpracováno;
 - záměr Ee33 ZVN 400 kV Kočín – Mírovka, záměr vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Mírovka - v územním plánu již zpracováno;
 - záměr Ee35 rozšíření stávající elektrické stanice Kočín – záměr na rozšíření plochy stávající elektrické stanice na východní a severozápadní straně, včetně plochy pro převedení vodoteče na západním okraji vymezené plochy a odvodňovacích opatření na severní straně - v územním

plánu již zpracováno, prověřuje změna č. 2;

- záměr Ee36 vedení ZVN 400 kV Kočín – Přeštice – záměr vedení ZVN 400 kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Přeštice – *řeší změna č. 2 územního plánu Dříteň;*
- záměr Ee37 vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Dasný a záměr přeložky vedení VVN 110 kV Kočín – Dasný mimo evropsky významnou lokalitu Radomilická mokřina – *řeší změna č. 2 územního plánu Dříteň;*
- záměr Ep10 propojení tranzitních plynovodů – záměr vysokotlakého plynovodu v úseku Protivín (Záboří) – státní hranice s Rakouskem (Kyselov), účelem plynovodu je propojení distribučních soustav v České republice a v Rakousku - *v územním plánu již zpracováno, aktualizací č. 4 záměr z PUR vypuštěn.*

- **pro územní systém ekologické stability**

- nadregionální biokoridor 119 Řežabinec – K118, - *v územním plánu již zpracováno;*
- regionální biocentrum 762 Dívčické rybníky, - *v územním plánu již zpracováno;*
- regionální biocentrum 766 Radomilická mokřina. - *v územním plánu již zpracováno.*

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny;
- vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti ÚSES;
- minimalizuje zásahy zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“) a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále také jen „PUPFL“);
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s PÚR a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v ZÚR;
- vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci venkovské oblasti, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a aktivit, které s nimi souvisejí.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro**

zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:

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

Řešené území změny se **dotýká rozvojové osy** republikového významu – viz výše.

Řešení územně plánovací dokumentace **respektuje** zásady pro územně plánovací činnost vyplývající z rozvojové osy N-OS2 Severozápadní – Plzeňská.

Správní území obce **nezasahují** žádné **územní rezervy** ze zásad.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje kulturních hodnot:**

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí;

→ vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

→ podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím;

→ respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Řešené území se nachází z hlediska krajinného typu částečně v krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (katastrální území Záblatí), částečně v krajině rybniční a v krajině polní.

Řešené území se nachází z hlediska krajinného typu částečně v krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (katastrální území Záblatí), částečně v krajině rybniční a v krajině polní.

Pro **krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** navržené řešení podporuje:

- zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES;
- zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území;
- rozvoj cestovního ruchu.

Pro **krajinu rybniční** navržené řešení podporuje:

- dbá na vhodné vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod;
- respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel;
- rozvoj cestovního ruchu.

Pro **krajinu polní** navržené řešení podporuje:

- při vhodných územních podmínkách podporuje zvýšení rozmanitosti krajiny;
- respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel;
- rozvoj cestovního ruchu.

Celé správní území obce se nachází v plochách pro větrnou a fotovoltaickou elektrárnu. Projektant prověřil možnosti umístění takovýchto zařízení a dospěl k závěru, že zejména nezastavěné území není vhodné pro takového využití území. Zdůrazněno je to zejména v nepřipustném využití některých ploch platné územně plánovací dokumentace. Striktní zákaz se netýká zastavěného území zejména umístění fotovoltaických panelů na střechy budov, které jsou technickým zařízením stavby.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat ve změně č. 4 územního plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Změna územního plánu č. 2 vymezuje koridory veřejné technické infrastruktury v oblasti elektroenergetiky jako koridory pro vybudování veřejně prospěšné stavby, jak vychází ze ZÚR.

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

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

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

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

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

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury nejsou změnou dotčeny.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinných oblastech č. 18 Vodňanská krajinná oblast, č. 19 Vltavo-hlubocká krajinná oblast a č. 20 Vltavo-týnská krajinná oblast a v krajinných typech:

- č. 6 – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ, č. 12 – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, pro které platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vyběhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisějících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotně zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí.
- č. 7 – Rovinatý až plochý leso-zemědělský krajinný typ, č. 13 – Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ, č. 17 – Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ, pro které platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vyběhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisějících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.

- č. 11 – Rovinatý až mírně zvlněný rybniční krajinný typ, pro který platí: Zastavitelné plochy jsou umisťovány v území, které má předpoklady pro efektivní využití (zejména pro rekreační účely) v kontextu s dopravní a technickou infrastrukturou, aniž by docházelo k zásadním střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny. V nezastavěném území v návaznosti na vodní plochy jsou vytvářeny územní podmínky pro pestrou strukturu a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 14 – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

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

Změna územního plánu vytváří podmínky pro výstavbu (navržením doplnění zastavitelných ploch zejména pro bydlení) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

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

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

Stanovená etapizace byla upravena na jihu sídla Dříteň. Část zastavitelné plochy Z13 byla přiřčena do zastavitelné plochy Z45 tak, aby mohlo dojít k logickému oboustrannému obestavení nové komunikace. Ve změně územního plánu nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci

státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

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

Návrh vymezuje dva nové záměry, pro které je možno uplatnit institut vyvlastnění. Jedná se o vybudování čistíren odpadních vod v sídlech Libív a Bílá Hůrka. V návrhu není vymezen žádný nový záměr, pro který by bylo možné uplatnit předkupní právo.

Změnou č. 4 byl vymezen záměr vybudování rozhledny, který byl podmíněn vypracováním architektonické části projektové dokumentace stavby pouze autorizovaným architektem. Důvodem je exponovanost daného místa včetně vlivu na krajinný ráz.

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

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

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

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

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

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

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

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

K návrhu změny územního plánu byla uplatněna bezrozporná stanoviska dotčených orgánů mimo Ministerstvo průmyslu a obchodu. To podmiňovalo svůj souhlas vypuštěním částí vymezené zastavitelné plochy Z40 zasahující do schváleného prognózního zdroje vyhrazeného nerostu jílu. Na základě dohodovacího jednání byla do textové části výroku u plochy Z40 doplněna podmínka pro využití plochy ve znění: „*uvnitř schváleného prognózního zdroje vyhrazeného nerostu neumísťovat budovy*“.

Magistrát města České Budějovice souhlasí za podmínek využití ploch Z46, Z49, Z50 - šetrný zásah a maximálním respektováním přírodních hodnot.

Na základě dohodovacího jednání byla do textové části výroku u ploch Z46, Z49, Z50 doplněna podmínka pro využití ve znění: „*zohlednit přírodní hodnotu území včetně lokálního biokoridoru a minimalizovat dopady*“.

Krajská hygienická stanice souhlasí za podmínek respektování ochranných pásem a prověření umístění chráněné zástavby v území podél stávajících cest se zvýšenou hlukovou zátěží a v území, navazujícím na plochy, které vyvolávají negativní vlivy. Tato problematika je již ošetřena v platném územním plánu, ve kterém jsou v závěru kapitoly f) stanoveny výstupní limity zajišťující ochranu chráněné zástavby. Tyto podmínky jsou prověřovány se znalostí konkrétního záměru v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních.

Ministerstvo vnitra souhlasilo za podmínky dodržení ochrany stávajícího RRL spoje Ministerstva vnitra ČR, kdy omezení se týká pozemku p. č. 236/48 k. ú. Dříteň. Na tomto pozemku byla v minulosti umístěna stavba rodinného domu, která je v současné době již evidována v katastru nemovitostí. Změna č. 4 pouze reaguje na tuto skutečnost a pozemky p. č. 236/90, na kterém je umístěna stavba rodinného domu, a 236/48, který je využíván k tomuto rodinnému domu jako zahrada, vymezuje jako stávající plochu bydlení.

Na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněno upozornění, že do správního území obce zasahuje ochranné pásmo radiolokačního zařízení a mikrovlnný spoj (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma. Celé správní území obce se nachází ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách.

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

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

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

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

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

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

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

i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu

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

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit vymezených rozvojových ploch zejména pro bydlení a jejich účelnost vzhledem k uspořádání jednotlivých sídel a využitelnosti v posledních letech
 - byla vypuštěna plocha Z23 (Bv-11) - západ oddělené části Chvalešovic směrem k vlakovému nádraží
 2. prověření jednotlivých využití uvnitř zastavěného území a to zejména s ohledem na stávající využití či vedení pozemku nebo stavby v katastru nemovitostí, např. pozemek je využíván jinak, než je vymezeno využití v územním plánu
 - část pozemku p. č. 236/7 k. ú. Dříteň převedeno dle stávajícího využití do zeleně
 3. prověřit koncepci likvidace odpadních vod v jednotlivých sídlech včetně umístění centrálních čistíren odpadních vod
 - byla umožněna výstavba centrálních čistíren odpadních vod pro sídla Libív a Bílá Hůrka
 4. prověřit využití v lokalitě bývalého fotbalového hřiště na severu sídla Chvalešovice včetně možnosti výstavby pro bydlení na okolních pozemcích
 - v lokalitě byla umožněna výstavba pro bydlení, stávající sportoviště lze využívat v rámci stanovených podmínek využití
 5. prověřit využití v ulici směrem k nádraží na západě sídla Chvalešovice – možnost výstavby jednoho rodinného domu zejména p. č. 1043
 - byla umožněna výstavba pro bydlení
 6. prověřit využití pozemku p. č. 817/2 k. ú. Radomilice – možnost výstavby pro bydlení
 - byla umožněna výstavba pro bydlení
 7. prověřit možnost rozšíření ploch pro rozvoj bydlení v jihozápadní části sídla Dříteň zejména p. č. 188/14 k. ú. Dříteň
 - byla umožněna výstavba pro bydlení
 8. prověřit využití na východě sídla Záblatí - možnost výstavby pro bydlení zejména p. č. 3304
 - byla umožněna výstavba pro bydlení
- prověřit využití na severozápadě sídla Záblatí - možnost výstavby pro bydlení zejména p. č. 97
- byla umožněna výstavba pro bydlení

