

# Městys Dolní Bukovsko


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

## v y d á v á

### změnu č. 1 územního plánu Dolní Bukovsko

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo městyse Dolní Bukovsko</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Veronika Brchaňová</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: <b>Mgr. Ivana Makovičková</b> funkce: <b>starostka městyse Dolní Bukovsko</b>	

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>červen 2024</b>	
vypracoval: <b>Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Vlastimil Smítka</b>	
číslo paré:	

# I. změna územního plánu Dolní Bukovsko

Územní plán Dolní Bukovsko se mění takto:

◆ Obsah kapitoly 1. nově zní: „Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. června 2024. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.“.

◆ V kapitole 3. podkapitole 3.2. se na konec tabulky „Katastrální území: Radonice u Dolního Bukovska“ doplňuje řádek ve znění: „

<b>Z.RA.10</b>	<i>Plochy technické infrastruktury</i>	<i>Tl</i>	<i>severní část sídla Radonice</i>	- nejsou stanoveny	-	-
----------------	--	-----------	------------------------------------	--------------------	---	---

”

◆ V kapitole 3. podkapitole 3.3. se na konec tabulky ploch přestavby doplňuje řádek ve znění: „

<b>P4</b>	<i>Zemědělská výroba</i>	<i>Plocha výroby a skladování – lehký průmysl</i>	<i>VL</i>	<i>severní část sídla Radonice</i>	- maximální výška budov 13 m od upraveného terénu - minimální podíl zeleně 15 % z vymezené plochy - podmínka územní studie	-	-
-----------	--------------------------	---	-----------	------------------------------------	--	---	---

“

◆ V kapitole 6. podkapitole 6.1.12. se na konec do poslední odrážky připojuje text ve znění: „pokud není stanoveno v tabulce zastavitelných ploch nebo ploch přestavby jinak“.

◆ Na konec kapitoly 11. se vkládá text:

## **„Územní studie US5**

*Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií US5 je stanovena pro plochu přestavby P4 s funkčním využitím VL (výroba a skladování – lehký průmysl).*

*územní studie určí jednotlivé prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání*

*územní studie prověří možnosti propojení pro pěší a cyklisty směrem do sídla Radonice*

*územní studie doplní systém sídelní zeleně*

*Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na šest let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu.“*

Počet listů (stran) změny územního plánu	1 (2)
Počet výkresů grafické části	2

**odůvodnění změny č. 1  
územního plánu  
Dolní Bukovsko**

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny územního plánu .....	5
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	5
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	14
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	15
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	16
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	16
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	16
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	17
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	17
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	17
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	20
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	21
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	21
n) text s vyznačením změn .....	21
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	21
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	22
q) vypořádání připomínek.....	23

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

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000,
- schéma řešeného území v měřítku 1 : 50 000.

## **a) postup při pořízení změny územního plánu**

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, který obsahoval mimo samotných návrhů na změny další přílohy včetně stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo městyse Dolní Bukovsko rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 1 územního plánu Dolní Bukovsko (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostku městyse paní Mgr. Ivanu Makovičkovou jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

*další postup bude doplněn na základě pořizování*

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

### **Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem**

Soulad návrhu územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence vyhodnocován.

### **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „PÚR“ či „politika územního rozvoje“) je zahrnuto správní území městyse Dolní Bukovsko do **rozvojové osy OS6 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (-Linz)** prostřednictvím obce s rozšířenou působností Týn nad Vltavou. Jedná se o území ovlivněné dálnicí D3 a železniční tratí Praha – Benešov u Prahy – Tábor – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko (- Linz). Rozvojová osa navazuje na rozvojovou osu v zahraničí – *respektováno v platné územně plánovací dokumentaci, změna se netýká.*

Dále se správního území městyse dotýká **koridor pro dvojité vedení E20 Kočín – Slavětice**. Důvodem vymezení záměru E20 je umožnění navýšení výkonu zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zajištění spotřeby spolehlivosti v oblasti jižní Moravy – *respektováno a zpřesněno dle podmínek v území v platné územně plánovací dokumentaci, změna se netýká.*

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

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

zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola 2. výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území městyse včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch; změnou dochází k umožnění využití chátrajícího zemědělského areálu – více zejména kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*

- 20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;
- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
  - problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepcce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch platné územně plánovací dokumentace je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských, lesních) přípustné umístování např. cykloturistických a turistických tras, pěších komunikací, hipostezek, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu tuto problematiku nemění;

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



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

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

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

### **Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Správní území městyse Dolní Bukovsko je součástí zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále též jen „ZÚR“ či „zásady“).

