



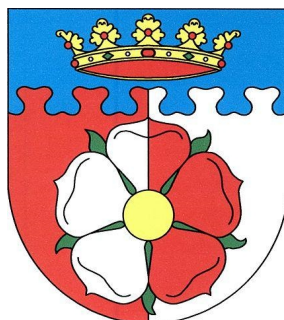
**ZMĚNA Č. 1  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
Štěpánovice  
TEXTOVÁ ČÁST**

Červen 2016

Paré číslo:

**1**

*KONEČNÝ NÁVRH*



.....  
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel	Správní orgán, který Změnu č. 1 ÚP vydal
Obecní úřad Štěpánovice	Zastupitelstvo obce Štěpánovice
ING. LIBUŠE PFAUSEROVÁ Oprávněná úřední osoba pořizovatele	starosta – Ing. Václav Kopačka
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

Zastupitelstvo obce Štěpánovice příslušné podle ustanovení § 6 odst. (5) písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4. a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška 500/2006 Sb.“), § 171 a následující zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává

## **Změnu Č. 1 územního plánu Štěpánovice**

(dále jen „Změna č. 1 ÚP Štěpánovice“) formou opatření obecné povahy

## Obsah

<b>NÁVRH ZMĚNY Č. 1 ÚP ŠTĚPÁNOVICE</b> .....	4
a) vymezení zastavěného území .....	4
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	4
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	5
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	7
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	7
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	8
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 15	
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, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	15
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona .....	15
j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	16
<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP ŠTĚPÁNOVICE</b> .....	17
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	17
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	18
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	18
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	19
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	19
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	19
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	20
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	20
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	20
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	20
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	20
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	26
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	28
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	28
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	32
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	34
q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	34

# NÁVRH ZMĚNY Č. 1 ÚP ŠTĚPÁNOVICE

## a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací (dále jen „ÚPD“) - Územním plánem Štěpánovice. Změnou č. 1 Územního plánu Štěpánovice (dále jen „ÚP Štěpánovice“) se nemění.

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

### KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Řešení Změny č. 1 ÚP Štěpánovice vychází z rozvojové koncepce zakotvené v ÚP Štěpánovice. Změna č. 1 ÚP Štěpánovice spočívá v naplnění aktuálních požadavků obce na změny využití dílčích ploch ve správním území. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných zájmů a soukromých aktivit, aniž by byly ohroženy hodnoty území a možnosti tyto hodnoty rozvíjet.

### OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Ve změně č. 1 jsou plně respektovány hodnoty území, jejich ochrana i rozvoj dle platné ÚPD. Vlivem navrhované změny nebudou zásadně narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Civilizační hodnoty v řešeném území změny č. 1 budou posíleny návrhem ploch bydlení a s tím souvisejícím rozvojem technické a dopravní infrastruktury.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna řešením odkanalizování ploch řešeného území změny č. 1, dále jsou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF).

V řešeném území Změny č. 1 ÚP Štěpánovice nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu a řešením nedojde k negativnímu ovlivnění nemovitých kulturních památek ani kulturních hodnot v navazujícím území.

### PŘEHLED LOKALIT ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚP ŠTĚPÁNOVICE

Číslo lokality	Označení jednotlivých lokalit
1	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nové vymezení ochranného pásma negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby.</li><li>- Vymezení přestavbové plochy ze stávající plochy výroby a skladování na plochu bydlení (B-26).</li><li>- Vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné (SO-1).</li><li>- Vymezení zastavitelné plochy bydlení (B-25) z části plochy veřejných prostranství (VP-10) a plochy výroby a skladování (VS-2).</li><li>- Vymezení zastavitelné plochy bydlení (B-27) z části plochy veřejných prostranství (VP-6).</li><li>- Vymezení nezastavěného území z části ploch veřejných prostranství (VP-5, VP-6, VP-10).</li><li>- Vymezení zastavitelné plochy bydlení (začleněna do plochy B-10) z plochy veřejných prostranství (VP-7). Vypuštění územní studie na ploše B-10.</li></ul>
2	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vymezení zastavitelné plochy bydlení (B-28) z části plochy veřejných prostranství (VP-12).</li></ul>
3	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vymezení zastavitelné plochy bydlení (B-29) včetně plochy veřejných prostranství (VP-20).</li></ul>
4	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vymezení zastavitelné plochy bydlení (B-30) z plochy veřejných prostranství (VP-17).</li></ul>
5	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vymezení zastavitelné plochy rekreace - soukromá zeleň (RZ-31).</li></ul>
6	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vypuštění z p. č. 473/2 (část plochy B-14) územní studii.</li></ul>
7	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rozšíření zastavitelných ploch bydlení (B-7 a B-8).</li></ul>
8	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vymezení zastavitelné plochy smíšené výrobní (SV-5).</li></ul>
9	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vymezení nového interakčního prvku (IP 11).</li></ul>
-	<ul style="list-style-type: none"><li>- Změna stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (druh podmínek pro využití území) u ploch bydlení a smíšených obytných.</li></ul>

## c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti vydanému ÚP Štěpánovice.

### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Případný střet navrhovaných ploch s ochrannými pásmy (*dále jen „OP“*) je nutné řešit v navazujících řízeních.

Limity využití území - Vzhledem k tomu, že celé správní území leží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod a v OP radiolokačního prostředí, musí je veškeré navrhované plochy respektovat.

Označ. plochy	Charakteristika plochy	Výměra v ha
B-7	<b>Plocha bydlení</b> - v jižní části sídla Štěpánovice. <u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III/14610 <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice III/14610, interakční prvek IP3 podél silnice III/14610, zatrubněnou vodoteč, OP el. vedení.	0,34 (0,05)
B-8	<b>Plocha bydlení</b> - v jižní části sídla Štěpánovice, plocha vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou. <u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III/14610 <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP el. vedení, interakční prvek IP3 a podél silnice III/14610.	1,37 (0,06)
B-10	<b>Plocha bydlení</b> - v jihovýchodní části sídla Štěpánovice. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit interakční prvek IP 6.	1,44
B-14	Pro tuto plochu je nutné zpracovat <b>územní studii</b> (vyjma p. č. 473/2). Plocha bydlení - ve východní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající zástavbu. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice I/34, vodovodní řad, kanalizační řad, dálkový kabel.	5,11
B-25	<b>Plocha bydlení</b> - ve východní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP el. vedení.	1,74
B-27	<b>Plocha bydlení</b> - v jihovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.	0,10
B-28	<b>Plocha bydlení</b> - v severovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající zástavbu. <u>Obsluha území</u> - ze stávající plochy bydlení.	0,16
B-29	<b>Plocha bydlení</b> - v jižní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavitelnou plochu. <u>Obsluha území</u> - sjezd ze stávající silnice III/14610. <u>Limity využití území</u> - zohlednit otevřenou vodoteč a interakční prvek IP3 podél silnice III/14610.	0,16
B-30	<b>Plocha bydlení</b> - v sídle Skalice, plocha navazuje na zastavitelnou plochu. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace	0,14
RZ-31	<b>Plochy rekreace - soukromá zeleň</b> - jižně od sídla Skalice, plocha navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit vzdálenost 50 m od lesa.	0,13
SO-1	<b>Plocha smíšená obytná</b> - v sídle Štěpánovice v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit kanalizaci, vysokotlaký plynovod včetně ochranného a bezpečnostního pásma, el. vedení včetně OP.	0,25

VP-5	<b>Zrušeno</b> Změna způsobu využití z plochy VP-5 na plochu zemědělskou.	0
VP-6	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - v jižní části sídla Štěpánovice, plocha je součástí plochy VS-1. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit navržené el. vedení včetně OP a vodní tok.	0,46
VP-7	<b>Zrušeno</b> Změna způsobu využití z plochy VP-7 na zastavitelnou plochu B-10.	0
VP-10	<b>Zrušeno</b> Změna způsobu využití z plochy VP-10 na zastavitelnou plochu B-25 a plochu zemědělskou.	0
VP-12	<b>Zmenšeno</b> Zmenšena o navrženou plochu bydlení B-28.	2,65
VP-17	<b>Zrušeno</b> Změna způsobu využití z plochy VP-17 na zastavitelnou plochu B-30.	0
VP-20	<b>Plocha veřejných prostranství</b> - v jižní části sídla Štěpánovice, plocha je součástí plochy B-29. <u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III/14610. <u>Limity využití území</u> - zohlednit interakční prvek IP 3, navrženou kanalizaci včetně čerpací stanice, otevřenou i zatrubněnou vodoteč, OP silnice III/14610.	0,02
VS-1	<b>Plocha výroby a skladování</b> - v jihovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající plochu výroby a skladování. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo navrženého el. vedení.	2,41
VS-2	<b>Zrušeno</b> Změna způsobu využití z plochy VS-2 na zastavitelnou plochu B-25.	0
SV-5	Plocha smíšená výrobní - jihovýchodně směrem od sídla Štěpánovice u osady Vranín, plocha navazuje na stávající plochu výroby a skladování. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit vymezený interakční prvek <b>IP8</b> .	0,10

#### VYMEZENÍ PŘESTAVBOVÝCH PLOCH

Označ. plochy	Charakteristika plochy
B-26	<b>Plocha bydlení</b> - v jihovýchodní části sídla Štěpánovice v zastavěném území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - plocha pro výrobu a skladování. <u>Limity využití území</u> - zohlednit vodovod.