9. prověřit využití na západě sídla Velice – možnost výstavby rodinného domu na p. č. 1045/8 k. ú. Dříteň, resp. na části p. č. 1045/4
 - byla umožněna výstavba pro bydlení
10. prověřit možnost rozšíření zastavitelných ploch na západě sídla Velice zejména p. č. 1033/10, 1033/14 k. ú. Dříteň
 - byla umožněna výstavba pro bydlení
11. prověřit podmínky využití v zastavitelné ploše Z15 na severu sídla Dříteň – záměrem je výstavba bytových domů a občanského vybavení, popř. další využití nerušící bydlení navazující na centrální část sídla
 - byly upraveny podmínky pro využití plochy bydlení – městské v rodinných domech pro plochu Z15
12. prověřit využití bývalého zámku (dnes sídlo obecního úřadu) a jeho okolí včetně souvisejících pozemků zejména veřejných prostranství – jedná se o centrální části sídla v majetku obce, které je možno využít zejména pro občanské vybavení a veřejná prostranství
 - byl umožněn rozvoj občanského vybavení
13. prověřit využití v rámci zastavitelné plochy Z13 včetně navazujících a případně souvisejících pozemků - cílem je efektivní využití s ohledem na možnosti napojení zejména na dopravní a technickou infrastrukturu
 - byla umožněna výstavba pro bydlení
14. prověřit využití části pozemku p. č. 638/1 k. ú. Dříteň sídlo Libív – záměrem je odprodej části pozemku navazujícího na pozemky p. č. 638/2, 656/1, 657
 - část pozemku 638/1 přeřazena do ploch bydlení
15. aktualizovat využití na severozápadě sídla Dříteň zejména p. č. 236/90, 236/48 k. ú. Dříteň – v katastru nemovitostí evidován rodinný dům
 - aktualizováno zastavěné území, pozemky byly přeřazeny do stabilizovaných ploch bydlení
16. prověřit možnost umístění rozhledny směrem na Novou Ves západně od sídla Dříteň
 - byla umožněna výstavba rozhledny
17. prověřit možnost rozvoje bydlení na p. č. 3350 k. ú. Záblatí
 - byla umožněna výstavba pro bydlení

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu. Změna územního plánu reaguje na konkrétní požadavky majitelů nemovitostí.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit vymezených rozvojových ploch zejména pro bydlení a jejich účelnost vzhledem k uspořádání jednotlivých sídel a využitelnosti v posledních letech

- Z návrhových ploch pro výstavbu bydlení byla vypuštěna plocha Z23 (Bv-11) ležící na západě Chvalešovic v oddělené části směrem k nádraží. Jelikož byl v sídle Chvalešovice projev konkrétní a aktuální zájem na rozvoj v jiných lokalitách, byly prověřeny rozvojové plochy v sídle. V sídle jsou v platném územním plánu vymezeny tři zastavitelné plochy pro bydlení. Plochy Z30 a Z19 vyplňují stavení proluky a nachází se na průměrně produkčních půdách. Naopak vypouštěná zastavitelná plocha Z23 je situována na okraji lokality směrem do volné krajiny navíc na nadprůměrně produkčních půdách. Další faktorem při rozhodování byla skutečnost, že v ploše nebyly provedeny žádné kroky vedoucí k jejímu využití pro bydlení. Tyto důvody tak vedly k přehodnocení řešení v rámci sídla Chvalešovice, vypuštění plochy Z23 a vymezení nových zastavitelných ploch.
2. prověřit jednotlivých využití uvnitř zastavěného území a to zejména s ohledem na stávající využití či vedení pozemku nebo stavby v katastru nemovitostí, např. pozemek je využíván jinak, než je vymezeno využití v územním plánu
- V západní části sídla Dříteň je část pozemku p. č. 236/7 využívána jako soukromá zahrada. Pozemek vlastní obec a probíhají jednání s uživateli na řešení vzniklé situace a možnosti tento pozemek nadále užívat jako zahradu. V platné územně plánovací dokumentaci leží tato řešená oblast v návrhu zeleně ochranné a izolační vztahující se k ploše stávající technické infrastruktury situované přes místní komunikaci. V tomto případě se jedná o přerazení plochy v rámci zeleně. V plochách zeleně – soukromé a vyhrazené není umožněna např. nová bytová zástavba, takže by nemělo docházet k porušení zejména výstupního limitu VL3. Maximální hranice negativních vlivů není změnou dotčena.
3. prověřit koncepci likvidace odpadních vod v jednotlivých sídlech včetně umístění centrálních čistíren odpadních vod
- Územním plán dosud v těchto sídlech počítal se zachováním individuálního čištění odpadních vod. Jeho centralizace je krokem ke kvalitnějšímu způsobu likvidace, který je možno z hlediska cílů a úkolů územního plánování jenom kvitovat. Pro sídla Libív a Bílá Hůrka byly vypracovány autorizovaným inženýrem dokumentace pro umístění centrálních čistíren odpadních vod. V sídle Libív je umístěn návrh čistírny odpadních vod jižně od sídla (Z49, Ti-čov6), v Bílé Hůrce (Z50, Ti-čov7) jihozápadně od sídla.
4. prověřit využití v lokalitě bývalého fotbalového hřiště na severu sídla Chvalešovice včetně možnosti výstavby pro bydlení na okolních pozemcích
- V současné době se jedná o nevyužitý prostor bývalého fotbalového hřiště ležícího v zastavěném území. Bohužel sportoviště tohoto typu zejí prázdnotou a případný rozvoj pro bydlení představuje jednu z možností oživení uvadající lokality. V jižní části pozemku se počítá se zachováním veřejného prostoru včetně asfaltového hřiště a jeho dalším rozvojem. Na tuto rozvojovou plochu navazuje přes místní komunikaci ležící zastavitelná plocha Z43 dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Umožnění umístění jednoho rodinného domu dotvoří rozvojovou lokalitu. Navržená plocha veřejných prostranství na její jižní části zajistí prostupnost území směrem na

severní záhumenní prostory a umožní nejen přístup na pozemky, ale také možnost budoucího rozvoje lokality.

5. prověřit využití v ulici směrem k nádraží na západě sídla Chvalešovice – možnost výstavby pro bydlení zejména p. č. 373/6
 - Požadovaný záměr navazuje na zastavěné území, pozemek je dobře napojitelný na dopravní i technickou infrastrukturu. Představuje částečnou kompenzaci za vypuštěnou zastavitelnou plochu Bv-11 ve vlastníkem deklarovaném konkrétním záměru.
6. prověřit využití pozemku p. č. 817/2 k. ú. Radomilice – možnost výstavby pro bydlení
 - Důvodem zařazení pozemku p. č. 817/2 k. ú. Radomilice do návrhových ploch bylo zejména rozšíření ploch bydlení tak, aby bylo možné umístění rodinného domu/zemědělské usedlosti v návaznosti na stávající zástavbu, a zarovnění zastavěného území. Pozemek leží na průměrně produkčních půdách, využitelných v územním plánování a je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu.
7. prověřit možnost rozšíření ploch pro rozvoj bydlení v jihozápadní části sídla Dříteň zejména p. č. 188/14 k. ú. Dříteň
 - Tato lokalita představuje logické využití v návaznosti na stávající zástavbu – druhostranné obestavení místní asfaltové komunikace. Komunikace je zahrnuta do veřejných prostranství tak, aby bylo zdůrazněno její zachování a neznemožnění v dostupnosti dalších pozemků. Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Rozhodování o změnách v území je zde podmíněno územní studií, která by měla vyřešit zejména uspořádání parcel a řešení veřejné infrastruktury. Vzhledem k významu uličního prostoru, u kterého je předpoklad jeho pokračování a navázání na stávající komunikační skelet sídla, je stanovena minimální šíře 9 m veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace. V tomto prostoru je nutno počítat nejen s pozemní komunikací a uložením technické infrastruktury, ale také doprovodnou zelení, parkovacími místy atd.
8. prověřit využití na východě sídla Záblatí - možnost výstavby pro bydlení zejména p. č. 3304
 - Pozemek p. č. 3304 v k. ú. Záblatí navazuje na asanovanou zemědělskou usedlost. Zastavitelná plocha reaguje na záměr majitele na využití celého areálu usedlosti a navazujících pozemků. Vzhledem k hodnotě území (záhumenní prostory) je nutné dbát zvýšených požadavků na kvalitu budoucí zástavby. Proto je stanovena podmínka využití území v podobě územní studie, která se bude mimo jiných touto problematikou zabývat. Dalším bodem řešení bude uspořádání jednotlivých pozemků a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

prověřit využití na severozápadě sídla Záblatí - možnost výstavby pro bydlení

→ Byla prověřena možnost výstavby zejména na pozemku p. č. 97, který leží v zastavěném území z části v ploše bydlení, zčásti v ploše zeleně. Pozemek je dobře napojitelný na dopravní skelet sídla. Jeho dostupnost a zároveň dostupnost ostatních užívaných pozemků zahrad je zdůrazněna vymezeným veřejným prostranstvím v prostoru humen na části obecního pozemku p. č. 4109. Na pozemku je vzhledem ke charakteru okolní zástavby vhodné umístit maximálně jeden rodinný dům či zemědělskou usedlost.

9. prověřit využití na západě sídla Velice – možnost výstavby rodinného domu na p. č. 1045/8 k. ú. Dříteň, resp. na části p. č. 1045/4

→ Na obou pozemcích byla umožněna výstavba jednoho rodinného domu v návaznosti na zastavěné území. Pozemky s nejnižším stupněm ochrany zemědělského půdního fondu jsou dobře napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu a doplňují stávající organismus sídla.

10. prověřit možnost rozšíření zastavitelných ploch na západě sídla Velice zejména p. č. 1033/10, 1033/14 k. ú. Dříteň

→ Rozšířena rozvojové plochy pro bydlení Z10 (Bv-6) o části pozemků p. č. 1033/14, 1033/10 a 1033/15 k. ú. Dříteň v sídle Velice dojde k zarovnání zastavitelné plochy tak, aby navazovala svou jižní linií na stávající zástavbu, resp. zahrady.