Ze zásad vyplývají tyto záměry:

- **D37** – silnice II/147 – záměr přeložek silnice II. třídy v úseku Týn nad Vltavou - Veselí nad Lužnicí, zlepšení parametrů a propustnosti silnice; **úsek D37/2** – přeložka Bzí, narovnání silnice při průchodu zastavěným územím sídla Bzí, širší koridoru 100 m; **úsek D37/3** – křižovatka s doprovodnou silnicí k dálnici D3 (II/603) u Horusického rybníka, homogenizace stávající silnice, širší koridoru 100 m; **úsek D37/5** – obchvat městyse Dolní Bukovsko, obchvat silnice II/147 severně od městyse, proměnná širší koridoru 150 – 230 m,
- **V2 – Vodní zdroj Mažice, vodovod Mažice – úpravna vody Dolní Bukovsko** – Nový zdroj pro skupinový vodovod Dolní Bukovsko a vodovod pro čerpání vody do ÚV Dolní Bukovsko – v případě havárie ÚV Plav (centrální úpravna pro dálkový vodovod JVS) bude sloužit pro havarijný zásobování JVS, obvyklá širší koridoru 100 m,
- **Ee40 ZVN 400kV Kočín – Slavětice** – záměr vedení ZVN 400 kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Slavětice vymezený na území Jihočeského kraje severně od Kolenců vymístění mimo zástavbu koridorem širší 300 m,
- **Ee31 VVN 110 kV Kočín** – Veselí nad Lužnicí – záměr vedení VVN, širší koridoru 100 m.
- **regionální biocentrum 4029** – Horní Bukovsko
- **regionální biokoridor 4028** – Jahodini – Horní Bukovsko
- **regionální biokoridor 4030** – Horní Bukovsko – Němčice

Všechny výše zmíněné záměry jsou promítnuty a zpřesněny dle podmínek v území v platném územním plánu, změnou č. 1 nejsou dotčeny.

ZÚR upřesňují vymezení republikové specifické oblasti **SOB9** a potvrzují, že městyse Dolní Bukovsko je její součástí – více k oblasti viz odůvodnění PÚR.

Stanovení **priorit územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území je ve změně územního plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci

jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže).

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 1 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability,
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodářství,
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území,
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 1 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry zejména v rozvojových oblastech vymezených v souladu s politikou územního rozvoje a v rozvojových oblastech vymezených v zásadách územního rozvoje,
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností území kraje.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 1 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

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

Změna územního plánu navazuje na koncepci rozvoje území stanovené v územním plánu a respektuje udržitelný rozvoj území.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 1 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**:

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

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 1 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití,
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 1 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím,
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 1 ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina rybníční** – která zasahuje na většinu správního území městyse, jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a podporuje doplňování rybníční soustavy – *zejména stanovené podmínky ploch s rozdílným způsobem využití platné územně plánovací dokumentace*;
- dbá na vhodnost vymezování zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod – *viz zejména urbanistická koncepce, podmínky ploch s rozdílným způsobem využití platné územně plánovací dokumentace*;
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu – *viz zejména základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot platné územně plánovací dokumentace*;
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – *viz zejména komplexní zdůvodnění platné územně plánovací dokumentace*.

Západní část správního území městyse zasahuje cílová charakteristika krajiny – **krajina**

**lesopolní** – platná územně plánovací dokumentace včetně změny č. 1 ctí podmínky z této vymezené krajiny, jelikož:

- zachovává v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL) – viz *vymezené plochy včetně jejich využití vymezené platnou územně plánovací dokumentací*;
- podporuje retenční schopnost krajiny – viz *podmínky využití ploch, koncepce protierozní opatření a ochrana před povodněmi vymezené platnou územně plánovací dokumentací*;
- respektuje znaky historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich dostavbu – viz *urbanistická koncepce, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území vymezené platnou územně plánovací dokumentací*;
- podporuje rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – viz *komplexní zdůvodnění platné územně plánovací dokumentace*.