#### VYMEZENÍ NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označ. plochy	Charakteristika plochy	Výměra v ha
DI.D12/1	<b>Plocha dopravní infrastruktury</b> - návrh přeložky silnice I. třídy I/34. Jedná se o severní obchvat Štěpánovic, homogenizaci stávajícího průtahu v sídle Vranín a novou komunikaci na západní okraj zastavěného území Třeboně. <u>Limity využití území</u> - zohlednit stávající funkční lokální biokoridory <b>BK3</b> a <b>BK7</b> , vymezené interakční prvky <b>IP1</b> , <b>IP7</b> , <b>IP9</b> a <b>IP11</b> , vodní plochu a otevřené vodoteče, vzdálenost 50m od okraje lesa, stávající a navržené el. vedení včetně OP, trasu stávajícího a navrženého el. kabel. vedení NN, vedení VTL plynovodu vč. bezpečnostního a OP, stávající vodovodní řad, trasu dálkového kabelu, stávající silnici III. třídy, turistickou trasu, max. hranici negativního vlivu prostředí ČOV	77,03

#### SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován.

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice vymezuje novou sídelní zeleň v navržené ploše veřejných prostranství. Tato plocha byla vymezena současně jako izolační zeleň.

#### **d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

##### **KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ**

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury.

Připojení lok. č. 1 na silnici I/34 bude umožněno pouze pomocí stávajících připojení a za splnění platných ČSN.

Je nutné zajištění koordinace křížení záměru silnice I/34 s prvky ÚSES, tak aby nebyl znemožněn záměr realizace DI.D12/1. Vymezením plochy č. 9 (resp. interakčním prvkem IP 11) nesmí být znemožněna realizace plánované úpravy silnice I/34 a nesmí být podstatným způsobem navýšeny náklady na realizaci této úpravy.

##### **KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ**

###### **KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ**

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení.

Do doby než proběhne rekonstrukce ČOV a dostavba kanalizační sítě v sídle Štěpánovice je možné povolit na území řešené Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice na zastavitelných plochách max. 10 rodinných domů.

V sídle Skalice se ÚP Štěpánovice navrhuje oddílná splašková kanalizace a její napojení s přečerpáváním na kanalizační síť Štěpánovice. Do doby realizace splaškové kanalizace a její napojení s přečerpáváním na kanalizační síť Štěpánovice lze umístit na území řešené Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice na zastavitelných plochách max. 4 rodinné domy.

Nová výstavba v sídle Vranín je umožněna na území řešené Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice až po vybudování oddílné kanalizace a ČOV nad rybníkem Včelničným.

###### **KONCEPCE ENERGETICKÉHO ŘEŠENÍ**

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

##### **KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice není vymezena plocha občanského vybavení.

##### **KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Ve změně č. 1 ÚP Štěpánovice se navrhuje plocha veřejných prostranství (VP-20) v lokalitě č. 3.

##### **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

##### **CIVILNÍ OCHRANA**

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené v platné ÚPD nemá Změna č. 1 ÚP Štěpánovice vliv. Zůstává v platnosti řešení dle vydaného ÚP Štěpánovice. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového resp. Havarijního plánu jihočeského kraje.

#### **e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

##### **NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES**

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již v platné ÚPD.

Návrh řešení je přizpůsoben požadavkům ochrany přírody a krajiny (krajinný ráz).

Při řešení Změny č. 1 ÚP Štěpánovice z parcely č. 2720/5 je vyčleněno cca 1 000 m<sup>2</sup> pro navrženou plochu SV-5 nacházející se v interakčním prvku IP 8. Jako náhrada je vymezen nový interakční prvek IP 11 z části p. č. 2699/1. Vymezením plochy č. 9 (resp. interakčním prvkem) nesmí být znemožněna realizace plánované úpravy silnice I/34 a nesmí být podstatným způsobem navýšeny náklady na realizaci této úpravy.



Pořadové číslo	IP 11
Název	U Vranína
Charakter prvku	Interakční prvek

### VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

#### ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice není dotčeno záplavovým územím.

#### PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 1 ÚP Štěpánovice se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

#### PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 1 ÚP Štěpánovice se nenavrhují žádná protierozní opatření.

### VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice nevymezuje plochu pro rekreaci.

### VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho technické zabezpečení.

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

### VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice do ploch s rozdílným způsobem využití.

#### Definice použitých pojmů

##### Obecně

*Hlavní stavba - vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.*

*Doplňková stavba - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.*

##### Plošné podmínky využití území

##### Celková zastavěnost plochy

- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám;
- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;
- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

##### Výškové podmínky využití území

##### Výšková hladina zástavby

- výškou podlaží se rozumí běžná výška do 3,5 m;
- obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m.

### Plochy bydlení

**B-10, B-25, B-26, B-27,**



<b>- návrh, přestavba</b>		<b>B-28, B-29, B-30</b>
Hlavní využití		
Bydlení v rodinných domech.		
Přípustné využití		
<p>Výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m<sup>2</sup>, provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.), stávající stavby a pozemky individuální rekreace. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství. Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.</p>		
Podmíněně přípustné využití		
<p>Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.</p> <p>Pro plochu B-10 je stanovena podmínka zabezpečit dopravní napojení na kapacitně vyhovující komunikaci, tzn., že místní komunikace budou upraveny do odpovídajících šířkových parametrů v souladu s příslušnými normami.</p> <p>Realizace staveb pro bydlení na plochách B-25, B-26, je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb ze stávajících ploch výroby a skladování.</p> <p>V případě umístění lokality pro chráněnou bytovou zástavbu v návaznosti na zastavitelnou plochu výrobního charakteru nutno vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření.</p>		
Nepřípustné využití		
<p>Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).</p>		
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	maximálně 30%	
Velikost stavebních pozemků	minimálně 600 m <sup>2</sup> , pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 30% plochy.	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, výšku na maximálně 9,5 m.	

<b>Plochy bydlení</b>		<b>B-1, B-2, B-3, B-4, B-5, B-6, B-7, B-8, B-9, B-11, B-12, B-13, B-14, B-15, B-16, B-17, B-20, B-21, B-22, B-23, B-24</b>
<b>- návrh</b>		
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Zastavěnost celková	maximálně 30%	
Velikost stavebních parcel	minimálně 600 m <sup>2</sup> , pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 30% plochy.	

<b>Plochy bydlení</b>	<b>B</b>
<b>- stav</b>	

Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 30%
Velikost stavebních parcel	stávající nebo minimálně 600 m <sup>2</sup> , pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 30% plochy.

<b>Plochy smíšené obytné</b> <b>- návrh</b>	<b>SO-1</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími funkcemi výrobních a nevýrobních služeb.	
<b>Přípustné využití</b>	
Výstavba nových objektů pro bydlení v rodinných domech, provozoven občanského vybavení a služeb, zařízení pro obchod, stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení, zařízení pro denní rekreaci (např. dětská hřiště), podnikatelské aktivity a výroby lokálního významu, zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice I. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 30%
Velikost stavebních pozemků	minimálně 600 m <sup>2</sup> , pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 30% plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, výšku na maximálně 9,5 m.

<b>Plochy smíšené obytné</b> <b>- stav</b>	<b>SO</b>
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 30%
Velikost stavebních parcel	stávající nebo minimálně 600 m <sup>2</sup> , pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 30% plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, výšku na maximálně 11,5 m.

<b>Plochy rekreace - soukromá zeleň</b> <b>- návrh</b>	<b>RZ-31</b>
<b>Hlavní využití</b>	

Plochy soukromé zeleně, zejména sady a zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.
<b>Přípustné využití</b>
Drobné zahradní stavby se zastavěnou plochou do 25 m <sup>2</sup> a s výškou hřebene max. 5 m, oplocení, vodní plochy, bazény, technická a dopravní infrastruktura.
<b>Nepřípustné využití</b>
Veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami. Veškeré stavby a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zejména: objekty pro bydlení nebo rekreaci, všechny druhy výrobních činností a zařízení vč. opravárenství a dopravních služeb, skladování (mimo materiálu pro údržbu zahrady), parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel. Nepřípustné je umísťování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

<b>Plochy veřejných prostranství</b>	<b>VP</b>
<b>- stav, návrh</b>	<b>VP-6, VP-20</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně.	
<b>Přípustné využití</b>	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, odpočívky, informační tabule, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.	

<b>Plochy výroby a skladování</b>	<b>VS</b>
<b>- stav, návrh</b>	<b>VS-1</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Výroba a skladování včetně zemědělských staveb.	
<b>Přípustné využití</b>	
Výlučně podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy, areály a komunální provozovny, sběrný dvůr, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu, zařízení pro obchod a administrativu, parkovací a odstavná stání, nákupní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot pro potřebu provozovatele, technická a dopravní infrastruktura, netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické elektrárny (zejména na střeších objektů) veřejná zeleň a veřejná prostranství.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Realizace nové výstavby je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb. Služební byty v nezbytném rozsahu (nikoli RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí. U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně.	
<b>Druh podmínek pro využití území</b>	<b>Podmínky pro výstavbu</b>
<b>Podmínky pro plošné využití území</b>	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 75%
<b>Podmínky pro výškové využití území</b>	
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, výšku na maximálně 9,5 m.