11. prověřit podmínky využití v zastavitelné ploše Z15 na severu sídla Dříteň – záměrem je výstavba bytových domů a občanského vybavení, popř. další využití nerušící bydlení navazující na centrální část sídla

→ Dříteň coby dynamické lokální správní centrum nabízí svým občanům základní občanskou vybavenost reprezentovanou mimo jiné základní a mateřskou školou, vybaveností pro seniory, několika lékaři a sportovním areálem. Svým částečně městským charakterem ale také dobrou dopravní dostupností představuje ideální prostředí pro rozvoj bydlení nejenom formou rodinných domů, kterých v sídle stále přibývá, ale také bytových, o které je v sídle zájem, ale v nabídce nové výstavby chybí. Takovýto rozvoj se jeví jako vhodný právě do rozvojové plochy Z15 (Br-5) v severní části obce, v jejíž návaznosti několik stávajících bytových domů již stojí. Možnost výstavby bytových domů v ploše Z15 byl připuštěn v rámci stanovených podmínek využití s podmínkami podmínky prostorového uspořádání tak, aby bylo navázáno na stávající zástavbu a vhodně dotvořen návesní prostor – stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví.

12. prověřit využití bývalého zámku (dnes mimo jiných sídlo obecního úřadu) a jeho okolí včetně souvisejících pozemků zejména veřejných prostranství – jedná se o centrální části sídla v majetku obce, které je možno využít zejména pro občanské vybavení a veřejná prostranství

→ Dříteň je rozvíjejícím se správním centrem, které má společně s rozvojem bydlení a příchodu nových obyvatel také zájem o rozvoj občanského

vybavení, aby uspokojilo potřeby nejen vlastních obyvatel. Prostor jižně od zámku představuje jedno z vhodných míst v centrální části sídla, jehož využití by navíc představovalo určité ozdravení samotného prostoru, který není poslední dobou využíván a není zcela reprezentativním místem v blízkosti bývalého zámku. Proto je prostor vymezen k přestavbě s možností využití pro občanské vybavení. Jeho konkrétní podobě bude záležet na představě obce.

13. prověřit využití v rámci zastavitelné plochy Z13 včetně navazujících a případně souvisejících pozemků - cílem je efektivní využití s ohledem na možnosti napojení zejména na dopravní a technickou infrastrukturu

→ Plocha Z13 navazuje na zastavěné území, ve kterém je kromě stabilizovaných ploch pro bydlení vymezena také zeleň zahrad. Plocha Z13, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie, se skládá z plochy bydlení Br-4 a plochy veřejného prostranství VP-3. Vymezené veřejné prostranství dávají této lokalitě značné možnosti k ozelenění. Pozemek p. č. 90 je platným územním plánem zahrnut v návaznosti na stávající využití do stabilizovaných ploch zeleně – soukromé a vyhrazené reprezentující zahrady v zastavěném území. Na základě požadavku majitele řešení změny prověřilo na tomto pozemku možnost výstavby pro bydlení. S ohledem na souvislosti v území bylo připuštěno využití pozemku pro bydlení, avšak společně se sousedními pozemky zejména p. č. 174/1 a 174/7. Vzhledem k širším vztahům v území zejména nutnosti stanovení dopravního skeletu v lokalitě, včetně dopravního napojení jednotlivých pozemků, byla pro nově zastavitelnou plochu stanovena podmínka pořízení územní studie. Předpokládá se vedení veřejného prostranství na pomezí těchto pozemků. Cílem je každopádně propojení, resp. zokruhování jižním směrem na stávající účelovou komunikaci a zároveň zajištění návazností na zastavitelnou plochu Z13. Navíc nově vymezená zastavitelná plocha byla zahrnuta do první etapy výstavby.

14. prověřit využití části pozemku p. č. 638/1 k. ú. Dříteň sídlo Libív – záměrem je odprodej části pozemku navazujícího na pozemky p. č. 638/2, 656/1, 657

→ Pozemek p. č. 638/1 představuje zejména obecní komunikaci, která však v některých částech zasahuje i do nezpevněných částí území, jež jsou trvale užívány občany obce. Na žádost jednoho z nich obec přehodnotila nezbytnost této jím roky užívané části pro potřeby obce a domluvila se s ním na odprodeji části tohoto pozemku. Tento fakt zapříčinil zmenšení veřejného prostranství ve prospěch stabilizovaných ploch pro bydlení. Pro obec tento krok nemá žádné zásadní negativní důsledky.

15. aktualizovat využití na severozápadě sídla Dříteň zejména p. č. 236/90, 236/48 k. ú. Dříteň – v katastru nemovitostí evidován rodinný dům

→ Jedná se o rozšíření zástavby jihozápadně od sportovního areálu v řadě rodinných domů, kde je již v katastru nemovitostí evidován rodinný dům. Tyto pozemky byly přeřazeny do stabilizovaných ploch bydlení a dále bylo o tyto užívané a oplocené pozemky rozšířeno i zastavěné území.

16. prověřit možnost umístění rozhledny směrem na Novou Ves západně od sídla Dříteň

- Ve správním území obce východně od sídla Dříteň se nachází výškový bod Pakostov, v jehož okolí by bylo možné uvažovat o vybudování rozhledny. Záměr je situován do východní části pozemku p. č. 726/2. Jelikož se jedná o významný nový prvek v krajině, musí architektonickou část projektové dokumentace stavby vypracovávat pouze autorizovaný architekt. V žádném případě se nejedná o záměr komerčního zařízení s rozšířenou občanskou vybaveností a některými technickými opatřeními a stavbami, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Záměr směřuje k návštěvě krajiny s bezobslužným turistickým zázemím bez komerčního zaměření – viz podmínky využití plochy rozhledny a jejich odůvodnění.

17. prověřit možnost rozvoje bydlení na p. č. 3350 k. ú. Záblatí

- V návaznosti na zastavěné území a stabilizované plochy pro bydlení je na části pozemku p. č. 3350 k. ú. Záblatí umožněna výstavba dvou rodinných domů. Nová zástavba musí navázat na stávající řadovou zástavbu v lokalitě. Po severní hraně plochy je nutno respektovat stávající vodoteč.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 21. června 2022 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno v celém správním obvodu obce Dříteň. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

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

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

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce se nemění.

Jedním z úkolů změny bylo prověření koncepce likvidace odpadních vod v jednotlivých sídlech včetně umístění centrálních čistíren odpadních vod. Vzhledem k připravovaným dokumentacím týkajícími se vybudování čistíren odpadních vod v sídlech Libív a Bílá Hůrka, byly doplněny tyto záměry k oběma sídlům. V Chvalešovicích došlo k přehodnocení nevyužitých ploch pro sport, proto byl vypuštěn bod týkající se zachování a podpory sportu v této lokalitě. Východě od sídla Dříteň byl změnou doplněn záměr vybudování rozhledny, jenž byl propsán i do této kapitoly. Více k těmto záměrům je uvedeno výše v jednotlivých bodech schválených zastupitelstvem – viz úvod této kapitoly.

V tabulce zastavitelných ploch byly vypuštěny údaje týkající se přehodnocené a vypuštěné plochy bydlení Z23 (Bv-11) a v návaznosti na upravené řešení na jihu sídla Dříteň upravena zastavitelná plocha Z13. Na závěr tabulky zastavitelných ploch je doplněno čtrnáct řádků

nově navržených zastavitelných ploch. Do tabulky ploch přestavby přibyl záměr občanské vybavení v centru sídla Dříteň. Jednotlivé záměry jsou podrobnější popsány v úvodu této kapitoly.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Pouze v podkapitole d)2. koncepce technické infrastruktury byly doplněny záměry vybudování čistíren odpadních vod v sídlech Libív a Bílá Hůrka, pro které se tak mění možnosti likvidace odpadních vod. Blíže viz úvod této kapitoly.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

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

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

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

Na základě požadavku je doplněno využití plochy bydlení – městské v rodinných domech pro plochu Z15, které lépe reflektuje plánované využití. Pro tuto plochu je zpracována územní studie, která severní část návsi vhodně uzavírá bytovými domy. Na to reagují podmínky využití plochy a umožňují umístění bytových domů a stanovují podrobnější podmínky prostorového uspořádání.

Plochy bydlení – městské v rodinných domech - Br

Do ploch bydlení – městské v rodinných domech je vložen bod přípustného využití vztahující se k ploše Z15 (Br-5), který v této ploše umožňuje využití formou bytových domů.

Přípustné využití

pro plochu Z15 (Br-5) - bytové domy – (§ 2, písm. a) bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Podmínky prostorového uspořádání

Pro plochu Z15 (Br-5) platí: Stavby bytových domů mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen. – tyto podmínky vyplývají požadavku navázání nové výstavby na výškovou hladinu okolní zástavby, zejména stávajících bytových domů, a udržují zástavbu v takových mezích, aby nebyly vytvářeny nové výškové dominanty, které by narušily panorama sídla.

Do ploch s rozdílným způsobem využití byla vložena nová plocha občanského vybavení - rozhledna.

Plochy občanského vybavení – rozhledna - OVr

Tyto plochy byly do územního plánu zařazeny z důvodu záměru umístění rozhledny východně od sídla Dříteň. Jelikož podmínky využití mají sloužit pouze pro umístění rozhledny a staveb a zařízení, které bezprostředně s provozem souvisí, jako např. lavičky, odpadkové koše, komunikace, umělecká díla, informační tabule, atp., je přípustné využití významně omezeno a vyspecifikováno. Do těchto ploch je možné umisťovat další dopravní a technickou infrastrukturu místního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití plochy.

Nepřípustné je do těchto ploch umisťovat stavby a zařízení pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, dopravu v klidu (jako odstavná stání, parkovací stání a garáže), a dále zamezovat přístupnosti oplocením zase mimo to, které by souviselo s hlavním využitím pro rozhlednu atp. Jak charakter záměru napovídá, bude tato stavba dominantou území s dopadem na širší okolí. Jelikož je tato plocha situována do volné krajiny, je cílem podmínek využití zabránit další nežádoucí urbanizaci v jejím okolí – viz podmínky využití území.