Návrh územně plánovací dokumentace včetně změny č. 1 ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina polní** – která zasahuje na východní část správního území městyse, jelikož například:

- eliminuje zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany – viz *zejména kapitola odůvodnění komplexní zdůvodnění a podmínky využití ploch*;
- při vhodných územních podmínkách podporuje zvýšení rozmanitosti krajiny – viz *zejména podmínky využití ploch, vymezené plochy včetně jejich využití, koncepce krajiny – platná územně plánovací dokumentace*;
- podporuje retenční schopnost krajiny – viz *zejména podmínky využití ploch, koncepce protierozní opatření a ochrana před povodněmi – platná územně plánovací dokumentace*;
- respektuje cenné architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu – viz *zejména koncepce ochrany a rozvoje hodnot území*;
- podporuje rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – viz *zejména podmínky využití ploch – platná územně plánovací dokumentace*.

Podpora výše zmíněných bodů se prolíná celou platnou územně plánovací dokumentací obce.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**.

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 1 v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně č. 1 územně plánovací dokumentace městyse stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba v územně plánovací dokumentaci městyse stanovovat **pořadí změn v území** (etapizaci) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

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

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

### Postavení městyse v systému osídlení

Postavení městyse v systému osídlení se nemění.

### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území městyse nachází v krajinných oblastech **č. 19 Vltavo-hlubocká krajinná oblast, č. 20 Vltavo-týnská krajinná oblast a č. 27 Třeboňská krajinná oblast** a v krajinných typech:

- **č. 6** – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ,
  - č. 12** – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, pro které platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotně zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí.
- **č. 13** – Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- **č. 14** – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotně zemědělské půdě.

-

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Způsob, jakým byly podmínky z územní studie respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty platné územně plánovací dokumentace.

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

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

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

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

Pořadí provádění změn v území (etapizace) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území městyse, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením platné územně plánovací dokumentace včetně této změny jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na zaměření změny se změna nezabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Řešení platného územního plánu včetně této změny vytváří podmínky pro ochranu území

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

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

Změna územního plánu je zpracována za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu.

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

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

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

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

*Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků projednávání.*

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

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

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

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

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



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

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

**i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených  
v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny  
územního plánu pořizované zkráceným postupem**

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

Zastupitelstvo městyse rozhodlo o obsahu změny č. 1 územního plánu:

- aktualizovat zastavěné území u čp. 26 v lokalitě V Chalupách v k. ú. Bzí u Dolního Bukovska  
→ zastavěné území bylo aktualizováno
- prověřit využití chátrajícího zemědělského areálu na severu Radonic  
→ navržena plocha přestavby na výrobu a skladování – lehký průmysl, navržena zastavitelná plocha technické infrastruktury

**j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně  
vybrané varianty**

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny č. 1 územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva městyse:

- aktualizovat zastavěné území u čp. 26 v lokalitě V Chalupách v k. ú. Bzí u Dolního Bukovska  
→ Lokalita V Chalupách leží v severovýchodním cípu správního území městyse v k. ú. Bzí u Dolního Bukovska. Do zastavěného území a stabilizované plochy smíšené obytné byly doplněny využívané části pozemku p. č. 182/1 – blíže níže viz podkapitola j) 1.
- prověřit využití chátrajícího zemědělského areálu na severu Radonic  
→ Chátrající zemědělský areál je situován v severní části sídla Radonic při výjezdu na Popovice. Celý areál byl dlouhodobě nevyužívaný. V současné době dochází k jeho asanaci, kde je záměrem znovuvyužití pro lehkou výrobu a skladování. V územním plánu vymezený areál jako plochy výroby a skladování – zemědělská výroba však tomuto záměru zcela nevyhovuje a je přetransformován na jiný druh plochy výroby a skladování a to lehký průmysl. Jedním ze záměrů této změny je tak umožnit i jiný způsob využití, který by

zachoval výrobně skladovou funkci, umožnil majitelům smysluplné využití a zabránil tak dalšímu zhoršování stavu brownfieldu. Podmínkou pro využití plochy je dodržení maximální výšky budov 13 m od upraveného terénu a minimální podíl zeleně minimálně 10 % z vymezené plochy a územní studie. Pro potřeby výrobního areálu byla doplněna zastavitelná plocha technické infrastruktury, do které by měla být umístěna retenční nádrž.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká – blíže viz kapitola d).