<b>Plochy smíšené výrobní - návrh</b>		<b>SV-5</b>
Hlavní využití		
Drobná výroba a skladování s komerčními účely.		
Přípustné využití		
Sklady a skladovací plochy, podnikatelská činnost, opravárenské služby, zahradnictví, výroba lokálního významu, zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží tak kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž a životní prostředí v území, maloobchodní a obchodní provozovny. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot pro potřebu provozovatele, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu, veřejná zeleň, veřejná prostranství.		
Podmíněně přípustné využití		
Realizace staveb na ploše SV-5 je možná pouze za těchto podmínek:		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Při východním okraji plochy SV-5 bude vymezena plocha izolační zeleně, která odcloní stávající stavbu v krajině a zamezí úplnému přerušení IP8 dosud navazujícího na nedaleký komplex lesa.</li> <li>2) Nově vymezený interakční prvek IP11 musí být do roka od nabytí účinnosti Změny č.1 územního plánu, nejpozději však předtím, než by došlo ke kácení v ploše stávajícího IP8 (budoucí ploše SV-5) v hostečné míře osázen vhodnými původními druhy dřevin.</li> </ol>		
Nepřípustné využití		
Samostatné bydlení všech forem a Veškeré činnosti vyžadující mimořádnou ochranu před zátěžemi okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi). V pásmu negativního vlivu na okolní prostředí nelze povolit provoz a výstavbu staveb vyžadujících hygienickou ochranu.		
Druh podmínek pro využití území		Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území		
Zastavěnost budovami		stávající nebo maximálně 55%
Zastavěnost celková		stávající nebo maximálně 75%
Podmínky pro výškové využití území		
Výška budovy		stávající nebo do výšky max. 1 nadzemní podlaží
Výška budovy do hřebene v metrech.		stávající nebo do výšky do výšky maximálně 10m

<b>Plochy dopravní infrastruktury - stav</b>		<b>DI</b>
<b>- návrh</b>		<b>DI.D12/1</b>
Hlavní využití		
Zajištění dopravní přístupnosti (silniční) a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou.		
Přípustné využití		
Silnice, účelové komunikace, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, cyklistické a pěší komunikace, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání, zastávky silniční dopravy, odpočívadla, protihluková opatření, související technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot.		
Podmíněně přípustné využití		
Křížení s prvky ÚSES a sítěmi technické infrastruktury za podmínky, že nedojde ke znemožnění hlavního využití, zejména záměru DI.D12/1.		
Nepřípustné využití		
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.		

<b>Plochy zemědělské - stav</b>		<b>Z</b>
Hlavní využití		

Intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty a ornou půdou nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí.
<b>Přípustné využití</b>
Přípustné je provádět na těchto území změny způsobu využití dle katastrální vyhlášky, zřizovat a provozovat na těchto územích stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování tohoto a přilehlého území, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic I. třídy, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.
<b>Podmíněně přístupné využití</b>
Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za podmínky velikosti do 25 m <sup>2</sup> . Okolo polních cest lze realizovat výsadby alejí za splnění podmínky žádných hrubých terénních úprav.
<b>Nepřípustné využití</b>
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. <b>Na těchto plochách nelze umístit</b> dle § 18 odst. 5 stavebního zákona: - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata větší než 25 m <sup>2</sup> a polní hnojiště), - stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců), - nelze realizovat těžbu nerostů, - stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty), - nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb, - oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí, nepřípustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m.

<b>Plochy smíšené nezastavěného území</b>	<b>SN</b>
<b>Hlavní využití</b>	
Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
<b>Přípustné využití</b>	
Přípustné je provádět na těchto území změny dle katastrální vyhlášky. Umožňuje se výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků), rovněž možné zřizování vodních ploch a zalesnění, realizace USES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, dopravní a technickou infrastrukturu. Je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za podmínky velikosti do 25 m <sup>2</sup> .	
<b>Nepřípustné využití</b>	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. <b>Na těchto plochách nelze umístit</b> dle § 18 odst. 5 stavebního zákona: - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata větší než 25 m <sup>2</sup> a polní hnojiště), - stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců), - nelze realizovat těžbu nerostů, - stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty), - nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb., - oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí, nepřípustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m.	

	Kód plochy
<p><b>Interakční prvek</b></p> <p>(Interakční prvky jsou kromě biocenter a biokoridorů základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni. Jedná se o ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva.)</p>	<p><b>IP 1, IP 2, IP 3, IP 4, IP 5, IP 6, IP 7, IP 8, IP 9, IP 10, IP 11</b></p>
Hlavní využití	
Vytváření existenčních podmínek rostlinám a živočichům a významné ovlivňování funkce ekosystémů kulturní krajiny.	
Přípustné využití	
<p>Využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu.</p> <p>Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch.</p>	
Podmíněně přípustné využití	
<p>Pouze nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury křížící interakční prvek, v co nejkratším a pokud možno v kolmém směru, jednoduchá odpočívadla přírodního charakteru u turistických tras, lávky na vodních tocích atd., a to za splnění podmínky nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti interakčního prvku.</p> <p>Vymezením plochy č. 9 (resp. interakčním prvkem IP 11) nesmí být znemožněna realizace plánované úpravy silnice I/34 a nesmí být podstatným způsobem navýšeny náklady na realizaci této úpravy.</p>	
Nepřípustné využití	
<p>Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí interakčního prvku, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost interakčních prvků, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umisťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí.</p>	

## **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

### **OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ**

#### ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávajících silnic I. a III. tř. a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby občanské vybavení a obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

#### ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení, plochy výroby a skladování, plochy smíšené obytné, (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojedinele stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

### **PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM**

Lokalita 5 (plocha B-31), Lokalita 3 (plocha B-29) – na těchto plochách musí být zajištěn přístup k toku pro případnou údržbu. Vodní tok nesmí být v budoucnu v žádném případě zatrubněn.

Lokalita 1 (plocha VP-6 jako součást plochy VS-1) – je nutné zachovat přístup pro údržbu podél toku, tok nesmí být zatrubněn. (Plocha SO-01) – pokud bude pro tuto plochu pro bydlení realizován přístup přes



otevřenou vodoteč, přemostění musí být řešeno dostatečně kapacitním mostkem. Stavby pro bydlení a oplocení nesmí být umístěny blíže než 3 m od břehové hrany.

Lokalita 4 (plocha B-30) - podél stávající vodoteče bude zachován pruh zeleně o šířce minimálně 5 m, který bude plnit ochrannou funkci podél drobné vodoteče a zároveň přispěje k prostupnosti území v budoucnosti, až dojde k zastavění všech zastavitelných ploch. Vodní tok nesmí být v budoucnu v žádném případě zatrubněn.

#### OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně, nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy) před zahájením výstavby je nutno provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

#### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

V navrhovaných plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku.

#### ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

#### VZDÁLENOST 50 M OD KRAJE LESA A UMISŤOVÁNÍ STAVEB

Je zakázána realizace staveb trvalého charakteru v menší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtném věku upravená s ohledem na charakter konkrétní lokality, dále je nutné, aby byl zajištěn dostatečný přístup do okolních lesů s ohledem na mechanizaci v současné době ve využívaných lesích.

### **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**

V rozsahu řešeného území změny jsou VPS i VPO znova vymezovány, i když v tomto případě jejich vymezení odpovídá vymezení v ÚP před změnou.

Řešeným územím Změny č. 1 ÚP Štěpánovice jsou dotčeny tyto VPS:

- E2 - Návrh plochy pro el. vedení VN 22kV včetně trafostanice T6.
- K1 - Navržená splašková kanalizace včetně čerpací stanice.
- DI.D12/1 - Návrh plochy pro severní obchvat Štěpánovic, homogenizaci stávajícího průtahu v sídle Vranín a novou komunikaci na západní okraj zastavěného území Třeboně (silnice I/34).

### **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, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Ve Změně č. 1 ÚP Štěpánovice nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

### **i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona**

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření.

### **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 vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nevymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Na ploše B-10, z části plochy VP-12 (nyní B-28) a z části plochy B-14 (p. č. 473/2) je vypuštěna nutnost pořízení územní studie z ÚP Štěpánovice.



## **k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

1. Dokumentace Změny č. 1 ÚP Štěpánovice obsahuje v originálním vyhotovení 15 stran A4 textové části.
2. Grafická část Změny č. 1 ÚP Štěpánovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 2 výkresy.

Seznam příloh:

- |                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Výkres základního členění území                       | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres                                         | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP ŠTĚPÁNOVICE

## a) postup pořízení a zpracování územního plánu

1. Řešené územím je vymezeno v grafické části územně plánovací dokumentace (dále též „ÚPD“).
2. O pořízení změny č. 1 územního plánu (dále též „změna ÚP“) Štěpánovice rozhodlo Zastupitelstvo obce Štěpánovice na svém zasedání konaném dne 16.12.2013 usn. č. 33/12/13, a doplnilo na dalších zasedáních - dne 23.2.2015 usnesením č. 05/02/15, a dne 30.3.2015 usnes.č. 14/03/15. Zároveň určilo starostu obce Ing. Václava Kopačku jako zastupitele určeného pro spolupráci s pořizovatelem a projektantem ÚPD.
3. Projektantem ÚP, je Projektový ateliér AD, spol. s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice.
4. Pořizovatelem této ÚPD je, v souladu s ust. § 6 odst. 2 a zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále též jen „stavební zákon“), Obecní úřad Štěpánovice, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti v souladu s § 24 odst.1) stavebního zákona na základě smlouvy s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.
5. Na základě doplňujících průzkumů a rozborů, zpracovaných projektantem a územně analytických podkladů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání změny ÚP. V souladu s ust. § 47 odst. (1) stavebního zákona stanovil hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu ÚP, obsah návrhu zadání je v souladu s přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Veřejné vystavení návrhu zadání proběhlo od 15.1.2015 – 16.2.2015. Došlé požadavky, připomínky a stanovisko Krajského úřadu – Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, bylo projednáno ZO, a po jednání dne 30.3.2015 usnes.č. 14/03/15, byl návrh zadání doplněn a znova projednán. Veřejné vystavení upraveného návrhu zadání proběhlo od 18.5.2015 – 19.6.2015. Příslušným dotčeným orgánem, Krajský úřad – Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, nebyl ve stanovisku ze dne 15.6.2015, č.j. KUJCK 45597/2015/OZZL/2, vznesen požadavek na posouzení vlivu na životní prostředí. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Štěpánovice usnesením č. 26/07/15 ze dne 15.7.2015.
6. V souladu s § 50 odst. (2) stavebního zákona bylo všem dotčeným orgánům, krajskému orgánu a sousedním obcím oznámeno jednotlivě místo a doba konání společného jednání dne 27.8.2015 od 10,00 hod. na Obecním úřadu Štěpánovice o návrhu změny ÚP. K návrhu změny ÚP bylo v rámci společného jednání uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů, s dotčeným orgánem pro ochranu ZPF byl návrh změny dohodnut, a 3 připomínky ostatních orgánů a organizací. Ze strany sousedních obcí nebyly uplatněny žádné připomínky.  
Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu ÚP a zprávy o jeho projednání vydal Krajský úřad – Jihočes.kraj po posouzení podle § 51 stavebního zákona dne 29.12.2015 pod č.j.: KUJCK/94234/2015/OREG své stanovisko, ve kterém konstatoval, že návrh ÚP není v rozporu s ÚPD vydanou krajem a neobsahuje žádné zásadní nedostatky, tudíž lze zahájit řízení o vydání ÚP dle § 52 a následujících stavebního zákona.  
Návrh ÚP byl před veřejným vystavením upraven dle doporučení, které krajský úřad dle metodické pomoci uvedl v předmětném posouzení.
7. Oznámení o zahájení řízení o změně ÚP podle § 52 ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Štěpánovice spolu s návrhem změny č.1 ÚP. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce obce Štěpánovice po dobu min.45 dnů. Oznámení bylo (pomocí datových schránek) krajskému úřadu, dotčeným orgánům, a sousedním obcím. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Štěpánovice spolu s textovou a grafickou částí návrhu změny č. 1 ÚP. Veřejné projednání proběhlo dne 30. března 2016 od 16,00 hod. na Obecním úřadu Štěpánovice.  
V rámci řízení o změně č. 1 ÚP byla uplatněna 2 stanoviska dotčených orgánů, žádná připomínka dle § 52 odst. (3) stavebního zákona. Stanovisko MV bylo souhlasné bez požadavků. Ve stanovisku KÚ OREG byl dán požadavek na zpracovat do návrhu změny č.1 ÚP 2.a 3. aktualizaci ZÚR JČK, resp. upravit odůvodnění a dále doplnit dokumentaci o výkres VPS a VPO, byť se fakticky vymezení oproti vymezení před změnou nemění).  
O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam. 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 územního plánu. Vyhodnocení připomínek je součástí tohoto opatření obecné povahy. Na veřejném