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

Změnou územního plánu se vymezují dva nové záměry, pro které je možno uplatit institut vyvlastnění. Jedná se o záměry vybudování čistíren odpadních vod v místních částech Libív a Bílá Hůrka. Tyto záměry byly doplněny i do grafické části.

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

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

j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu, resp. v jeho změně se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplýne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení změny nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

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

Na základě změny č. 4 jsou doplněny dvě nové plochy, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Dále je reagováno na nutnost stanovení vhodné lhůty pro vložení dat. Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místních podmínek a znalosti poměrů v území a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti této změny územního plánu. Důvody jsou popsány v úvodu této kapitoly.

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

Tato kapitola není zásadně měněna. Pouze část plochy ve druhé etapě Z13, byla převymezena do plochy Z45, která je v etapě první. Jedná se o logické využití území, které se v dané lokalitě nabízí jako první.

j) 12. odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Ve změně č. 4 byla navržena výstavba rozhledny východně od Dřítně nedaleko výškového bodu Pakostov. Jedná se o záměr ve volné krajině, který představuje vertikální stavbu viditelnou z širokého okolí s vlivem na vnímání krajiny. Poto bylo projektantem podmíněno vypracování architektonické části projektové dokumentace stavby pouze autorizovaným architektem. Tím je podtržena atraktivita území, která by z této oblasti mohla vytvořit další zajímavý turistický cíl.

j) 13. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu včetně změn č. 1, č. 3, č. 4 a počtu výkresů k němu připojené grafické části

V této kapitole došlo k doplnění označení změny č. 4 jak do nadpisu, tak do textu a byl upraven počet listů (stránek) tak, jak se změnil po zapracování změny č. 4 do textové části výroku.

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

Změna územního plánu reaguje na vývoj v území posledních letech, který prokázal atraktivnost sídla zejména pro rozvoj bydlení. Postupně dochází k využívání ploch pro bydlení. Došlo téměř k zastavění rozsáhlé plochy Z14 (Br-3), kde byly postaveny více jak tři desítky rodinných domů. Změna doplňuje návrhy zástavby v sídlech Radomilice, Záblatí, Chvalešovice, Dříteň a Velice. Ve Chvalešovicích dochází k vypuštění jedné zastavitelné plochy. Všechny navržené plochy pro bydlení navazují na zastavěné území a lze je dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídel a potřebám obce. V sídlech Libív a Bílá hůrka byly navrženy veřejně prospěšné stavby čistíren odpadních vod a východně od sídla Dříteň stavba rozhledny. Řešení navazuje na stávající územně plánovací dokumentaci. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

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

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

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

tabulka záborů pro veřejné projednání

| označení plochy / koridoru | navržené využití | souhrn výměry záboru (ha) | třída ochrany/výměra | | | | | odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | informace o existenci závlah | informace o existenci odvodnění | informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | | | I. | II. | III. | IV. | V. | | | | | |
| Br-10 | bydlení | 0,4349 | | | 0,4349 | | | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| Br-11 | bydlení | 0,8415 | | | 0,8415 | | | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| Bv-6 | bydlení | 0,1769 | | | | | 0,1769 | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| Bv-21 | bydlení | 0,2195 | | | 0,2195 | | | 0,0000 | NE | ANO | NE | |
| Bv-22 | bydlení | 0,4791 | | | 0,4791 | | | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| Bv-23 | bydlení | 0,1813 | | 0,1813 | | | | 0,0000 | NE | ANO | NE | ANO |
| Bv-25 | bydlení | 0,1097 | | | 0,0925 | | 0,0172 | 0,0000 | NE | ANO | NE | |
| Bv-27 | bydlení | 0,1760 | | | | | 0,1760 | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| Bv-28 | bydlení | 0,1398 | | | | 0,0130 | 0,1268 | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| celkem | bydlení | 2,7587 | 0,0000 | 0,1813 | 2,0675 | 0,0130 | 0,4969 | | | | | |
| VP-3 | veřejné prostranství | 0,1798 | | | 0,1798 | | | | | | | |
| VP-5 | veřejné prostranství | 0,0218 | | | 0,0218 | | | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| VP-8 | veřejné prostranství | 0,0219 | | | 0,0219 | | | 0,0000 | NE | ANO | NE | |
| celkem | veřejné prostranství | 0,2235 | 0,0000 | 0,0000 | 0,2235 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | | | |
| OVR-1 | občanské vybavení | 0,0695 | | | | | 0,0695 | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| celkem | občanské vybavení | 0,0695 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0695 | | | | | |
| TI-čov7 | technická infrastruktura | 0,0164 | | | 0,0164 | | | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| celkem | technická infrastruktura | 0,0164 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0164 | 0,0000 | 0,0000 | | | | | |
| CELKEM | | 3,0681 | 0,0000 | 0,1813 | 2,3074 | 0,0130 | 0,5664 | | | | | |

tabulka záborů po veřejném projednání – rozšířena plocha Bv-27

| označení plochy / koridoru | navržené využití | souhrn výměry záboru (ha) | třída ochrany/výměra | | | | | odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | informace o existenci závlah | informace o existenci odvodnění | informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | | | I. | II. | III. | IV. | V. | | | | | |
| Br-10 | bydlení | 0,4349 | | | 0,4349 | | | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| Br-11 | bydlení | 0,8415 | | | 0,8415 | | | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| Bv-6 | bydlení | 0,1769 | | | | | 0,1769 | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| Bv-21 | bydlení | 0,2195 | | | 0,2195 | | | 0,0000 | NE | ANO | NE | |
| Bv-22 | bydlení | 0,4791 | | | 0,4791 | | | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| Bv-23 | bydlení | 0,1813 | | 0,1813 | | | | 0,0000 | NE | ANO | NE | ANO |
| Bv-25 | bydlení | 0,1097 | | | 0,0925 | | 0,0172 | 0,0000 | NE | ANO | NE | |
| Bv-27 | bydlení | 0,3448 | | | | | 0,3448 | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| Bv-28 | bydlení | 0,1398 | | | | 0,0130 | 0,1268 | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| celkem | bydlení | 2,9275 | 0,0000 | 0,1813 | 2,0675 | 0,0130 | 0,6657 | | | | | |
| VP-3 | veřejné prostranství | 0,1798 | | | 0,1798 | | | | | | | |
| VP-5 | veřejné prostranství | 0,0218 | | | 0,0218 | | | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| VP-8 | veřejné prostranství | 0,0219 | | | 0,0219 | | | 0,0000 | NE | ANO | NE | |
| celkem | veřejné prostranství | 0,2235 | 0,0000 | 0,0000 | 0,2235 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | | | | |
| OVR-1 | občanské vybavení | 0,0695 | | | | | 0,0695 | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| celkem | občanské vybavení | 0,0695 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0695 | | | | | |
| TI-čov7 | technická infrastruktura | 0,0164 | | | 0,0164 | | | 0,0000 | NE | NE | NE | |
| celkem | technická infrastruktura | 0,0164 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0164 | 0,0000 | 0,0000 | | | | | |
| CELKEM | | 3,2369 | 0,0000 | 0,1813 | 2,3074 | 0,0130 | 0,7352 | | | | | |

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

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrně velikosti a významu jednotlivých sídel ve struktuře osídlení a současně zachovat jejich kompaktnost.

Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává v sídlech Radomilice, Záblatí, Chvalešovice, Dříteň a Velice v podobě doplnění drobnějších ploch bydlení, v sídlech Libív a Bílá Hůrka v podobě návrhů čistíren odpadních vod a východně od sídla Dříteň v podobě plánované rozhledny nedaleko výškového bodu Pakostov. Změnou se vypouští dosud nevyužitá zastavitelná plocha pro bydlení Z23 (Bv-11) v západní části Chvalešovic. Navrhované plochy dotváří organismus jednotlivých sídel. Jedná se o jednotlivá doplnění zástavby v jednotkách rodinných domů dle požadavků konkrétních vlastníků. Je tak reálný předpoklad jejich využití v nejbližších letech. Plochy jsou v převážné míře situovány na bonitně méně hodnotné půdy. Jediný zábor kvalitních půd se odehrává ve Chvalešovicích Bv-23 (0,18 ha), kde je však současně vypouštěna jedna z rozvojových ploch Bv-11 (0,85 ha) nacházející se také na stejně kvalitních půdách.

Východní polovina pozemku p. č. 1045/8 k. ú. Dříteň byla navržena změnou č. 4 ÚP Dříteň do ploch bydlení. Při veřejném projednávání uplatnil majitel pozemku námitku, ve které požaduje zahrnutí celého pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení. Pořizovatel se ztotožnil s argumenty uvedenými podatelem námítky a navrhuje rozhodnout o námitce tak, že plocha Z47 obsahující plochu Bv-27 bude rozšířena na celý pozemek p. č. 1045/8 se zachováním využití maximálně pro jeden rodinný dům. Pozemek navazuje z jižní strany na zastavěné území využívané pro bydlení a z dalších tří stran hraničí téměř po celém obvodu s pozemkem p. č. 1045/9 vedeným v katastru nemovitostí jako ostatní plocha ostatní komunikace. Využitím celého pozemku tak nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu. Pozemek se nachází na velmi málo produkčních půdách.

Obec Dříteň představuje atraktivní dobře dostupné centrum, které se stále rozvíjí. Reálným důkazem může být například téměř zastavěná rozsáhlá zastavitelná plocha Z14 (Br-3), kdy byly v posledních letech postaveny více jak tři desítky rodinných domů. Dále:

Dříteň – Br-3 viz výše, Br-2 - 6 RD, Br-7 - 1 RD, probíhá intenzivní příprava využití rozlehlé zastavitelné plochy na severu sídla Br-5 – probíhá projektování a povolování ZTV

Radomilice - jižní polovina Bv-1 využita - 5 RD

Strachovice - Bv-12 - 1 RD

Velice západ – Bv-6 - 1 RD

Změny č. 4 navazuje na reálný zájem o výstavbu i v dalších místních částech, správního území obce Dříteň. Všechny navržené plochy pro bydlení navazují na zastavěné území a lze je dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

V sídlech Libív a Bílá Hůrka byly navrženy veřejně prospěšné stavby v podobě čistíren odpadních vod. Tyto plochy byly zakresleny do míst, které byly vyhodnoceny jako nejvhodnější k uvažovaným stavbám. Podkladem změny byly výkresy vypracovaných dokumentací: „ČOV pro obec Bílá Hůrka“ a „ČOV pro obec Libív“. Toto umístění považují za nejvhodnější a nejvíce inklinující ke splnění všech cílů a úkolů územního plánování definovaných v § 18 a § 19 stavebního zákona při respektování zákona o ochraně zemědělské půdy též projektant a pořizovatel změny č. 4.

Obec Dříteň by se také ráda rozvíjela v oblasti cestovního ruchu a poskytla svým návštěvníkům zážitky v podobě dálkových pohledů z plánované rozhledny, která by měla vyrůst v blízkosti výškového bodu Pakostov. Záměrem je vybudování rozhledny s bezobslužným turistickým zázemím bez komerčního zaměření, která by poskytla rekreaci a relaxaci bez rušivých efektů na okolní krajinu. Vzhledem k tomu, že se jedná o nový významný prvek v krajině, je vypracování architektonické části projektové dokumentace stavby podmíněno rukopisem autorizovaného architekta. Plocha pro umístění rozhledny je

situována na zemědělsky dlouhodobě nevyužívaný pozemek zařazený do velmi málo produkčních půd.

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Zábory zemědělského půdního fondu jsou vyčísleny v tabulkách výše.

Předpokládaný zábor PUPFL

Navrhované řešení změny nezasahuje do pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) **rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

| | podatel námitky | námitka | návrh rozhodnutí o námitce |
|----|--------------------|---|---|
| 1. | ČEPS, a. s. | <p>Vážení, ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického nadzemního vedení WN 110kV, ZVN 400 kV a stanice TR Kočín podává tímto námitku k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Dříteň (dále jen návrh).</p> <p>Námitka se týká:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nedostatečně upravených zastavitelných ploch, stabilizovaných funkčních ploch a ÚSES dle aktualizované hranice zastavěného území obce u TR Kočín. Především nedošlo k úpravě plochy Z32, TI-E4ab/vps, LBK0332 dle nové hranice zastavěného území, tj. nedošlo k převodu návrhové plochy do stávajících funkčních ploch u již zrealizovaných staveb rozšíření TR Kočín a přeložky potoka LBK0332. Dále zejména u p.p.č. 1661, 1667, 1670, 1954 a 1955 vše k.ú. Chvalešovice není vymezené správné funkční využití dle skutečného stavu a evidence KN. Požadujeme dle tohoto bodu upravit všechny příslušné výkresy v grafické části návrhu. 2) grafické části návrhu, kde u koordinačního výkresu některé zobrazované jevy, např.: „vodní tok“ či „místní a účelová komunikace“ neodpovídají skutečnému stavu využití dle zobrazené katastrální mapy. 3) textové části návrhu, kde nejsou zaktualizovány informace k ploše Z32, TI-E4ab/vps a LBK0332 dle zrealizovaných staveb rozšíření TR Kočín a přeložky potoka <p>Vzhledem k výše uvedenému Vás žádáme o doplnění textové a</p> | <p>- námitce se nevyhovuje – Obsah změny č. 4 ÚP Dříteň je stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce Dříteň dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“). Záměry realizované v lokalitě transformovny Kočín, resp. jejich aktualizace dle podané námitky, nejsou obsahem řešení změny č. 4 ÚP Dříteň. V předmětné lokalitě bylo v návrhu pro veřejné projednání aktualizováno pouze zastavěné území. Jelikož lokalita transformovny Kočín, včetně navazujících koridorů pro elektrická vedení, je předmětem pořizované změny č. 2, logicky budou vyjádřené požadavky součástí řešení změny č. 2 a to včetně aktualizace zastavěného území.</p> |

| | | | |
|----|----------------|--|--|
| | | <p>grafické části ve shora uvedených záležitostech, aby se tak předešlo nesrovnalostem při vytvoření úplného znění územně plánovací dokumentace a rozporu mezi skutečností a projednávaným návrhem.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p> | |
| 2. | Přemysl Kaizar | <p>Já Přemysl Kaizar, trvale bytem Velice 22, Dříteň 37348, jako osoba dotčená projednávaným návrhem změny č. 4 územního plánu Dříteň bych rád touto formou podotkl některé připomínky ke stávající podobě projednávaného návrhu změny ÚP.</p> <p>Změnou Z47 je dotčen pozemek pare. č. 1045/8 v k.ú. Velice, jehož jsem vlastníkem. Jsem velice rád, že obec Dříteň pamatuje na potřeby mladých rodin a zahrnula pozemek pare. č. 1045/8 v k.ú. Velice do projednávané změny územního plánu. Jsou však jisté okolnosti, které bych dal rád všem zúčastněným na vědomí a požádal o zvážení mého požadavku, který popíši dále a důvodů, které mě vedly k jeho vznesení.</p> <p>Jsme mladá šestičlenná rodina. Rodiče a 4 děti. V současné době bydlíme v rodinném domě č. p. 22 v obci Velice, který jižně sousedí s pozemkem 1045/8. Rodinný dům je dispozičně řešen jako dvojdomek a pro potřeby šestičlenné rodiny je nevyhovující. Rekonstrukce stávající budovy není realizovatelná hned z několika důvodů. Dispoziční změna by vyžadovala odstranění několika zdí, což není možné bez provedení nových stropních konstrukcí. Na toto navazuje nedostatečná stávající světlá výška v podkroví a její úprava na požadované hodnoty. Ve své podstatě by z objektu zbylo pouze obvodové zdivo ze smíšeného zdiva. Zde by se technicky obtížně volil typ, správná tloušťka a provedení zateplení jelikož u smíšeného zdiva se bude bilancovat mezi normativními hodnotami a takovým technickým řešením, u kterého v interiéru nebude docházet k povrchové kondenzaci na obvodových konstrukcích, zvláště pak v rozích. Dalším problémem je stávající hydroizolace spodní stavby. Tato problematika nás vedla k úvahám o stavbě nového rodinného domu, který by plně vyhovoval potřebám</p> | <p>- námítce se vyhovuje – Východní polovina pozemku p. č. 1045/8 k. ú. Dříteň byla navržena změnou č. 4 ÚP Dříteň do ploch bydlení. Při veřejném projednávání uplatnil majitel pozemku námítku, ve které požaduje zahrnutí celého pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení. Pořizovatel se ztotožnil s argumenty uvedenými podatelem námítky a navrhuje rozhodnout o námítce tak, že plocha Z47 obsahující plochu Bv-27 bude rozšířena na celý pozemek p. č. 1045/8 se zachováním využití maximálně pro jeden rodinný dům. Pozemek navazuje z jižní strany na zastavěné území využívané pro bydlení a z dalších tří stran hraničí téměř po celém obvodu s pozemkem p. č. 1045/9 vedeným v katastru nemovitostí jako ostatní plocha ostatní komunikace. Využitím celého pozemku tak nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu. Pozemek se nachází na velmi málo produkčních půdách.</p> |

| | | | |
|----|------------------|--|--|
| | | <p>početné rodiny.</p> <p>Jak jsem již zmínil, jsme velmi rádi za vstřícný přístup ze strany Obecního úřadu Dříteň, avšak realizace záměru výstavby za podmínek změny č. 4 není technicky bezproblémová. Pozemek 1045/8 je ve své jižní části značně nestabilní a dochází k jeho pozvolnému sesuvu. Dalším problémem v jižní části je jeho veliké převýšení, které by vedlo k provedení vysoké spodní stavby a ne zcela by bylo v souladu s cíli územního plánu, konkrétně v dodržení proporcí a vzhledu stavby venkovského charakteru. Proto bychom upřednostnili stavbu v severovýchodní části pozemku, kde je geologicky stabilní podloží přístupová komunikace a malé převýšení pozemku.</p> <p>Problém se změnou č. 4 spočívá ve velikosti plochy změny Z47 zastavitelné plochy BV-27. Preferovaná dispozice by přesahovala přes hranici zastavitelné plochy a dále by vznikl problém s provedením oplocení po obvodu pozemku 1045/8, jelikož zbylá část pozemku by se stále nacházela v nezastavitelném území a nebylo by jí tedy možno užívat ani jako zahradu k rodinnému domu. Příjezdovou cestu bychom, po dohodě s obcí, zrekonstruovali, provedli připojení na síť technické infrastruktury a byli bychom se s obcí i domluvit na rozšíření stávající komunikace pro budoucí možné využití navazujícího území.</p> <p>Dále přikládáme situační náčrt řešení umístění uvažované stavby. Děkujeme za vstřícné jednání a těšíme se na další spolupráci.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p> | |
| 3. | Libor Waldhauser | <p>Námítka k podanému záměru "střelnice" při veřejném projednání změny územního plánu č. 4.</p> <p>Záměr změny využití pozemku v katastrálním území Zablátí zapsaném na listu vlastnictví č. 229, parcelní číslo 3379, která je ostatní plochou (původně těžební prostor - kamenolom). Tento prostor je přístupný po mých pozemcích, které nevyžadují vyjmutí z půdního fondu.</p> <p><i>úplné znění námítky je součástí spisu</i></p> | <p>- námítce se nevyhovuje – Obsah změny č. 4 ÚP Dříteň je stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce Dříteň dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“). Uvedený záměr není obsahem řešení změny č. 4 ÚP Dříteň. Proto bude námítka podstoupena obci Dříteň jako návrh na pořízení změny a s jako takovou bude nakládáno. O pořízení změny a jejím obsahu rozhoduje zastupitelstvo obce.</p> |