### **j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. června 2024 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno v řešené lokalitě V Chalupách. Do zastavěného území byly zahrnuty části pozemku p. č. 182/1 v k. ú. Bzí u Dolního Bukovska tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu. Zastavěné území v celém správním území městyse bude aktualizováno připravovanou změnou č. 2.

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

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

### **j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce nebyla měněna.

Do tabulky zastavitelných ploch byla vložena nová plocha pro rozvoj technické infrastruktury, která by měla sloužit pro potřeby výrobního areálu ležícího na severu Radonic – retenční nádrž. Přestavba stávajícího chátrajícího areálu je pak promítnuta do tabulky ploch přestavby – blíže k záměru viz úvod kapitoly j).

#### **Podmínky pro využití plochy přestavby:**

**maximální výška budov 13 m od upraveného terénu** – nové stavby popř. přestavby budov nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, maximální výška stavebních záměrů 13 m od upraveného terénu – tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb a to ať již staveb pro zemědělství, či staveb pro výrobu a skladování. Zvolená výšková hladina je dostatečná pro toto využití s ohledem na charakter území.

**minimální podíl zeleně 10 % z vymezené plochy** – U navrhované plochy výroby a skladování je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 10 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, jejich smysluplnou využitelnost a současně efektivitu z pohledu investora. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně ve stávajících plochách výroby a skladování, kde je intenzita dána historickými souvislostmi. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné

zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

#### **j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

#### **j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

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

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se nemění. Na základě vymezení nové plochy přestavby v Radonicích byla doplněna podmínka prostorového uspořádání v ploše výroby a skladování – lehký průmysl – více k záměru zejména úvod kapitoly j) a podkapitola j) 3.

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

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

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

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

#### **j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření**

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

**j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití vč. podmínek pro jeho prověření**

Změnou územního plánu nebyla stanovena žádná nová plocha ani koridor územních rezerv.

**j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Změnou územního plánu byla vymezená jedna nová plocha, pro kterou je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie – plocha přestavby zemědělského areálu na severu sídla Radonice. Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Ve výrokové části změny č. 1 územního plánu Dolní Bukovsko jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství.

Dále je stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územní studie. Lhůta pro pořízení územních studií a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územně plánovací dokumentace, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu. Rozsah plochy podmíněné zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

**j) 12. odůvodnění architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádná architektonicky nebo urbanisticky významná stavba.

**j) 13. odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Tato kapitola se změnou územního plánu nemění.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Změnou dochází k aktualizaci zastavěného území v jedné změnou řešené lokalitě – V Chalupách v k. ú. Bzí u Dolního Bukovska. Dále je změnou č. 1 vymezena jedna plocha přestavby, která umožňuje účelnější využití chátrajícího objektu zemědělského areálu v Radonicích. Na tento záměr pak navazuje jediná zastavitelná plocha, a to pro rozvoj technické infrastruktury umožňující umístění retenční nádrže pro potřeby výrobního areálu.

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, v aktuálním znění.

**m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

**n) text s vyznačením změn**

Viz samostatná příloha.

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

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

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
TI	technická infrastruktura	0,1013		0,1013				0,0000	NE	NE	NE	ANO
TI- celkem	technická infrastruktura	0,1013	0,0000	0,1013	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
<b>CELKEM</b>		<b>0,1013</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1013</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					

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

Důsledky, které lze vyvozovat z návrhu řešení změny územního plánu, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkcí lesa, jsou uvedeny též v ostatních kapitolách

zejména v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a dále také v grafické části změny územního plánu.

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

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává pouze v ploše pro rozvoj technické infrastruktury na severu sídla Radonice, která souvisí s plochou přestavby výrobního areálu. Jedná se o záměr vybudování retenční nádrže tak, aby byly splněny podmínky pro nakládání s dešťovými vodami.