projednáání byla podána 1 námitka, rozhodnutí o ní, včetně odůvodnění, je také součástí tohoto opatření obecné povahy.

Dokumenty byly projednány zastupitelstvem obce dne 23.5.2016 a Změna č. 1 ÚP Štěpánovice byla usnesením č. usn. 13/05/16 vydána.

## **b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Území řešené Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nemá vliv na sousední správní území, neboť řešené lokality nemají přímou vazbu na správní území sousedících obcí. Ani z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 1 ÚP Štěpánovice žádný negativní dopad. Řešeným územím prochází navržená kanalizace, vodovod, el. vedení z ÚP Štěpánovice. Tato plánována technická infrastruktura je respektována a zachována i ve Změně č. 1 ÚP Štěpánovice. Veškeré požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území jsou zobrazeny ve Výkresu širších vztahů.

## **c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **VYHODNOCENÍ S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR dne 15. dubna 2015 (*dále jen APÚR*) nevyplývají pro řešené území Změny č. 1 ÚP Štěpánovice žádné specifické požadavky. Řešené území neleží v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose republikového významu, neleží v žádné specifické oblasti republikového významu a neleží ani v žádném koridoru nebo ploše dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo národního významu. Změna územního plánu vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 APÚR.

### **VYHODNOCENÍ S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1. aktualizace (*dále jen „AZÚR“*) byly schváleny zastupitelstvem kraje dne 18. 12. 2014. Změna č. 1 ÚP Štěpánovice je zpracována v souladu s AZÚR.

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice vychází z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. a) výrokové části AZÚR.

Řešeným územím Změny č. 1 ÚP Štěpánovice prochází dle AZÚR rozvojová osa N-OS7 Severovýchodní - Jindřichohradecká, která je vázána na dopravní koridor nadregionálního významu tvořený silnicí I/34 (České Budějovice - Třeboň - Jindřichův Hradec, s pokračováním v kraji Vysočina na Pelhřimov - Humpolec). Změna č. 1 ÚP Štěpánovice minimalizuje negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna č. 1 ÚP Štěpánovice respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území a chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Přes správní území obce Štěpánovice je veden úsek D12/1 - úsek České Budějovice - Třeboň. Úsek dopravního koridoru je zpřesněn ve správním území Štěpánovice již v platném ÚP Štěpánovice. Vymezením plochy č. 9 (resp. interakčním prvkem IP 11) nesmí být znemožněna realizace plánované úpravy silnice I/34 a nesmí být podstatným způsobem navýšeny náklady na realizaci této úpravy.

Řešené území je dle AZÚR JČK začleněno do „krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“, lze tedy očekávat větší míru rozvoje. Změna č. 1 ÚP Štěpánovice odpovídá zásadám pro činnost v území a rozhodování o změnách v území neboť:

- rozvoj zastavitelných ploch je navrhován s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu, na zachování ochrany krajiny a krajinných hodnot. Zábory nejkvalitnějších zemědělských půd byly v rámci možností minimalizovány.
- nové plochy jsou vymezeny ve vazbě na stávající sídla a dopravní a technickou infrastrukturu;
- jsou zajištěny podmínky pro vznik souvislých ploch doprovodné i veřejně přístupné zeleně;
- zachovává a rozvíjí stávající propustnosti krajiny souvislými plochami zeleně, realizací ÚSES pro zvyšující pestrost krajiny.

#### **d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 stavebního zákona 183/2006 Sb., neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚP Štěpánovice.

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce - respektuje stávající trasy technické infrastruktury
- s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je řešení v souladu - respektuje sídelní ráz
- požadovaná změna v území nemá negativní vliv na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

#### **e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle §4 až 19 vyhlášky 501.

<b>Soulad Změny č. 1 ÚP Štěpánovice s vyhláškou č. 501/2006 Sb.</b>		
<b>NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚP</b>	<b>NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 Sb.</b>	<b>ZDŮVODNĚNÍ</b>
Plochy bydlení	Plochy bydlení	- soulad s vyhláškou
Plochy smíšené obytné	Plochy smíšené obytné	- soulad s vyhláškou
Plochy rekreace - soukromá zeleň	Plochy rekreace	podrobnější členění (podtyp) - z důvodu potřeby podrobnější regulace
Plochy výroby a skladování	Plochy výroby a skladování	- soulad s vyhláškou
Plochy veřejných prostranství	Plochy veřejných prostranství	- soulad s vyhláškou
Plochy dopravní infrastruktury	Plochy dopravní infrastruktury	- soulad s vyhláškou
Plochy zemědělské	Plochy zemědělské	- soulad s vyhláškou
Plochy smíšené nezastavěného území	Plochy smíšené nezastavěného území	- soulad s vyhláškou

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice byla zpracována a projednána v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §50 až 53, §55 a §188 odst. (4)) a s §171 až 174 správního řádu.

Obsah dokumentace je v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, správního řádu a s §13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

#### **f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu změny č. 1 ÚP Štěpánovice byla v rámci společného jednání uplatněna stanoviska, tj. dokumentace byla s těmito stanovisky v souladu.

Stanovisko k návrhu dle § 50 podali:

Ministerstvo dopravy, Ministerstvo obrany, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo Obrany-AHNM Pardubice, Ministerstvo životního prostředí odb. výkonu státní správy II, Krajský úřad Jihočeského kraje - odbor ŽP, zemědělství a lesnictví (se kterým bylo stanovisko dohodnuto), města ČB - odbor ochrany ŽP, Magistrát města ČB-odbor pam. péče, Krajská hygienická stanice JčK, Obvodní báňský úřad, Správa CHKO Třeboňsko.

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

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá 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. Při řešení změny územního plánu a vymezení nových lokalit nedochází k narušení vyváženého vztahu a podmínek udržitelného rozvoje území. Z těchto důvodů nebylo vyhodnocení zpracováno.

### **h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení.

### **i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Ve stanovisku krajského úřadu nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

### **j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)**

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice je zpracována v souladu se schváleným zadáním a podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích příhlášek v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce. Změna je v souladu s jednotlivými kapitolami zadání Změny č. 1 ÚP Štěpánovice neboť: respektuje APÚR, AZÚR (širší vztahy nejsou změnou ovlivněny), ctí požadavky vyplývající z ÚAP, prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury, ochraňuje a rozvíjí existující hodnoty území a respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V zadání Změny č. 1 ÚP Štěpánovice nebylo požadováno variantní řešení.

### **k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Navrhovaná změna nemění základní koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z požadavků pořizovatele na provedení změny (zadání) a výsledků veřejnoprávního projednání zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušných změn. Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obyvatel obce na rozvoj území.

## **ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH A PŘESTAVBOVÝCH PLOCH**

**B-7** - Lokalita se nachází na jižním okraji sídla Štěpánovice u silnice III. třídy. Je určena pro výstavbu RD a je v dosahu inženýrských sítí. Plocha B-7 je rozšířena oproti ÚP Štěpánovice o 0,05ha.

**B-8** - Zastavitelné území je situováno v jižní části sídla, podél silnice III. třídy. Plocha navazuje na zastavěné území a sjednocuje roztroušenou zástavbu podél komunikace. Lokalita je vhodná k zástavbě především z důvodu dobrého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Návrhem dojde k ucelení sídla a zarovnání zastavěného území. Plocha B-8 je rozšířena oproti ÚP Štěpánovice o 0,06ha.

**B-10** - Plocha bydlení se nachází v jihovýchodní části sídla Štěpánovice. Na ploše B-10 je vypuštěna nutnost pořízení územní studie z ÚP Štěpánovice. Plocha B-10 je řešitelná místní komunikací „K Vodárně“ (parc. čís. 2778) rozšířením na parc. čís. 2651, proto není nutné řešit tuto plochu B-10 územní studií. Současně se



s tím ruší plocha VP-7, která je začleněna do plochy B-10. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

**B-14** - Návrh na zástavbu podél východního okraje sídla. Z části plochy B-14 (p. č. 473/2) je vypuštěna nutnost pořízení územní studie z ÚP Štěpánovice.

**B-25** - Plocha bydlení se nachází ve východní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavěné území. Plocha B-25 je navržena z části plochy veřejných prostranství (VP-10) a plochy výroby a skladování (VS-2). Lokalita je vhodná z důvodu již nezasahujícího ochranného pásma negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby, které bylo nově vymezeno dle vydaného rozhodnutí o ochranném pásmu - Městský úřad Lišov. Realizace staveb pro bydlení, je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb ze stávajících ploch výroby a skladování. V případě umístění lokality pro chráněnou bytovou zástavbu v návaznosti na zastavitelnou plochu výrobního charakteru nutno vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

**B-26** - Plocha bydlení se nachází v jihovýchodní části sídla Štěpánovice v zastavěném území. Plocha přestavby je vymezena ze stávající plochy výroby a skladování, která není využívána. Lokalita je vhodná z důvodu již nezasahujícího ochranného pásma negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby, které bylo nově vymezeno dle vydaného rozhodnutí o ochranném pásmu - Městský úřad Lišov. Realizace staveb pro bydlení, je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb ze stávajících ploch výroby a skladování. V případě umístění lokality pro chráněnou bytovou zástavbu v návaznosti na zastavitelnou plochu výrobního charakteru nutno vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

**B-27** - Plocha bydlení se nachází v jihovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavěné území. Plocha B-27 je navržena z části plochy veřejných prostranství (VP-6). Lokalita je vhodná z důvodu již nezasahujícího ochranného pásma negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby, které bylo nově vymezeno dle vydaného rozhodnutí o ochranném pásmu - Městský úřad Lišov. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

**B-28** - Plocha bydlení se nachází v severovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající zástavbu. Plocha B-28 je navržena z části plochy veřejných prostranství (VP-12). Dopravní obsluha je navržena ze stávající plochy bydlení. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

**B-29** - Plocha bydlení se nachází v jižní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavitelnou plochu. Plocha B-29 navazuje na plochu bydlení B-6. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

**B-30** - Plocha bydlení se nachází v sídle Skalice, plocha navazuje na zastavitelnou plochu. Podél příjezdové komunikace do sídla Skalice se vyskytuje roztroušená zástavba. Situováním návrhu podél komunikace je zajištěno dobré napojení na inženýrské sítě. Plocha B-30 navazuje na plochu bydlení B-21. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

**RZ-31** - Plocha rekreace - soukromá zeleň se nachází jižně od sídla Skalice, plocha navazuje na zastavěné území. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

**SO-1** - Plocha smíšená obytná se nachází v sídle Štěpánovice v zastavěném území. Lokalita je navržena podél silnice I/34, kde je vhodně umožněno širší spektrum činností a aktivit. Lokalita bude napojena ze stávající místní komunikace. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

**VP-6** - Plocha veřejných prostranství se nachází v jižní části sídla Štěpánovice, plocha je součástí plochy VS-1. Pás zeleně oddělí plochu výroby a skladování, a to nejen z estetických, ale i hygienických důvodů. Velikost plochy VP-6 je zmenšena oproti platnému ÚP.

**VP-20** - Plocha veřejných prostranství se nachází v jižní části sídla Štěpánovice, plocha je součástí plochy B-29. Návrhová plocha je navržena v ochranném pásmu silnice III. třídy. Předpokládá se osázení plochy izolační zelení a doplnění stávající aleje, čímž dojde k eliminaci negativních vlivů z dopravy.

**VS-1** - Plocha výroby a skladování se nachází v jihovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající plochu výroby a skladování. Jedná se o plochu řešenou v platném ÚP Štěpánovice a její velikost se nemění. Změnou č. 1 je řešena z důvodu nového vymezení OP, které již nezasahuje do plochy VS-1. Ze severovýchodní strany je vymezena ochranným pásmem el. vedení. Z ostatních stran místními

komunikacemi, od kterých je oddělená pásem veřejného prostranství VP-6. Návrh rozšiřuje stávající výrobní areál, navazuje na zastavěné území. Hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

**SV-5** - Plocha smíšená výrobní se nachází jihovýchodně směrem od sídla Štěpánovice u osady Vranín, plocha navazuje na stávající plochu výroby a skladování. Nedochozí k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

**DI.D12/1** - Vymezení této plochy se Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nemění. Část této lokality je ve Změně č. 1 ÚP Štěpánovice zahrnuto, z důvodu vymezení interakčního prvku IP 11. Vymezením plochy č. 9 (resp. interakčním prvkem IP 11) nesmí být znemožněna realizace plánované úpravy silnice I/34 a nesmí být podstatným způsobem navýšeny náklady na realizaci této úpravy.

## **ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice jsou podrobně zpracovány podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavy.

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice se stanovují podmínky pro využití území jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

**Hlavní využití** určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

**Přípustné využití** stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

**Podmíněně přípustné využití** je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

**Nepřípustné využití** je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

### **DRUH PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

V zastavěném a zastavitelném území je možno umísťovat stavby a zařízení v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavitelných plochách.

*Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.*

### **CELKOVÁ ZASTAVĚNOST PLOCHY**

Ve změně je definována celková zastavěnost pozemku. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení pouze procenta zastavěnosti pro hlavní stavbu dochází mnohdy k zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je ve změně regulováno i maximální celkové procento zastavěnosti stavebního pozemku.

### **VELIKOST STAVEBNÍCH POZEMKŮ**

Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova.

Ve změně jsou regulovány velikosti stavebních pozemků. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter a aby zástavba byla dostatečně rozptýlená a vytvořila tak harmonický celek se stávající zástavbou.

### **VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY**

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální



podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena max. možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území.

Ve změně je regulována výšková hladina nové zástavby. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. V sídlech se nacházejí přízemní i vícepodlažní budovy s obytným podkrovím. Z urbanistického hlediska je vhodné tuto výškovou hladinu zachovat. Z tohoto důvodu jsou v návrhové části stanoveny podmínky využití udávající výškovou hladinu - přízemní budovy s možností obytného podkroví.

## UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných územně analytických podkladů, vyplývají podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř).

### **Vliv Změny č. 1 ÚP Štěpánovice na podmínky pro příznivé životní prostředí - environmentální pilíř:**

- Změna č. 1 ÚP Štěpánovice je koncipována se snahou o zachování přírodních hodnot území;
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce;

### **Vliv Změny č. 1 ÚP Štěpánovice na podmínky pro hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř:**

- řešení mimo hlavní způsob využití připouští i možnost podnikání;
- řešené území může i v budoucnosti těžit z blízkosti měst České Budějovice a Třeboň, které nabízí větší možnost pracovních příležitostí;

### **Vliv Změny č. 1 ÚP Štěpánovice na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území:**

- Změna č. 1 ÚP Štěpánovice vytváří podmínky pro rozvoj bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce.

S ohledem na rozsah, způsob využití i lokalizaci navrhované Změny č. 1 ÚP Štěpánovice není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Rozsah navržených ploch Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice je úměrný k velikosti a významu sídla. Změna č. 1 ÚP Štěpánovice neuvažuje s rozšířením nových ploch pro jiný způsob využití. Vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je podpořen především rozvoj bydlení. Řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Díky velmi dobré dopravní dostupnosti významných center a středních center lze však předpokládat, že hlavním zdrojem pracovních příležitostí jsou města České Budějovice a Třeboň. Změna č. 1 ÚP Štěpánovice vytváří dostatečné předpoklady pro stabilizaci obyvatel.

## ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury z důvodu, že lokality jsou situovány v přímé návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu. Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací a co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy. Připojení lok. č.1 na silnici I/34 bude umožněno pouze pomocí stávajících připojení a za splnění platných ČSN. ŘSD ČR nebude investorem případných úprav stávající křižovatky.

Je nutné zajištění koordinace křížení záměru silnice I/34 s prvky ÚSES, tak aby nebyl znemožněn záměr realizace DI.D12/1. Vymezením plochy č. 9 (resp. interakčním prvkem IP 11) nesmí být znemožněna realizace plánované úpravy silnice I/34 a nesmí být podstatným způsobem navýšeny náklady na realizaci této úpravy.

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

#### VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení. Kapacita zdrojů, kvalita vody, velikost vodojemu, dimenze řadů i tlakové poměry ve spotřebišti jsou dostačující. V lokalitách, kde není k dispozici veřejná vodovodní síť, bude řešeno zásobování vodou individuálně v závislosti na lokálních podmínkách. Pro potřeby požárních účelů slouží vodovod vybavený dostatečným množstvím hydrantů a místní vodní plochy v sídle Štěpánovice.

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedojde ke změně v koncepci odkanalizování.

Do doby než proběhne rekonstrukce ČOV a dostavba kanalizační sítě v sídle Štěpánovice je možné povolit na území řešené Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice na zastavitelných plochách max. 10 rodinných domů.

V sídle Skalice se ÚP Štěpánovice navrhuje oddílná splašková kanalizace a její napojení s přečerpáváním na kanalizační síť Štěpánovice. Do doby realizace splaškové kanalizace a její napojení s přečerpáváním na kanalizační síť Štěpánovice lze umístit na území řešené Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice na zastavitelných plochách max. 4 rodinné domy.

Nová výstavba v sídle Vranín je umožněna na území řešené Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice až po vybudování oddílné kanalizace a ČOV nad rybníkem Včelničny.

Dešťové vody budou přednostně řešeny vsakováním na pozemcích jednotlivých investorů, s možností doplnění akumulčních jímek, případně povrchovým odtokem do vodotečí.

#### **ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ**

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedojde ke změně koncepce energetického řešení. Zásobování el. energií a plynem v lokalitách řešených Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice je řešeno v návaznosti na koncepci stanovenou v platném ÚP Štěpánovice. Lokality řešené změnou budou napojeny na stávající rozvody nízkého napětí elektrické energie. Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedojde ke změně koncepce zásobování teplem. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší.

#### **ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

V rozsahu řešeného území změny jsou VPS i VPO znova vymezovány, i když v tomto případě jejich vymezení odpovídá vymezení v ÚP před změnou.

- E2 - Návrh plochy pro el. vedení VN 22kV včetně trafostanice T6.
- K1 - Navržená splašková kanalizace včetně čerpací stanice.
- DI.D12/1 - Návrh plochy pro severní obchvat Štěpánovic, homogenizaci stávajícího průtahu v sídle Vranín a novou komunikaci na západní okraj zastavěného území Třeboně (silnice I/34).

#### **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru. Lokality řešené Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nijak neovlivní tuto stanovenou koncepci.

#### **VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

#### **RADONOVÁ PROBLEMATIKA**

Orientační údaje z mapy radonového rizika 1: 200 000 jsou uvedeny v platném ÚP.

#### **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Ve Změně č. 1 ÚP Štěpánovice jsou zohledněna všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území a jsou zakreslena v Koordinačním výkrese.

#### **VODNÍ TOKY**

Významný krajinný prvek ze zákona.

#### **CHRÁNĚNÁ OBLAST PŘIROZENÉ AKUMULACE VOD (CHOPAV)**

Celé správní území se nachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Třeboňská pánev.

#### **OCHRANNÉ PÁSMO SILNIC**

Ochranné pásmo silnice I. třídy činí 50m od osy silnice na každou stranu (mimo zastavěné území) a 15 m od osy silnice na každou stranu (mimo zastavěné území) u silnice III. třídy.

#### **OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ**

V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnicích I. a III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky stávajících silnic I/34 a III/14610.

### **OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK**

Podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí §23 Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok. K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen "ochranná pásma"). Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma vodních zdrojů podle zvláštního zákona 26) tímto nejsou dotčena. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

### **OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ**

Celé řešené území obce se nachází v OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice. Ve vymezeném území radiolokačního prostředku lze vydat územní rozhodnutí a povolit novou výstavbu přesahující výškovou hladinu stávající zástavby jen na základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, zastoupeno VUSS Pardubice.

### **OP LETECKÉHO KORIDORU**

Část řešeného území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – OP leteckého koridoru LK TRA 78 Veselí, kde lze vydat územní rozhodnutí a povolit novou výstavbu přesahující výškovou hladinu stávající zástavby jen na základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, zastoupeno SEM MO, OOÚZaRPNI, odd. OÚZ Pardubice.

### **OCHRANNÉ PÁSMO PLYNOVODU**

Pro zajištění bezpečnosti a spolehlivosti provozu plynovodů je nutné při provádění zemních prací, výstavbě objektů, inženýrských sítí, zřizování skládek apod. respektovat ochranná a bezpečnostní pásma plynovodních potrubí, regulačních stanic a dalších souvisejících podzemních i nadzemních zařízení ve smyslu Energetického zákona č. 458/2000 Sb., § 68, 69, 98. Též je nutno respektovat ustanovení ČSN 73 6005, ČSN 38 64 10, ČSN 38 64 13.

Řešeným územím prochází vysokotlaký plynovod, který má ochranné pásmo 4 m od okraje potrubí a bezpečnostní pásmo 20 m od okraje potrubí. Ochranné pásmo regulační stanice VTL plynovodu je 4m na všechny strany od půdorysu, pro příliší detail je zakresleno vč. regulační stanice. Bezpečnostní pásmo regulační stanice je 10 m od objektů zástavby.

### **OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ**

Řešeným územím je vedeno el. vedení VN 22kV. Uživatel území v blízkosti energetických venkovních vedení je omezován ve své činnosti ochrannými pásmy. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svíslými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení a je dáno novelizovaným Energetickým zákonem nabývajícím účinnosti dne 1. 1. 2001. Ochranná pásma jsou:

- a) u napětí od 1 kV do 35 kV včetně 1. vodiče bez izolace - 7 m.
- b) u napětí od 1 kV do 35 kV včetně 2. vodiče s izolací základní - 2 m.
- c) u napětí od 1 kV do 35 kV včetně 3. závěsná kabel. vedení - 1 m.

U stávajících el. zařízení, vybudovaných před účinností tohoto zákona, zůstávají původní ochranná pásma, tj. u el. vedení VN 22 kV je to 10 m.

Ochranné pásmo trafostanice činí 7 m od objektu, pro příliší detail je zakresleno vč. trafostanice.

### **OCHRANNÉ PÁSMO NEGATIVNÍCH VLIVŮ ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU ŽIVOČIŠNÉ VÝROBY**

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice vymezuje (dle vydaného rozhodnutí o ochranném pásmu - Městský úřad Lišov) nový rozsah ochranného pásma negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby ve Štěpánovicích tzn. snížení rozsahu pásma z platného ÚP.

### **VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA**

Do území řešeného Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Ke stavbám a činnostem ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků, u nichž bude vyloučeno alternativní řešení, bude vždy vydáno závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona, které bude závazným stanoviskem pro rozhodnutí podle zvláštních předpisů.

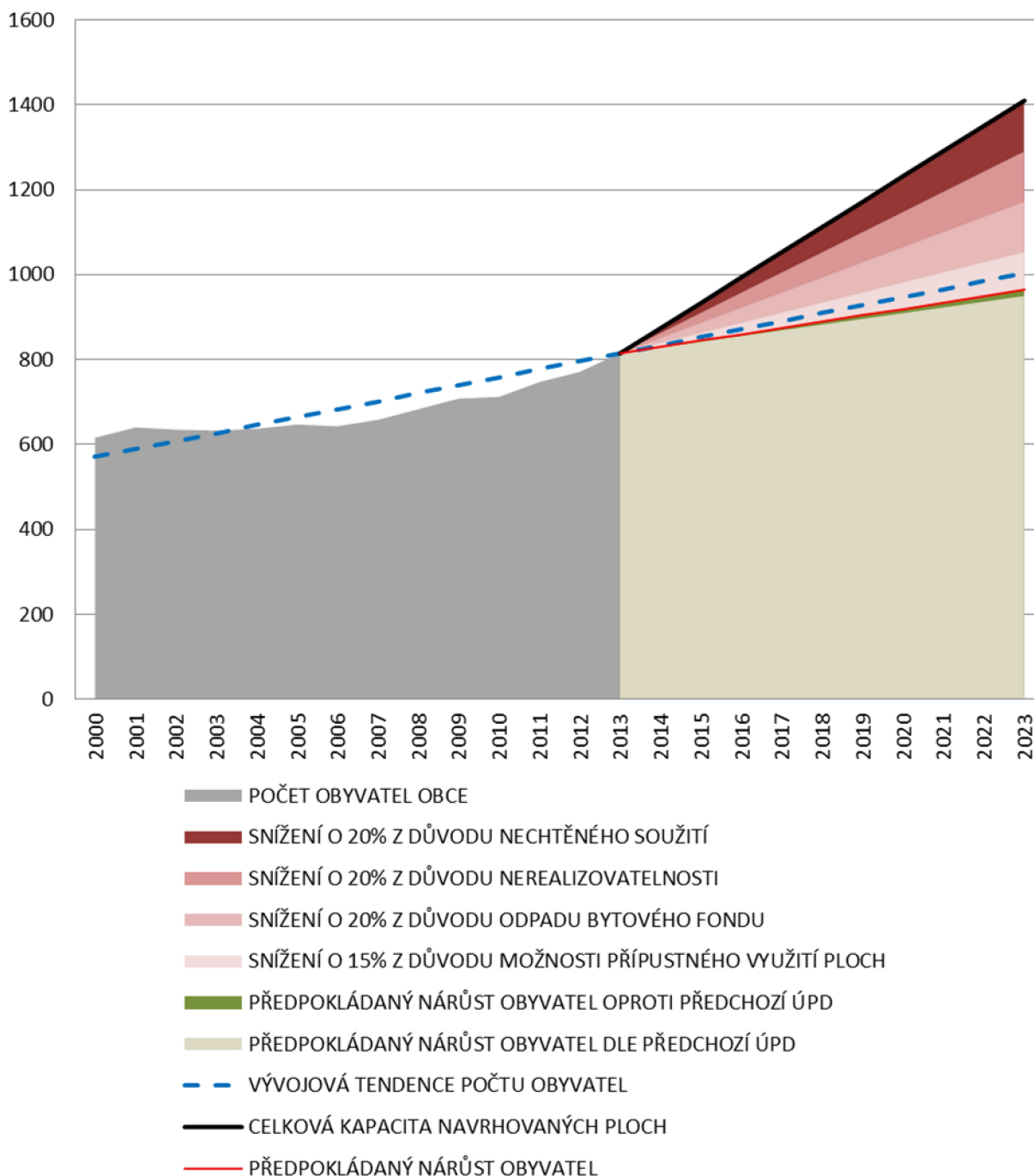
### **INTERAKČNÍ PRVKY**

Řešeným územím prochází interakční prvek IP 3, IP 6, IP 8 a IP 11.

## **I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení. Tím bude eliminován odchod mladých občanů za bydlením do měst. Rozsah vymezení nových ploch odpovídá současným potřebám obce a nijak dramaticky nezasahuje do urbanismu původního sídla a respektuje všechny limity využití území. Plochy jsou navrženy na základě konkrétních požadavků majitelů pozemků a mají reálný horizont zastavění.

## Graf nárůstu obyvatelstva dle demografických údajů a křivka předpokládaného nárůstu



**POČET OBYVATEL OBCE (ROKY 2000-2013)**

- vždy celkový součet k 1. 1. příslušného roku

**SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU NECHTĚNÉHO SOUŽITÍ**

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. V současné době se tato skupina neustále zvětšuje a lze předpokládat, že počet těchto cenzočních domácností ještě vzroste.

**SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU NEREALIZOVATELNOSTI**

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů.

#### SNÍŽENÍ O 20% Z DŮVODU ODPADU BYTOVÉHO FONDU

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obloženosti bytu. Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.

#### SNÍŽENÍ O 15% Z DŮVODU MOŽNOSTI PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH

- Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 15% z důvodu přípustného využití ploch bydlení. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěna zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

#### PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL OPROTI PŘEDCHOZÍ ÚPD

- V návrhu jsou řešeny nové plochy bydlení. Plochy jsou navrženy na základě konkrétních požadavků majitelů pozemků a mají reálný horizont zastavění.

#### PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL DLE PŘEDCHOZÍ ÚPD

- Velká část předpokládaného rozvoje počtu obyvatel tvoří navržené plochy z předchozí ÚPD. Vzhledem k požadavku na zachování původní koncepce návrhu a obavám z nutnosti hrazení náhrad jsou tyto plochy zachovány zatím v neredukované formě.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující. Do navrženého řešení byly převzaty všechny plochy dle platného ÚPD s tím že nově uvažované zábory ZPF jsou pouze lokální, kterými jsou uspokojeny požadavky místních občanů.

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

Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

### **n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

## **ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

### **ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE**

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené návrhem Změny č. 1 ÚP Štěpánovice, zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

### **INVESTICE DO PŮDY**

V řešeném území jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Ve Změně č. 1 ÚP Štěpánovice nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry. Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

## BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ. BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy. Příklad kódu BPEJ : 74702 (7 - klimatický region, 47 - hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě, 02 - číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy).

### PŮDNÍ JEDNOTKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

HPJ 47	Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
HPJ 52	Pseudogleje modální, kambizemě oglejené na lehčích sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), často s příměsí eolického materiálu, zpravidla jen slabě skeletovité, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, se sklonem k dočasnému převlhčení
HPJ 53	Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené

### CHARAKTERISTIKA TŘÍD OCHRANY

III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.

IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

**Tabulka „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“**

Označení plochy	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor zemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	trvalé travní porost.	I.	II.	III.	IV.	V.
B-7	Plocha bydlení	0,05	0	0,05	0,05	0	0	0	0,05	0	0
B-8	Plocha bydlení	0,06	0	0,06	0,06	0	0	0	0,06	0	0
B-10	Plocha bydlení	1,44	0	1,44	1,44	0	0	0	0,57	0,87	0
B-25	Plocha bydlení	1,74	0,08	1,66	0	1,66	0	0	1,66	0	0
B-27	Plocha bydlení	0,10	0	0,10	0	0,10	0	0	0,10	0	0
B-28	Plocha bydlení	0,16	0	0,16	0,16	0	0	0	0,16	0	0
B-29	Plocha bydlení	0,16	0,02	0,14	0	0,14	0	0	0,14	0	0
B-30	Plocha bydlení	0,14	0	0,14	0	0,14	0	0	0,02	0,12	0
<b>Plochy bydlení celkem</b>		<b>3,85</b>	<b>0,10</b>	<b>3,75</b>	<b>1,71</b>	<b>2,04</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,76</b>	<b>0,99</b>	<b>0</b>
Plochy bydlení celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0,27	0,02	0,25	0,11	0,14	0	0	0,25	0	0
Plochy bydlení celkem - zábor kde byl již proveden		3,58	0,08	3,50	1,60	1,90	0	0	2,51	0,99	0
R-31	Plocha rekreace - soukromá zeleň	0,13	0	0,13	0,13	0	0	0	0	0,13	0
<b>Plochy rekreace - soukromá zeleň celkem</b>		<b>0,13</b>	<b>0</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,13</b>	<b>0</b>



Označení plochy	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemědělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	trvalé travní porost.	I.	II.	III.	IV.	V.
	Plochy rekreace - soukromá zeleň - zábor půdního fondu v ÚP	0,13	0	0,13	0,13	0	0	0	0	0,13	0
	Plochy rekreace - soukromá zeleň - zábor kde byl již proveden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SO-1	Plochy smíšené obytné	0,25	0,01	0,24	0	0,24	0	0	0,24	0	0
	<b>Plochy smíšené obytné celkem</b>	<b>0,25</b>	<b>0,01</b>	<b>0,24</b>	<b>0</b>	<b>0,24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Plochy smíšené obytné celkem - zábor půdního fondu v ÚP	0,25	0,01	0,24	0	0,24	0	0	0,24	0	0
	Plochy smíšené obytné celkem - zábor kde byl již proveden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VP-6	Plochy veřejných prostranství	0,46	0,15	0,31	0	0,31	0	0	0,31	0	0
VP-20	Plochy veřejných prostranství	0,02	0	0,02	0	0,02	0	0	0,02	0	0
	<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>	<b>0,48</b>	<b>0,15</b>	<b>0,33</b>	<b>0</b>	<b>0,33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Plochy veřejných prostranství celkem - zábor půdního fondu v ÚP	0,02	0	0,02	0	0,02	0	0	0,02	0	0
	Plochy veřejných prostranství celkem - zábor kde byl již proveden	0,46	0,15	0,31	0	0,31	0	0	0,31	0	0
VS-1	Plochy výroby a skladování	2,41	0,31	2,10	0	0	0	2,10	0	0	2,10
	<b>Plochy výroby a skladování celkem</b>	<b>2,41</b>	<b>0,31</b>	<b>2,10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,10</b>
	Plochy výroby a skladování celkem - zábor půdního fondu v ÚP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Plochy výroby a skladování celkem - zábor kde byl již proveden	2,41	0,31	2,10	0	0	0	2,10	0	0	2,10
SV-5	Plocha smíšená výrobní	0,10	0,10	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Plochy smíšené výrobní celkem</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Plochy smíšené výrobní celkem - zábor půdního fondu v ÚP	0,10	0,10	0	0	0	0	0	0	0	0
	Plochy smíšené výrobní celkem - zábor kde byl již proveden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>	<b>7,22</b>	<b>0,67</b>	<b>6,55</b>	<b>1,84</b>	<b>2,61</b>	<b>0</b>	<b>2,10</b>	<b>3,33</b>	<b>1,12</b>	<b>2,10</b>
	Celkem - zábor půdního fondu v ÚP	0,77	0,13	0,64	0,24	0,4	0	0	0,51	0,13	0
	Celkem - zábor kde byl již proveden	6,45	0,54	5,91	1,60	2,21	0	2,10	2,82	0,99	2,10

Plocha B-14 je vyhodnocena z hlediska záboru ZPF v platném ÚP Štěpánovice. Plocha B-14 nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF ve Změně č. 1 ÚP Štěpánovice z důvodu, že se z části plochy B-14 (p. č. 473/2) vypouští nutnost pořízení územní studie z ÚP Štěpánovice.

Plocha B-26 nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o přestavbu.

Plocha veřejných prostranství VP-6 z platného ÚP má zábor ZPF 1,49 ha. Změna č. 1 ÚP Štěpánovice část této plochy zmenšuje na velikost 0,31 ha a část se mění na plochu B-27 o výměře 0,10 ha, zbytek se vrací zpět do ZPF **1,08 ha**.

Plocha veřejných prostranství VP-10 z platného ÚP má zábor ZPF 1,06 ha. Změna č. 1 ÚP Štěpánovice část této plochy (0,58 ha) je zahrnuto do plochy B-25, zbytek se vrací zpět do ZPF **0,48 ha**.

Plocha veřejných prostranství VP-5 z platného ÚP má zábor ZPF **0,27 ha**. Změna č. 1 ÚP Štěpánovice vrací zpět do ZPF.

**Změna č. 1 ÚP Štěpánovice celkově vrací zpět do ZPF 1,19 ha (1,08 + 0,48 + 0,27- 0,64).**

## **ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF**

Při zpracování Změny č. 1 ÚP Štěpánovice bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů. Očekává se nárůst požadavků na trvalé bydlení. A to z důvodu dobré dostupnosti do zaměstnání, jelikož obec Štěpánovice se nachází v blízkosti města České Budějovice a Třeboň. Lokality jsou do Změny č. 1 ÚP Štěpánovice navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF.

Navrhované zábery ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábery ZPF, které byly již schválené v současně platném ÚP Štěpánovice. **V uvedených tabulkách zvýrazněno šedivě.**

- Druhou skupinu tvoří nové zábery ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platného ÚP Štěpánovice z důvodů koncepce rozvoje a potřeb správního území Štěpánovice. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. **V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu ve Změně č. 1 ÚP Štěpánovice oproti ÚP Štěpánovice zvýrazněn žlutě.** Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch.

**B-7** - Lokalita se nachází na jižním okraji sídla Štěpánovice u silnice III. třídy. Je určena pro výstavbu RD a je v dosahu inženýrských sítí. Plocha B-7 je rozšířena oproti ÚP Štěpánovice o 0,05ha. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany.

**B-8** - Zastavitelné území je situováno v jižní části sídla, podél silnice III. třídy. Plocha navazuje na zastavěné území a sjednocuje roztroušenou zástavbu podél komunikace. Lokalita je vhodná k zástavbě především z důvodu dobrého napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Návrhem dojde k ucelení sídla a zarovnání zastavěného území. Plocha B-8 je rozšířena oproti ÚP Štěpánovice o 0,06ha. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany.

**B-10** - Plocha bydlení se nachází v jihovýchodní části sídla Štěpánovice. Na ploše B-10 je vypuštěna nutnost pořízení územní studie z ÚP Štěpánovice. Současně se s tím ruší plocha VP-7, která je začleněna do plochy B-10. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Lokalita je zařazena do III. a IV. třídy ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena ve schválené ÚPD.