q) vypořádání připomínek

| | podatel připomínky | připomínka | návrh vypořádání připomínky |
|----|--------------------|---|--|
| 1. | Obec Libějovice | <p>Vážení, na základě „Veřejného projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Dříteň" konaného dne 8. 8. 2022 od 10:00 v budově Obecního úřadu v Dřítině a po prostudování podkladů uplatňujeme připomínku k mapovým podkladům -koordinační výkres "B" k odůvodnění změny č.4 ÚP Dříteň.</p> <p>Pozemek p. č. 4164 pro k. ú. Záblatí a obec Dříteň - využití ostatní komunikace - není v mapových podkladech označen barvou pro místní a účelové komunikace - žádáme o opravu a zanesení této cesty do ÚP Dříteň. Jedná se o historickou cestu spojující vesnici Radomilice s vesnicí Černěves a dále poutním místem Lomec. Obec Libějovice v rámci KPÚ Černěves (v roce 2006) nechala navazující spojovací cestu p. č. 1050 pro k. ú. Černěves u Libějovic a obec Libějovice vybudovat z živického povrchu až na hranice s Vaším katastrálním územím Záblatí (a navazující cestou - dnes p. č. 4164 k. ú. Záblatí). Z tohoto důvodu Vás žádáme, aby jste komunikaci na pozemku p. č. 4164 v k. ú. Záblatí zanesly do sítě místních a účelových cest a zároveň Vás jménem turistů a občanů prosíme zda by jste zpevnili povrch (alespoň mechanicky) této uvedené cesty, ať již v rámci realizace cest po KPÚ Záblatí a nebo v rámci rozpočtu obce Dříteň.</p> <p><i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i></p> | <p>- připomínce se nevyhovuje – Obsah změny č. 4 ÚP Dříteň je stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce Dříteň dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“). Záměr navazující pozemní komunikace není obsahem řešení změny č. 4 ÚP Dříteň. Vybudování dopravní infrastruktury místního významu je součástí podmínek využití jednotlivých ploch. Tudiž případný záměr na požadovanou opravu pozemní komunikace je v souladu s územním plánem Dříteň. V souladu s cíli a úkoly územního plánování nelze v územním plánu obci, jako vlastníkově pozemní komunikace, předepisovat její charakter.</p> |

Poučení:

Proti změně č. 4 územního plánu Dříteň vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

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

.....
Josef Kudrle
starosta obce

.....
Libor Waldhauser
místostarosta obce

OBEC Dříteň

změna č. 4 územního plánu Dříteň

text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 4 územního plánu Dříteň je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

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

Vzhledem k tomu, že změna č. 4 územního plánu Dříteň se týká pouze některých článků textu územního plánu Dříteň, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Dříteň, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Dříteň, zůstávají beze změny.

a) **vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je ~~vymezeno ke dni 1. dubna 2011~~ aktualizováno ke dni 21. června 2022. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

b) **základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

b) 1. **základní koncepce rozvoje území obce**

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny,
- nepřipustit nekoordinovaný rozvoj a nevymezovat zastavitelné plochy takového rozsahu, aby jejich zastavění narušilo přednosti a hodnoty území,
- všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnoty území a narušovat pohodu bydlení.

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení:
 - Dříteň – správní centrum, klidné životní prostředí, nabídka základní občanské vybavenosti, hlavní rozvoj obce zejména bydlení sledované odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury,
 - Velice – blízkost Dřítně, zachování vesnického charakteru sídla, hodnot, rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury,
 - Libív – sídlo mimo dopravní trasy, hlavním úkolem stabilizace trvale bydlících obyvatel,
 - Malešice – blízkost Dřítně, klidné bydlení, zachování hodnot, rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury,
 - Chvalešovice – dobré dopravní napojení sídla (silniční i železniční), rozvoj bydlení a zemědělské výroby, zachování hodnot,
 - Bílá Hůrka – menší sídlo mimo hlavní dopravní trasy, klidné bydlení a rekreace, rozvoj občanského vybavení,
 - Strachovice – klidné bydlení, zachování hodnot, rozvoj bydlení,
 - Záblatí – klidné venkovské bydlení, rozvoj bydlení a technické infrastruktury,
 - Záblatíčko – klidné venkovské bydlení, zachování hodnot, v blízkosti sídla železniční zastávka, menší rozvoj bydlení a technické infrastruktury,
 - Radomilice – železniční zastávka, zachování hodnot, rozvoj bydlení, veřejných prostranství a technické infrastruktury.
- posílit správní centrum, tj. Dříteň, formy bydlení také městského charakteru,
- ozdravit centrální prostor Dřítně a vytvořit centrum odpovídající významu sídla a to i s ohledem na jeho potenciál,

- zachovat převažující obytnou funkci sídla s možností míšení s tradičním zemědělským hospodařením,
- zachovat centrální veřejné prostranství.
- respektovat plochu pro umístění centrální čistírny odpadních vod jižně od sídla.

Malešice

- zachovat převažující obytnou funkci sídla,
- orientovat sídlo na zachování stávajícího organismu s možností menšího rozvoje zejména bydlení,
- zohlednit možnost doplnění výstavby pro bydlení uvnitř zastavěného území zejména ve stávajících plochách bydlení - venkovské,
- zachovat a rozvíjet hodnotné historické návesní prostory jako hlavní veřejná prostranství včetně zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek,
- zohlednit zeleň obepínající sídlo – sever prvky územního systému ekologické stability v podobě nivy Malešického potoka, západ, jih tradiční humna,
- zohlednit rekreaci v severovýchodní části sídla bez možnosti plošného rozvoje,
- zachovat a rozvíjet občanské vybavení:
 - o respektovat v centru sídla budovu místního hostince, hasičské zbrojnice a knihovny,
 - o podpořit rozvoj sportovních aktivit na severovýchodě sídla,
 - o zachovat a podporovat sportoviště a dětská hřiště uvnitř ploch s jiným způsobem využití zejména veřejných prostranství a zeleně – na veřejných prostranstvích,
- zohlednit stávající vedení silnic III. třídy,
- zohlednit plochu pro umístění čistírny odpadních vod na severozápadě sídla,
- podpořit ozdravení areálu lihovaru,
- respektovat využití pro zemědělskou výrobu na jihu sídla.

Chvalešovice

- zachovat převažující obytnou funkci sídla,
- zohlednit možnost doplnění výstavby pro bydlení uvnitř zastavěného území zejména ve stávajících plochách bydlení - venkovské,
- respektovat západní část sídla jako hlavní směr rozvoje pro bydlení,
- zachovat historický návesní prostor sídla jako hlavní veřejné prostranství včetně zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek,
- respektovat nivu vodního toku vedoucího z rybníka Dvořáků do Bělohůreckého rybníka,
- zachovat a rozvíjet občanské vybavení:
 - o respektovat na západě sídla budovu místního hostince a obchod se smíšeným zbožím,

~~○ zachovat a podpořit rozvoj sportu na severu sídla,~~

- podpora sportovišť a dětských hřišť uvnitř ploch s jiným způsobem využití zejména veřejných prostranství,
- respektovat jih sídla pro zemědělskou výrobu včetně možnosti rozšíření,
- respektovat na jihozápadě sídla čistírnu odpadních vod,
- respektovat frekventovanou silnici II. třídy protínající sídlo.

Strachovice

- zachovat převažující obytnou funkci sídla,
- orientovat sídlo na zachování stávajícího organismu s možností menšího rozvoje zejména bydlení,
- zachovat historický návesní prostor sídla jako hlavní veřejné prostranství včetně zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek,
- respektovat a zachovat nivu Bílého potoka,
- zohlednit stávající vedení silnic III. třídy,
- respektovat plochy výroby a skladování na severu sídla.

Bílá Hůrka

- zachovat velikostní charakter sídla, umožnit pouze menší rozvoj úměrný velikosti,
- umožnit doplnění bydlení na zahradách v souladu s podmínkami využití ploch,
- zohlednit stávající rekreaci bez možnosti plošného rozvoje,
- zachovat a rozvíjet občanské vybavení:
 - respektovat hřbitov a kostel na severu sídla včetně bezprostředního okolí,
 - respektovat navrženou plochu pro sport na jihovýchodě sídla.
- respektovat plochu pro umístění centrální čistírny odpadních vod jihozápadně od sídla.

Záblatí

- zachovat převažující obytnou funkci,
- orientovat sídlo na zachování stávajícího organismu s možností menšího rozvoje zejména bydlení,
- zachovat historické návesní prostory sídla (v sídle samotném i jeho solitérní části) jako hlavní veřejná prostranství včetně zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek,
- respektovat občanské vybavení v centrální části sídla,
- respektovat rozsáhlý zemědělský areál na jihozápadě sídla,
- zohlednit plochu pro umístění čistírny odpadních vod jihovýchodně od sídla,
- zachovat stávající vedení silnice III. třídy.

Záblatíčko

- zachovat převažující obytnou funkci,

- orientovat sídlo na zachování stávajícího organismu s možností menšího rozvoje zejména bydlení,
- zachovat historický návesní prostor sídla jako hlavní veřejné prostranství včetně zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek,
- zachování občanského vybavení:
 - o respektovat jižně od sídla budovu hasičské zbrojnice,
 - o respektovat kostel a hřbitov v jihozápadní části sídla, resp. jihozápadně od sídla
- zohlednit umístění čistírny odpadních vod jižně od sídla,
- zohlednit stávající vedení silnice III. třídy.

Radomilice

- zachovat převažující obytnou funkci,
- orientovat sídlo na zachování stávajícího organismu s možností menšího rozvoje zejména bydlení,
- hlavní směr rozvoje bydlení – jihozápad sídla,
- zachování a rozvoj veřejných prostranství:
 - o zachovat menší historické návesní prostory sídla jako veřejná prostranství včetně zeleně s orientací na zvyšování jeho kvalitativních stránek,
 - o nově navrženo vytvoření hlavního veřejného prostranství v centru sídla, další veřejné prostranství je vymezeno na jihozápadě sídla v souvislosti s rozvojem bydlení,
- zachování občanského vybavení v centru sídla včetně dětského hřiště,
- zohlednit plochu pro umístění čistírny odpadních vod severovýchodně od sídla,
- zohlednit stávající vedení silnic III. třídy.

ostatní lokality na území správního území obce:

- západně od Radomilic zohlednit rodinný dům a související soukromou zeleň bez možnosti plošného rozšíření,
- respektovat severně a jižně od sídla Záblatí využití pro rekreaci bez možnosti plošného rozšíření,
- východně od sídla Radomilice v blízkosti železniční tratě zohlednit objekt k bydlení bez možnosti plošného rozšíření,
- respektovat u sídla Dubenec (ale ve správním území obce Dříteň) zastavitelnou plochu pro bydlení, ale striktně bez možnosti plošného rozšíření,
- západně severozápadně a severně od sídla Chvalešovice respektovat solitérní roztroušenou zástavbu bez možnosti plošného rozšíření,
- respektovat transformovnu Kočín na severovýchodě správního území obce včetně možnosti rozšíření transformovny a umístění elektrických vedení o různých napěťových hladinách.
- respektovat návrh rozhledny východně od sídla Dříteň.

| označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití) | umístění | způsobu využití plochy | podmínky pro využití plochy | rozhodování o změnách v území podmíněno *) | etapizace |
|---|-------------------------------|--|---|--|---------------------|
| Z13 (Br-4; VP-3) | Dříteň jih sídla | bydlení - městské v rodinných domech; veřejné prostranství | <ul style="list-style-type: none"> - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo elektrizační soustavy, ochranné pásmo VTL plynovodu, ochranné pásmo silnic, ochranné pásmo vodovodu, ochranné pásmo kanalizace, ochranné pásmo komunikačního vedení) a další limitující skutečnosti viz grafická část, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze silnic III/10579 a II/122, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 | ANO ÚS | ANO II. etapa |
| Z14 (Br-3) | Dříteň jihovýchod sídla | bydlení - městské v rodinných domech | <ul style="list-style-type: none"> - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo vodovodu, ochranné pásmo kanalizace, zónu havarijního plánování Jaderné elektrárny Temelín, radioreleový směrový spoj) a další limitující skutečnosti viz grafická část, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze stávající komunikace vedoucí směrem na Libív, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL5 | NE | ANO I. etapa |
| Z15 (Br-5, Zvp-1) | Dříteň sever sídla | bydlení - městské v rodinných domech, zeleň – na veřejných prostranstvích | <ul style="list-style-type: none"> - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo silnic, ochranné pásmo vodovodu, ochranné pásmo komunikačního vedení, radioreleový směrový spoj, ochranné pásmo elektrizační soustavy, zónu havarijního plánování Jaderné elektrárny Temelín) a další limitující skutečnosti viz grafická část, - navázat na stávající zástavbu zejména zohlednit podmínky ochrany hodnoty H2, H3, | NE | ANO I. etapa |

| označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití) | umístění | způsobu využití plochy | podmínky pro využití plochy | rozhodování o změnách v území podmíněno *) | etapizace |
|---|--|---|---|--|-----------|
| Z19 (Bv-10) | Chvalešovice východ oddělené části sídla | bydlení - venkovské | - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo elektrizační soustavy, ochranné pásmo komunikační soustavy, ochranné pásmo kanalizace, ochranné pásmo silnic) a další limitující skutečnosti viz grafická část, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze silnice III/1419, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 | NE | NE |
| Z20 (OVs-1, VP-4) | Dříteň severozápad sídla | občanské vybavení – sport, veřejné prostranství | - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo silnic, ochranné pásmo elektrizační soustavy, zónu havarijního plánování Jaderné elektrárny Temelín) a další limitující skutečnosti viz grafická část, - dopravní napojení řešit ze silnice III/12224 a III/12224a, - respektovat podmínky ochrany hodnot H3, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4, VL5 | NE | NE |
| Z22 (VS-1) | Chvalešovice jih sídla | výroba a skladování | - navázat na stávající zemědělský areál, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2 | NE | NE |
| Z23 (Bv-11) | Chvalešovice západ oddělené části sídla | bydlení - venkovské | - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo silnic, ochranné pásmo kanalizace) a další limitující skutečnosti viz grafická část, - navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit ze silnice III/1419, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4, VL5 <u>vypuštěno</u> | NE | NE |
| Z24 | Bílá Hůrka jih | občanské | - zohlednit limity využití území | NE | NE |

| označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití) | umístění | způsobu využití plochy | podmínky pro využití plochy | rozhodování o změnách v území podmíněno *) | etapizace |
|---|--|--|---|--|-----------|
| | | | další limitující skutečnosti viz grafická část, - navázat na stávající zástavbu zejména zohlednit podmínky ochrany hodnoty H1 a H2, - dopravní napojení řešit ze stávajících komunikací zejména ze silnice III/14112, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 | | |
| Z35 (Bv-19) | Velice – východ | bydlení – venkovské | - zohlednit limity využití území (zejména ochranné pásmo silnic, území s archeologickými nálezy) a další limitující skutečnosti viz grafická část, | NE | NE |
| Z37 (Br-9, Zsv-2) | Dříteň-severovýchod | bydlení | - v ploše umístit maximálně jeden rodinný dům - zohlednit blízkost lokálního biocentra – budovy umístit co nejdále od břehových partií Kočínského rybníka - minimální podíl zeleně v ploše bydlení 60 % | NE | NE |
| <u>Z38 (Bv-20)</u> | <u>Radomilice jihovýchod</u> | <u>bydlení - venkovské</u> | - <u>vhodně navázat na zástavbu v sídle zejména charakterem zástavby včetně architektonického výrazu budov a umístění budov na pozemku v návaznosti na stabilizované plochy bydlení</u> - <u>zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</u> | <u>NE</u> | <u>NE</u> |
| <u>Z39 (Bv-21)</u> | <u>Záblatí jih solitérní části sídla</u> | <u>bydlení – venkovské, veřejné prostranství</u> | - <u>v ploše lze umístit maximálně dva rodinné domy</u> - <u>navázat na zástavbu v lokalitě zejména charakterem zástavby včetně architektonického výrazu budov a umístění budov na pozemku – jednopodlažní obdélníkové budovy se sedlovou střechou 38° – 45° okapově orientované vůči uličnímu prostoru, navázat na stavební čáru stávající zástavby (nerespektovat nevhodný</u> | <u>NE</u> | <u>NE</u> |

| označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití) | umístění | způsobu využití plochy | podmínky pro využití plochy | rozhodování o změnách v území podmíněno *) | etapizace |
|---|----------------------------------|----------------------------|---|--|------------|
| | | | <p><u>příklad zástavby čp. 27)</u> - <u>dopravní napojení řešit ze silnice III/14112 nejlépe společným sjezdem</u> - <u>zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</u> - <u>respektovat procházející vodoteč</u></p> | | |
| <u>Z40 (Bv-22)</u> | <u>Záblatí východ</u> | <u>bydlení - venkovské</u> | - <u>v ploše lze umístit maximálně tři stavby hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu</u> - <u>navázat na hodnotnou zástavbu v sídle zejména charakterem zástavby včetně architektonického výrazu budov a umístění budov na pozemku</u> - <u>před umístěním první stavby vyřešit dopravní napojení celé lokality</u> - <u>zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</u> - <u>uvnitř schváleného prognózního zdroje vyhrazeného nerostu neumíst'ovat budovy</u> | <u>ANO</u> <u>US</u> | <u>NE</u> |
| <u>Z41 (Bv-23)</u> | <u>Chvalešovice západ</u> | <u>bydlení venkovské</u> | - <u>v ploše lze umístit maximálně dva rodinné domy</u> - <u>zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</u> | <u>NE</u> | <u>NE</u> |
| <u>Z42 (Bv-24)</u> | <u>Chvalešovice sever</u> | <u>bydlení venkovské</u> | - <u>vhodně navázat na zástavbu v sídle zejména charakterem zástavby včetně architektonického výrazu budov a umístění budov na pozemku</u> - <u>zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</u> | <u>ANO</u> <u>ÚS</u> | <u>NE</u> |
| <u>Z43 (Bv-25, VP-6)</u> | <u>Chvalešovice severovýchod</u> | <u>bydlení venkovské</u> | - <u>v ploše lze umístit maximálně jeden rodinný dům</u> - <u>zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území</u> | <u>NE</u> | <u>NE</u> |
| <u>Z44 (Br-10, VP-5)</u> | <u>Dříteň jihozápad</u> | <u>bydlení</u> | - <u>v ploše lze umístit maximálně tři rodinné domy</u> - <u>zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území zejména pro výstavbu staveb pro bydlení - dodržet minimální šíři veřejného prostranství 9 m</u> | <u>ANO</u> <u>US</u> | <u>NE</u> |
| <u>Z45</u> | <u>Dříteň</u> | <u>bydlení</u> | - <u>před umístěním první stavby vhodně</u> | <u>ANO</u> | <u>ANO</u> |

c) 3. vymezení ploch přestavby

| označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití) | umístění | způsobu využití plochy | podmínky pro využití plochy | rozhodování o změnách v území podmíněno *) | etapizace |
|---|-------------------------------|------------------------------------|--|--|-----------|
| P1 (Bv-8) | Záblatíčko východ sídla | bydlení - venkovské | <ul style="list-style-type: none"> - zohlednit limity využití území (zejména území s archeologickými nálezy) a další limitující skutečnosti viz grafická část, - navázat na stávající zástavbu zejména zohlednit podmínky ochrany hodnoty H1 a H2, - dopravní napojení řešit ze silnice III/14112, - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 | NE | NE |
| <u>P2</u> <u>(OV-1)</u> | <u>Dříteň</u> <u>střed</u> | <u>občanské</u> <u>vybavení</u> | <u>- nejsou stanoveny</u> | <u>NE</u> | <u>NE</u> |

*) D - dohodou o parcelaci, ÚS - územní studií, RP - regulačním plánem

dražní doprava

- respektovat trasu stávající celostátní železniční tratě č. 190 České Budějovice – Plzeň (se zastávkou Záblatíčko), regionální železniční tratě č. 192 Týn nad Vltavou – Vodňany (se zastávkou Chvalešovice) a železniční tratě č. 193 Dívčice – Netolice.

ostatní doprava

- letecká doprava, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce přímo nedotýkají.