Chátrající zemědělský areál je situován v severní části sídla Radonic při výjezdu na Popovice. Celý areál byl dlouhodobě nevyužívaný. V současné době dochází k jeho asanaci, kde je záměrem znovuvyužití pro lehkou výrobu a skladování. V územním plánu vymezený areál jako plochy výroby a skladování – zemědělská výroba však tomuto záměru zcela nevyhovuje a je přetransformován na jiný druh plochy výroby a skladování a to lehký průmysl. Jedním ze záměrů této změny je tak umožnit i jiný způsob využití, který by zachoval výrobně skladovou funkci, umožnil majitelům smysluplné využití a zabránil tak dalšímu zhoršování stavu brownfieldu. Podmínkou pro využití plochy je dodržení maximální výšky budov 13 m od upraveného terénu a minimální podíl zeleně minimálně 10 % z vymezené plochy a územní studie. Pro potřeby výrobního areálu byla doplněna zastavitelná plocha technické infrastruktury, do které by měla být umístěna retenční nádrž.

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

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

Návrh není předkládán variantně.

### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

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

*Tato kapitola bude doplněna na základě projednání změny.*

## **q) vypořádání připomínek**

*Tato kapitola bude doplněna na základě projednání změny*

### **Poučení:**

Proti změně č. 1 územního plánu Dolní Bukovsko vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

### **Přílohy:**

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

.....  
**Mgr. Ivana Makovičková**  
starostka městyse

.....  
**Petr Malecha**  
místostarosta městyse

# Městys Dolní Bukovsko

## změna č. 1 územního plánu Dolní Bukovsko

### text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 1 územního plánu Dolní Bukovsko je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

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

Vzhledem k tomu, že změna č. 1 územního plánu Dolní Bukovsko se týká pouze některých článků textu územního plánu Dolní Bukovsko, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Dolní Bukovsko, jakož i všechny názvy kapitol textu územního plánu Dolní Bukovsko, zůstávají beze změny.



# 1. Vymezení zastavěného území

~~Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 1. 1. 2020.~~

~~Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části územního plánu (dále jen „ÚP“) je zobrazeno ve výkresu základního členění území, v hlavním výkresu a ve výkresu koncepce veřejné infrastruktury (výkresy N1, N2, N3). Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. června 2024. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.~~

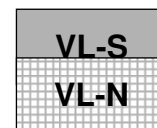
Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Centrální vodovod	Centrální kanalizace
<b>Z.RA.5</b>	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	BV-N (5 172 m <sup>2</sup> )  DSm-N11 (104 m <sup>2</sup> )	J okraj sídla Radonice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení z navržené místní komunikace</li> <li>- max. 6 RD</li> <li>- malé a středně velké objemy jednopodlažních staveb</li> <li>- v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) bude prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů</li> </ul>	ANO	NE
<b>Z.RA.6</b>	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (2 123 m <sup>2</sup> )	JV okraj sídla Radonice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající účelové komunikace</li> <li>- minimální velikost stavební parcely 800 m<sup>2</sup></li> <li>- malé a středně velké objemy jednopodlažních staveb, obdélné půdorysy staveb</li> </ul>	ANO	NE
<b>Z.RA.8</b>	Plochy technické infrastruktury (ČOV)	TI-N (462 m <sup>2</sup> )	V okraj sídla Radonice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> <li>- malé a středně velké objemy jednopodlažních staveb, obdélné půdorysy staveb</li> </ul>	ANO	ANO
<b>Z.RA.9</b>	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (5 138 m <sup>2</sup> )	SZ okraj sídla Radonice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení z navržené místní komunikace</li> <li>- minimální velikost stavební parcely 1700 m<sup>2</sup></li> <li>- malé a středně velké objemy jednopodlažních staveb, obdélné půdorysy staveb</li> </ul>	ANO	NE
<b><u>Z.RA.10</u></b>	<u>Plochy technické infrastruktury</u>	<u>TI</u>	<u>severní část sídla Radonice</u>	<u>- nejsou stanoveny</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Centrální vodovod	Centrální kanalizace
<b>P4</b>	<u>Zemědělská výroba</u>	<u>Plocha výroby a skladování – lehký průmysl</u>	<u>VL</u>	<u>severní část sídla Radonice</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>maximální výška budov 13 m od upraveného terénu</u></li> <li>- <u>minimální podíl zeleně 10 % z vymezené plochy</u></li> <li>- <u>podmínka územní studie</u></li> </ul>	:-	:-

### 3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

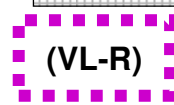
Významné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny a ponechány jako zpravidla nezastavitelné. Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV), plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) a plochy zeleně přírodního charakteru (ZP). Tyto plochy posilují význam celkové kompozice sídla, odcloňují možné rušivé provozy a upevňují ekologickou stabilitu.