**B-25** - Plocha bydlení se nachází ve východní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavěné území. Plocha B-25 je navržena z části plochy veřejných prostranství (VP-10) a plochy výroby a skladování (VS-2). Lokalita je vhodná z důvodu již nezasahujícího ochranného pásma negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby, které bylo nově vymezeno dle vydaného rozhodnutí o ochranném pásmu - Městský úřad Lišov. Realizace staveb pro bydlení, je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb ze stávajících ploch výroby a skladování. V případě umístění lokality pro chráněnou bytovou zástavbu v návaznosti na zastavitelnou plochu výrobního charakteru nutno vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě. Lokalita byla již vyhodnocena ve schválené ÚPD.

**B-27** - Plocha bydlení se nachází v jihovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavěné území. Plocha B-27 je navržena z části plochy veřejných prostranství (VP-6). Lokalita je vhodná z důvodu již nezasahujícího ochranného pásma negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby, které bylo nově vymezeno dle vydaného rozhodnutí o ochranném pásmu - Městský úřad Lišov. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena ve schválené ÚPD.

**B-28** - Plocha bydlení se nachází v severovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající zástavbu. Plocha B-28 je navržena z části plochy veřejných prostranství (VP-12). Dopravní obsluha je navržena ze stávající plochy bydlení. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům

zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena ve schválené ÚPD.

**B-29** - Plocha bydlení se nachází v jižní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavitelnou plochu. Plocha B-29 navazuje na plochu bydlení B-6. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě.

**B-30** - Plocha bydlení se nachází v sídle Skalice, plocha navazuje na zastavitelnou plochu. Podél příjezdové komunikace do sídla Skalice se vyskytuje roztroušená zástavba. Situováním návrhu podél komunikace je zajištěno dobré napojení na inženýrské sítě. Plocha B-30 navazuje na plochu bydlení B-21. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Lokalita je zařazena do III. a IV. třídy ochrany. Lokalita byla již vyhodnocena ve schválené ÚPD.

**RZ-31** - Plocha rekreace - soukromá zeleň se nachází jižně od sídla Skalice, plocha navazuje na zastavěné území. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Lokalita je zařazena do IV. třídy ochrany.

**SO-1** - Plocha smíšená obytná se nachází v sídle Štěpánovice v zastavěném území. Lokalita je navržena podél silnice I/34, kde je vhodně umožněno širší spektrum činností a aktivit. Lokalita bude napojená ze stávající místní komunikace. Nedochází k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě.

**VP-6** - Plocha veřejných prostranství se nachází v jižní části sídla Štěpánovice, plocha je součástí plochy VS-1. Pás zeleně oddělí plochu výroby a skladování, a to nejen z estetických, ale i hygienických důvodů. Velikost plochy VP-6 je zmenšena oproti platnému ÚP. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě. Lokalita byla již vyhodnocena ve schválené ÚPD.

**VP-20** - Plocha veřejných prostranství se nachází v jižní části sídla Štěpánovice, plocha je součástí plochy B-29. Návrhová plocha je navržena v ochranném pásmu silnice III. třídy. Předpokládá se osázení plochy izolační zelení a doplnění stávající aleje, čímž dojde k eliminaci negativních vlivů z dopravy. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě.

**VS-1** - Plocha výroby a skladování se nachází v jihovýchodní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na stávající plochu výroby a skladování. Jedná se o plochu řešenou v platném ÚP Štěpánovice a její velikost se nemění. Změnou č. 1 je řešena z důvodu nového vymezení OP, které již nezasahuje do plochy VS-1. Ze severovýchodní strany je vymezena ochranným pásmem el. vedení. Z ostatních stran místními komunikacemi, od kterých je oddělena pásem veřejného prostranství VP-6. Návrh rozšiřuje stávající výrobní areál, navazuje na zastavěné území. Hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. Lokalita je zařazena do III. třídy ochrany a část lokality se nachází na nezemědělské půdě. Lokalita byla již vyhodnocena ve schválené ÚPD.

**SV-5** - Plocha smíšená výrobní se nachází jihovýchodně směrem od sídla Štěpánovice u osady Vranín, plocha navazuje na stávající plochu výroby a skladování. Nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Lokalita se nachází na nezemědělské půdě.

Ve Změně č. 1 ÚP Štěpánovice byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem, za použití principů územního plánování.

## **POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Ve Změně č. 1 ÚP Štěpánovice není uvažováno se záborom pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Do území řešeného Změnou č. 1 ÚP Štěpánovice zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Ke stavbám a činnostem ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků, u nichž bude vyloučeno alternativní řešení, bude vždy vydáno závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona, které bude závazným stanoviskem pro rozhodnutí podle zvláštních předpisů.

## **o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách**

V rámci veřejného vystavení a veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP byla uplatněna 1 námitka 2 vlastníků podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem řešení.

Č.	Autor:	Autentický text:	Rozhodnutí:
1.	<p data-bbox="236 237 445 297">Ing. Daniel Korčák</p> <p data-bbox="236 309 445 443">Ing. Anna Korčáková, Libínská 249, Štěpánovice</p> <p data-bbox="236 568 357 595">29.3.2016</p>	<p data-bbox="461 237 1131 297"><b><u>Námítky k zadání územního plánu resp. návrhu změny č.1 územního plánu Štěpánovice</u></b></p> <p data-bbox="461 344 1131 405">Tímto sdělujeme námítky k zadání územního plánu resp. návrhu změny č. 1 územního plánu Štěpánovice.</p> <p data-bbox="461 452 1131 575">Jako vlastníci pozemků parc. č. 282, 307/4, 291, 298 a 299 nesouhlasíme s jejich případným, ani částečným, využitím na veřejná prostranství, komunikace nebo jiné veřejné účely.</p> <p data-bbox="461 622 1131 775">Tyto pozemky hodláme i nadále hospodářsky využívat k jejich původnímu účelu, chovu hospodářských zvířat a včel. V případě zástavby přilehlých pozemků by mohlo dojít ke kolizi zájmu chovatelů včel, hospodářských zvířat a nově příchozích obyvatel.</p> <p data-bbox="461 822 1131 1061">V případě plánované zástavby K libínské straně mimo výše uvedené je nedostatečná kapacita příjezdových komunikací. Příjezd do ulice U Přehrady z ulice Třeboňská je velmi komplikovaný již nyní. Ulice U Přehrady je úzká a při výjezdu osobního vozidla na ulici Třeboňská není možné provést plynulé a bezpečné odbočení z Třeboňské do ulice U Přehrady již nyní a obráceně.</p> <p data-bbox="461 1108 1131 1326">Ostatní příjezdové komunikace od Skalic, popř. přes bývalý zemědělský areál k pozemkům plánované zástavby podle našeho názoru nespĺňují taktéž požadované normy. Zvýšení dopravního vytížení včetně obsluhy realizovaných staveb může vyústit v neprůjezdnost dotčených komunikací, popř. zvýšení dopravní nehodovosti.</p> <p data-bbox="461 1373 1131 1588">Stejně tak bude pravděpodobně dotčena přístupnost zemědělských a lesních pozemků, v lokalitě K libínské straně, které jsou doposud přístupny komunikací mezi vodárnou a bývalým zemědělským areálem. Přístup zemědělských a lesních pozemků „ulicí“ Libínská není možný z důvodu vedení obecní cesty mimo obecní pozemky.</p>	<p data-bbox="1147 409 1473 499">Uvedené pozemky nejsou v řešeném území změny č. 1 ÚP Štěpánovice.</p> <p data-bbox="1147 524 1445 647">V platném ÚP zůstávají uvedené pozemky součástí lokality B 12 - plocha bydlení</p> <p data-bbox="1147 739 1445 828">Změna č.1 ÚP nemůže řešit kapacitu stávajících komunikací.</p> <p data-bbox="1147 893 1473 1046">V následné projektové dokumentaci návrhových ploch pro bydlení budou dodrženy šířky komunikací dle zákona a vyhlášek.</p>

#### Rozhodnutí:

Námítka se navrhuje nevyhovět.

#### Odůvodnění:

Uvedené pozemky nejsou v řešeném území změny č. 1 ÚP Štěpánovice. V platném ÚP zůstávají uvedené pozemky součástí lokality B 12 - plocha bydlení.

Změna č.1 ÚP nemůže řešit kapacitu stávajících komunikací.

V následné projektové dokumentaci návrhových ploch pro bydlení budou dodrženy šířky komunikací dle zákona a vyhlášek.

#### **p) vyhodnocení uplatněných připomínek**

K veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Štěpánovice dne 30.3.2016 a dále v zákonné lhůtě pro podání připomínek a námitek nebyly vzneseny žádné připomínky.

#### **q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

1. Dokumentace odůvodnění Změny č. 1 ÚP Štěpánovice obsahuje v originálním vyhotovení 16 listů textové části.
2. Grafická část odůvodnění Změny č. 1 ÚP Štěpánovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy.

#### **SEZNAM PŘÍLOH - ODŮVODNĚNÍ:**

4. Koordinační výkres	1 : 5 000
5. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

#### **POUČENÍ:**

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

#### **UPOZORNĚNÍ:**

Změna č. 1 ÚP Štěpánovice je v souladu s § 165 odst. 1 stavebního zákona uložen u obce Štěpánovice, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřený záznamem o účinnosti je poskytnut stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice a odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, Krajský úřad – Jihočeský kraj.

Údaje o vydané Změně č. 1 ÚP Štěpánovice a místech, kde je možné do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. 2 stavebního zákona uveřejněny na webových stránkách obce Štěpánovice <http://www.stepanovice.eu/>

.....  
Ing. Václav Kopačka  
starosta obce

.....  
Ing. Vladislav Ludvík  
místostarosta obce