d) 2. koncepte technické infrastruktury

- technickou infrastrukturu řešit v maximální míře v pozemcích dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi, v pozemcích veřejných prostranství apod.

zásobování pitnou vodou

- ve všech sídlech obce Dříteň vybudována vodovodní síť, stávající vodovodní sítě jsou stabilizovány,
- respektovat dva vodovody (Zliv – Olešník – Purkarec a Hlavatce – Zdobá) procházející přes řešené území,
- sídlo Dříteň – koncepte zásobování pitnou vodou je vyhovující. Vzhledem k předpokládanému nárůstu připojených obyvatel je umožněno rozšíření vodovodní sítě do oblastí nové výstavby. Zvážit rekonstrukci vodovodní sítě a vodojemu.
- sídla Malešice, Velice, Libív, Záblatíčko, Radomilice, Chvalešovice, Strachovice, Bílá Hůrka – koncepte zásobování pitnou vodou zachovává současný stav s možností rozšíření dle potřeby,
- sídlo Záblatí - koncepte zásobování pitnou vodou zachovává současný stav, zvážit rekonstrukci vodojemu,
- nárůst spotřeby pitné vody, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách – možno řešit napojením na stávající řady,
- vzdálenější lokality (samoty) – možno řešit individuálními zdroji,

likvidace odpadních vod

- sídlo Dříteň – koncepte likvidace odpadních vod zachovává současný stav možností rozšíření stávajících čistíren odpadních vod a připojení dosud nepřipojených obyvatel,
- sídla Malešice, Velice, Záblatí, Záblatíčko, Radomilice, Libív, Bílá Hůrka – koncepte založena na vybudování centrálních čistíren odpadních vod (viz plochy pro jejich umístění),
- sídlo Chvalešovice – koncepte likvidace odpadních vod je v současné době vyhovující a nenavrhují se její změny,
- sídla ~~o~~ Strachovice, ~~Libív a Bílá Hůrka~~ – koncepte likvidace odpadních vod respektuje současný stav a nepředpokládají se žádné zásadní změny,
- do doby realizace centrální čistírny odpadních vod v sídlech Malešice, Velice, Záblatí, Záblatíčko, ~~a~~ Radomilice, Libív, Bílá Hůrka, budou odpadní vody čištěny formou

Plochy bydlení - městské v rodinných domech - Br

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy bydlení v sídle Dříteň, ve kterých je záměrem umožnit umístění pouze bydlení nerušících obslužných funkcí místního významu. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet bydlení.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení.

Přípustné využití

- **bydlení** –zejména formou rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci),
 - o dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov drobného domácího zvířectva, bazény, skleníky, pařeniště**);
- **rekonstrukce stávajících staveb zejména pro bydlení**
- **veřejná prostranství,**
- **zelen** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště), stavby a zařízení pro obchodní prodej místního významu (v rámci obce) do velikosti 1 000 m² prodejní plochy, hostinská činnost, ubytování a stravování místního významu,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby,
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.**

- **pro plochu Z15 (Br-5) – bytové domy**

Podmíněně přípustné využití

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi), toto využití (resp. stavby a zařízení) doplňuje bydlení **a stávající podnikatelské činnosti**, a to pouze **za podmínek**:
 - o prokázání splnění limitů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví a bez možnosti vyhlášení ochranného pásma (jen takové využití, pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřipustným),
 - o prokázání souladu s hlavním využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení),
- **penzión** a to pouze **pod podmínkou** prokázání souladu s hlavním využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splněním výše uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo **narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - o **stavby pro rodinnou rekreaci**,
 - o **stavby pro obchod**, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m² (například velkoobchodní, nákupní střediska, obchodní domy),
 - o **stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb**, mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - o **dále např.** autoservisy, autoopravny, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, záměčnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob,
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání

Je nutno zohlednit hodnoty území zejména H1, H2, H3.

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektury budov zařazených jako hodnoty území.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov tato podmínka neplatí.

Pro plochu Z15 (Br-5) platí: Stavby bytových domů mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví. Počet podzemních podlaží není omezen.

Plochy bydlení - městské v bytových domech - Bb

Charakteristika ploch

Jedná se o stávající zástavbu v bytových domech v sídle Dříteň, kde je umožněno pouze bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet bydlení.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení.

Přípustné využití

- **bydlení** – umístění nových a rekonstrukce stávajících staveb bytových domů,
- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití,
- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby**, včetně staveb a zařízení souvisejících.

Podmíněně přípustné využití

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví), toto využití (resp. stavby a zařízení) doplňuje bydlení, a to pouze **za podmíněk**:
 - o prokázání splnění limitů zejména v oblasti veřejného zdraví a bez možnosti vyhlášení ochranného pásma (jen takové využití, pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným),

Plochy občanského vybavení – rozhledna - OVr

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rozhledna**

Přípustné využití

- **stavba rozhledny bez pobytových místností**
- **technická infrastruktura obecního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení včetně přípojek pro rozhlednu**
- **místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území a komunikace pro pěší a cyklisty**
- **stavby drobné sakrální architektury**
- **městský mobiliář související s provozem rozhledny**
- **zeleň**

Podmíněně přípustné využití

- **nejsou stanoveny**

Nepřípustné využití

- **bydlení - včetně staveb pro bydlení**
- **stavby pro rodinnou rekreaci a některá technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu typu hygienická zařízení, ekologická a informační centra, sportoviště**
- **občanské vybavení - včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné**
- **výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, výrobu energie**
- **doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže**
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území**
- **farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- **nejsou stanoveny**

g) 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

g) 1. veřejně prospěšné stavby

technická infrastruktura

| označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena | veřejně prospěšná stavba | dotčené katastrální území |
|---|---|---------------------------|
| TI-čov1 | čistírna odpadních vod Radomilice | Záblatí |
| TI-čov2 | čistírna odpadních vod Záblatíčko | Záblatí |
| TI-čov3 | čistírna odpadních vod Záblatí | Záblatí |
| TI-čov4 | čistírna odpadních vod Malešice | Chvalešovice |
| TI-čov5 | čistírna odpadních vod Velice | Dříteň |
| <u>TI-čov6</u> | <u>čistírna odpadních vod Libív</u> | <u>Dříteň</u> |
| <u>TI-čov7</u> | <u>čistírna odpadních vod Bílá Hůrka</u> | <u>Chvalešovice</u> |
| TI-E4ab, TI-k2 | rozšíření transformovny Kočín včetně související přeložky Dvorčického potoka a odvodňovacích opatření | Chvalešovice |
| TI-E4aa, TI-E4ab, TIv, TIIt | elektrická vedení mezi Jadernou elektrárnou Temelín a transformovnou Kočín: <ul style="list-style-type: none"> • dvě nová vedení 400 kV, • dvě nová vedení 110 kV, • rekonstrukce a přeložky stávajících vedení 400 kV, • rekonstrukce a přeložky stávajících vedení 110 kV | Chvalešovice |
| TIIt, TI-E7 | elektrická vedení vyvedená z transformovny Kočín: <ul style="list-style-type: none"> • rekonstrukce a přeložky stávajících vedení 400 kV, • rekonstrukce a přeložky stávajících vedení 110 kV, • nová vedení 400 kV a 110 kV | Chvalešovice |
| TI-k2, TIIt | úprava odvodňovacího řadu | |
| TI-P1 | vedení velmi vysokotlakého plynovodu | Záblatí |
| TI-k1 | vedení středotlakého plynovodu | Dříteň |

g) 2. veřejně prospěšné opatření

Veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území vymezena.

g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

g) 4. plochy pro asanaci

Plochy asanací nejsou v řešeném území vymezeny.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5-odst. 18 katastrálního zákona

h) 1. veřejně prospěšné stavby

technická infrastruktura

| označení plochy či ploch, ve kterých je stavba navržena | veřejně prospěšná stavba | dotčené katastrální území | dotčené pozemky | předkupní právo pro |
|---|-----------------------------------|---------------------------|--|---------------------|
| TI-čov1 | čistírna odpadních vod Radomilice | Záblatí | PK p. č. 66/1 | obec Dříteň |
| TI-čov2 | čistírna odpadních vod Záblatíčko | Záblatí | PK p. č. 1462/3, 1461/2, 3257/1 | obec Dříteň |
| TI-čov3 | čistírna odpadních vod Záblatí | Záblatí | PK p. č. 282, 280, 277, 276, 275, 274, 309/1, 3218 | obec Dříteň |
| TI-čov4 | čistírna odpadních vod Malešice | Chvalešovice | KN p. č. 651, 652, 776/2 PK p. č. 564, 565, 674 | obec Dříteň |
| TI-čov5 | čistírna odpadních vod Velice | Dříteň | KN p. č. 1024/1, 1024/6 | obec Dříteň |

h) 2. veřejná prostranství

Není vymezeno veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

Podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelnou plochu zastavitelné plochy Z13 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – městské v rodinných domech Br-4 a plochy veřejných prostranství VP-3)-, Z40 (plocha bydlení – venkovské Bv-22), Z42 (plocha bydlení – venkovské Bv-24).

Územní studie by měla řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky. Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od vydání změny č. 14.

k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

- je stanovena etapizace:

- I. etapa: využití zastavitelných ploch Z14, Z15, Z16, Z45 v sídle Dříteň,
- II. etapa: po využití zejména vydání stavebního povolení pro 80 % výměry zastavitelných ploch Z14, Z15, Z16, Z45 je možno využít k zastavění plochu Z13

l) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

- v zastavitelné ploše Z51 s navrhovaným využitím plochy rozhledny OVR-1 může architektonickou část projektové dokumentace stavby vypracovávat pouze autorizovaný architekt

l)m) údaje o počtu listů územního plánu včetně změn č. 1, č. 3 a počtu výkresů k němu připojené grafické části údaje o počtu listů územního plánu včetně změn č. 1, č. 3, č. 4 a počtu výkresů grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu včetně změny č. 1, č. 3, č. 4 ~~43 (85)~~ 45 (90)

Počet výkresů ~~k němu připojené~~ grafické části 4