## 6.1.12. VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl VL-S, VL-N, (VL-R)



### Převažující využití:

- nerušící výroba a skladování (nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít významně negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)



### Přípustné využití:

- stavby a zařízení dílen, skladů a servisů
- stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu do 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství – pěstování a zpracování
- agrofarmy
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)
- těžba nerostných surovin (pouze tam, kde je vymezen dobývací prostor)
- sběrné dvory
- parkoviště, garáže
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ochranná, vyhrazená zeleň
- stavby a zařízení civilní ochrany
- provádění pozemkových úprav
- dopravní a technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití:

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí ploch výroby a skladování a které v případě bytů a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
  - stavby pro lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, stravovací služby, administrativa, apod.)

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- na ploše přestavby **P1** (areál zámku Bzí) je nepřípustné umisťovat fotovoltaické systémy a satelitní antény na střeších i v jiných polohách

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 15 metrů s výjimkou technologických celků [pokud není stanoveno v tabulce zastavitelných ploch nebo ploch přestavby jinak](#)

## 6.1.13. VD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – drobná a řemeslná výroba VD-S

### Převažující využití:

- služby a nerušící výroba drobného charakteru

# 11. 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

## Územní studie US1

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **US1** je stanovena pro zastavitelné plochy **Z.DB.4**, **Z.DB.13** s funkčním využitím **BI-N**, **PV-N** (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, veřejné prostranství) a pro přilehlou plochu navržené účelové komunikace DSÚ-N14.

Územní studie pro tyto plochy bude zastupitelstvem obce vzata na vědomí do 5 let od vydání územního plánu.

### Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- dopravní napojení zejména z plochy PV-N
- menší plochy stavební parcel (vyšší hustota zástavby)
- posouzení lokality pro stávající kapacitu vodovodní soustavy a nároky na odkanalizování
- uliční řada při komunikacích
- odclonění od krajské komunikace

## Územní studie US2

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **US2** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z.DB.12** s funkčním využitím **BI-N** (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské) a pro přilehlou plochu DSm-S (místní komunikace).

Územní studie pro tyto plochy bude zastupitelstvem obce vzata na vědomí do 5 let od vydání územního plánu.

### Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- dopravní napojení zejména z plochy stávající místní komunikace
- menší plochy stavební parcel (vyšší hustota zástavby)
- posouzení lokality pro stávající kapacitu vodovodní soustavy a nároky na odkanalizování
- uliční řada při komunikacích
- odclonění od krajské komunikace

## Územní studie US4

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **US4** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z.DB.6** s funkčním využitím **BI-N**, **DSm-N13**, **ZV-N** (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, místní komunikace, veřejná zeleň) a pro přilehlou plochu DSm-S, DS-S (místní komunikace, plochy silniční) a pro plochu navržené účelové komunikace DSÚ-N15.

Územní studie pro tyto plochy bude zastupitelstvem obce vzata na vědomí do 7 let od vydání územního plánu.

### Územní studie prověří zejména tyto požadavky:

- dopravní napojení z místní komunikace
- řešit kolize s ložiskem suroviny
- kompoziční odclonění od ploch VL (územní rezerva **R.DB.1**) v jižní části (v rámci plochy ZV-N)
- spočítat nároky na občanskou vybavenost
- nízkopodlažní zástavba
- menší plochy stavebních parcel (vyšší hustota zástavby)
- posouzení lokality pro stávající kapacitu vodovodní soustavy a nároky na odkanalizování
- uliční řada při komunikacích

### **Územní studie US5**

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **US5** je stanovena pro plochu přestavby **P4** s funkčním využitím **VL** (výroba a skladování – lehký průmysl).

- územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání
- územní studie prověří možnosti propojení pro pěší a cyklisty směrem do sídla Radonice
- územní studie doplní systém sídelní zeleně
- Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na šest let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu.