

ZMĚNA Č. 1 ÚP KESTŘANY

VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ TEXTOVÁ ČÁST

Datum: listopad 2018

Paré číslo:

1



Projektant: Projektový ateliér AD s.r.o.
Husova 4, 370 01 České Budějovice
Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk

Pořizovatel: Obecní úřad Kestřany
Kestřany 136
398 21 Kestřany

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č. 1 ÚP
VYDAL:

Zastupitelstvo obce Kestřany

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Ing. arch. Jindřiška Kupcová

FUNKCE:

pracovník Projektového ateliéru AD s.r.o.

PODPIS:

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

OBSAH

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	10
a) postup pořízení a zpracování územního plánu	10
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	10
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	10
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	11
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů ...	12
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	12
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	12
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	12
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	13
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	13
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	13
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	17
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	18
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	18
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	20
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	22

OBEC KESTŘANY

Zastupitelstvo obce Kestřany, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á Změnu č. 1 Územního plánu KESTŘANY

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

kterou se mění Územní plán Kestřany takto:

- V kapitole a) se text: „Ve správním území obce Kestřany je zastavěné území vymezeno k 29.4.2010. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění a v Hlavním výkrese.“ nahrazuje textem: „Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1.11.2017.“
- V kapitole c) se odstavec URBANISTICKÁ KONCEPCE mění následovně:
Za druhý odstavec se vkládá věta: „V centrální části sídla Kestřany je navržena přestavbová plocha smíšená obytná.“
Za třetí odstavec se vkládá věta: „V centrální části Kestřan je navržena přestavbová plocha smíšená výrobní, která navazuje na plochy výroby a skladování se specifickým využitím.“
Z tabulky SEZNAM ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY se vypouští řádky tabulky: „

XE 3	Plocha specifická - fotovoltaická elektrárna – v jižní části sídla Kestřany. <u>Obsluha území</u> – sjezdy ze stávající silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo el. vedení, navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV, hranice záplavy a hranice záplavy 2002.	2,76
-------------	--	------

XE 19	Plocha specifická - fotovoltaická elektrárna – v severní části k.ú. Zátaví. Součástí této plochy je i návrh plochy pro trafostanici. <u>Obsluha území</u> – sjezdy ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat navržené ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice, navrženou kanalizaci, ochranné pásmo lesních ploch, ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a optický telekomunikační kabel.	0,83
--------------	---	------

Do tabulky SEZNAM ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY se vkládají řádky tabulky: „

OVs 27	Plocha občanského vybavení - OVs - jedná se o přestavbu z plochy bydlení - na plochu občanského vybavení v jižní části sídla Kestřany. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat radioreléovou trasu (dotýká se pouze hraničně), hranici záplavy a hranice záplavy 2002 (dotýká se pouze hraničně).	0,08
SVs 28	Plocha smíšená výrobní – plocha přestavby v severní části sídla Kestřany. <u>Obsluha území</u> – prostřednictvím dopravního systému stávajícího areálu plochy výroby a skladování – specifické využití. <u>Limity využití území</u> – respektovat stávající vodovod, optický telekomunikační kabel, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, vzdálenost 50m od okraje lesa, maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby, památkově chráněné objekty.	0,26
SOs 31	Plocha smíšená obytná – v centrální části sídla Kestřany. <u>Obsluha území</u> – stávající, ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, památkově chráněné objekty.	0,41

- V tabulce SEZNAM ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY se v řádce pro plochu TI 4 vkládá text: „ochranné pásmo el. vedení.“ a číselný údaj: „0,05“ se nahrazuje údajem: „0,94“.
- V řádce pro plochu BR 19 se na konec odstavce vkládá věta: „Lokalita bude prověřena územní studií.“
- V řádce pro plochu RI 24 se číselný údaj: „4,17“ nahrazuje údajem: „5,00“.
- V řádce pro plochu BR 21 a BR 22 se vypouští text: „a ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru“.
- V řádce pro plochu VX 9 a RI 24 se vypouští text: „, ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru“.
- V kapitole d) v odstavci KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ se v posledním odstavci označení: „D16“ nahrazuje označením: „D14“.
- Tabulka ve znění: „

Označ. ZÚR	Popis	Poznámka
D 16	Zdvojkolejné železniční trati č. 190 - hranice kraje - Strakonice - Čičenice	V krátkém úseku v těsném souběhu s PO Řežabinec, blízkost EVL Řežabinec

“ se vypouští.

- V kapitole d) se na konec odstavce KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ – ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE vkládá text: „a plochu pro vodní příkop“.
- V kapitole d) se na konec odstavce KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM vkládá text: „(pouze na střeších objektů mimo vymezené ochranné pásmo nemovitým kulturním památkám)“.
- V kapitole d) se na konec odstavce KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ vkládá text: „, na jižním okraji sídla Kestřany (přestavba) a “.
- V kapitole e) se v odstavci NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES) vypouští odstavce: „Podstatná část území je součástí ochranné zóny NRBK (patrně z grafické části). Účelem ochranné zóny NRBK je podpora koridorového efektu. To znamená, že všechny prvky regionálních a lokálních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability (obvykle 3. a vyšší) nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.“.
- V kapitole f) se do tabulky Definice použitých pojmů vkládá řádek tabulky: „

Procento celkového zastavění bude stanoveno z podílu:

Stavebního pozemku dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1) bodu b) („Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“),

a zastavěné plochy, tj. stavebního pozemku dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod 7) („Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“).

Pozn: Do těchto ploch budou dále započítány mimo hlavního objektu například terasy, bazény, altány, kůlny, chodníky, zpevněné plochy, přístřešky pro auta, vjezdy do garáží, zatravněvací dlažba osazená na štěrkovém polštáři (realizovaná po sejmutí ornice), apod.

Procento zastavění budovami bude stanoveno z podílu:

Stavebního pozemku dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1) bodu b) („Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“),

a plochy zastavěné pouze hlavním objektem.

- V kapitole f) se tabulky v odstavci VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ mění následovně:
Tabulka **Plochy bydlení – rodinné domy** – v odstavci Vymezení zastavitelných ploch, u plochy BR 19 se text: „zpracován regulační plán“ nahrazuje textem: „zpracována územní studie“, v odstavci Vymezení zastavitelných ploch se z popisu ploch BR 21 a BR 22 vypouští text: „, a ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru“
Do odstavce Plošné regulativy se vkládají řádky tabulky: „

Zastavěnost budovami na ploše BR 19	maximálně 35%
Zastavěnost budovami na stavebním pozemku tvořeném parcelami č. 14/4 a 14/3 v k.ú. Staré Kestřany a na pozemku tvořeném parcelami č. st. 14/1 a st. 14/2 a parc. č. 51 v k.ú. Staré Kestřany	maximálně 60%
Zastavěnost celková na ploše BR 19	maximálně 40%
Zastavěnost celková na stavebním pozemku tvořeném parcelami č. 14/4 a 14/3 v k.ú. Staré Kestřany a na pozemku tvořeném parcelami č. st. 14/1 a st. 14/2 a parc. č. 51 v k.ú. Staré Kestřany	maximálně 65%
Velikost stavebních parcel na ploše BR 19	minimálně 500m ²
Na stavební pozemek tvořený parcelami č. 14/4 a 14/3 v k.ú. Staré Kestřany se nevztahuje podmínka minimální velikosti stavební parcely	

“
Do odstavce Prostorové regulativy se do pravého sloupce řádku Střecha – typ vkládá text: „(výjimku mohou tvořit doplňkové stavby, např. přístřešky pro venkovní posezení, samostatné garáže a kůlny, nebo zastřešení vstupů)“.

Do odstavce Prostorové regulativy se do pravého sloupce řádku Střecha – sklon vkládá text: „(výjimku mohou tvořit doplňkové stavby, např. přístřešky pro venkovní posezení, samostatné garáže a kůlny, nebo zastřešení vstupů)“.

Tabulka **Plochy smíšené obytné** – do prvního řádku tabulky se vkládá text: „, přestavba“ a „ k.ú. St. Kestřany: SOs 31“. Do druhého řádku tabulky se vkládá text: „, drobná parková architektura a mobiliář“. Pod odstavec Nepřípustné využití se vkládají řádky tabulky: „

Vymezení zastavitelných ploch
k.ú St. Kestřany: SOs 31 - Plocha smíšená obytná – plocha přestavby v centrální části sídla Kestřany. <u>Obsluha území</u> – stávající, ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, památkově chráněné objekty

“
Do odstavce Plošné regulativy se vkládají řádky tabulky: „

Počet staveb na ploše SOs 31	bez omezení*
Zastavěnost budovami na ploše SOs 31	bez omezení*
Zastavěnost celková na ploše SOs 31	bez omezení*

“
Do odstavce Výškové regulativy se vkládá řádek tabulky: „

Výška budov na ploše SOs 31	stávající
-----------------------------	-----------

“
Do odstavce Prostorové regulativy se vkládá slovo: „nebo“ a text: „, na ploše SO 31 bez omezení*“.

Pod tabulku se vkládá poznámka: „* bude korigováno příslušným orgánem památkové péče“.

Tabulka **Plochy občanského vybavení** – do prvního řádku tabulky se vkládá text: „, přestavba“ a „ k.ú. St. Kestřany: OVs 27“. Pod odstavec Nepřípustné využití se vkládají řádky tabulky: „

Vymezení plochy přestavby
k.ú St. Kestřany: OVs 27 - Plocha občanského vybavení - jedná se o přestavbu z plochy bydlení - na plochu občanského vybavení - rodinné domy v jižní části sídla Kestřany. <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat radioreléovou trasu (dotýká se pouze hraničně), hranici záplavy a hranice záplavy 2002 (dotýká se pouze hraničně).

“
Do odstavce Plošné regulativy se vkládají řádky tabulky: „

Zastavěnost budovami na ploše OVs 27	maximálně 60%
Zastavěnost celková na ploše OVs 27	maximálně 80%

“
Tabulka **Plochy občanského vybavení - sport** – do přípustného využití se vkládá text: „, parkovací a odstavná stání“.

Tabulka **Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba** – do odstavce Přípustné využití se za zkratku: „FVE“ vkládá text: „pouze na střeších objektů (mimo vymezené ochranné pásmo nemovitým kulturním památkám)“.

Vkládá se nová tabulka: „

Plochy smíšené výrobní – přestavba		SV k.ú. St. Kestřany: SVs 28
Přípustné využití		
Nerušící zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, malá farma (výroba sýrů a uzenin, dojírna mléka), přípustné je zřizovat sklady a zařízení poskytující zemědělské služby, skladové plochy, odstavná a parkovací stání, technická a dopravní infrastruktura. Rekreační zázemí související se zemědělskou výrobou.		
Nepřípustné využití		
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary, samostatné bydlení všech forem.		
Vymezení zastavitelných ploch		
SVs 28 - Plocha smíšená výrobní – plocha přestavby v severní části sídla Kestřany rozšiřuje stávající plochu výroby a skladování – specifické využití <u>Obsluha území</u> – prostřednictvím dopravního systému stávajícího areálu plochy výroby skladování – specifické využití. <u>Limity využití území</u> – respektovat stávající vodovod, optický telekomunikační kabel, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek, vzdálenost 50m od okraje lesa, maximální hranici negativního vlivu prostředí zemědělské výroby, památkově chráněné objekty.		
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu	
Plošné regulativy		
Zastavěnost budovami	stávající	
Zastavěnost celková	maximálně 25% pro zpevněné plochy	
Výškové regulativy		
Výška budovy	stávající	
Prostorové regulativy		
Střeška - typ	stávající	
Střeška - sklon	stávající	
Půdorys budovy	stávající	

Tabulka **Plochy výroby a skladování – specifické využití** – v odstavci Přípustné využití se za zkratku: „FVE“ vkládá text: „, pouze na střeších objektů, odstavná a parkovací stání, “. V odstavci Vymezení zastavitelných ploch se u plochy VX 9 vypouští text: „, a ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru. Do řádku Střeška – typ do druhého sloupce tabulky se na konec odstavce vkládá text: „, rovná pouze za podmínky 100% ozelenění celé střešky, nebo zastřešení sklepního prostoru v úrovni terénu. “. Do řádku Střeška – sklon do druhého sloupce tabulky se na konec odstavce vkládá text: „(vyjma rovných ozeleněných střešek) “. Do řádku Půdorys budovy se do prvního sloupce tabulky na konec vkládá text: „(neplatí pro stavby menší než 25m²) “.

Tabulka **Plochy specifické – fotovoltaická elektrárna** ve znění: „

Plochy specifické - fotovoltaická elektrárna - návrh		XE k.ú. St. Kestřany: XE 3 k.ú. Zátaví: XE 19
Přípustné využití		
Jsou to plochy určené pro umístění staveb a zařízení fotovoltaické elektrárny bezprostředně související s danou funkcí a obsluhy území (solární fotovoltaické panely, podstavce s otočným systémem atd.). Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.		
Nepřípustné využití		
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.		
Vymezení zastavitelných ploch		
k.ú. St. Kestřany: XE 3 - Plocha specifická - fotovoltaická elektrárna – v jižní části sídla Kestřany. <u>Obsluha území</u> – sjezdy ze stávající silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo el. vedení, navrženou maximální hranici negativního vlivu prostředí ČOV, hranice záplavy a hranice záplavy 2002.		
k.ú. Zátaví: XE 19 - Plocha specifická - fotovoltaická elektrárna - přestavba z plochy individuální rekreace (viz. změna č.2 ÚPnSÚ) - v severní části k.ú. Zátaví. Součástí této plochy je i návrh plochy pro trafostanici. <u>Obsluha území</u> – sjezdy ze stávající místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – respektovat navržené ochranné pásmo el. vedení vč. trafostanice, navrženou kanalizaci, ochranné pásmo lesních ploch, ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru a optický telekomunikační kabel.		

“ se vypouští.

Tabulka **Plochy technické infrastruktury** – v odstavci Vymezení zastavitelných ploch se k ploše TI 4 vkládá text: „, ochranné pásmo el. vedení“ a u plochy TI 21 se vypouští text: „ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru.“.

Tabulka **Plochy rekreace – individuální - návrh** – v odstavci Vymezení zastavitelných ploch se u plochy RI 24 vypouští text: „ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru.“.

Tabulka **Plochy vodní a vodohospodářské** – do prvního řádku tabulky se vkládá index: „, V 29“, v řádku tabulky Vymezení zastavitelných ploch se vypouští slovo: „zastavitelných“ a doplňuje text: „nezastavěného území“, v odstavci Vymezení zastavitelných ploch se u plochy V 26 vypouští text: „, ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru,“ a do posledního řádku tabulky se vkládá text: „**V 29 – Plocha vodní a vodohospodářská** – vodní příkop v centrální části sídla Kestřany. Limity využití území – respektovat památkově chráněné objekty, ochranné pásmo nemovitých kulturních památek. “

Tabulka **Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření – suchý pold** – v řádku tabulky Vymezení zastavitelných ploch se u plochy VP 14 vypouští text: „a ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru“.

“.

- V kapitole f) v odstavci **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY**, se za odstavce **DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ** vkládá text: „Do všech stupňů povolovacího řízení konkrétní stavby bude zahrnuta účast správce komunikace. Podmínkou souhlasu správce komunikace se stavbou bude předložení odborného posudku projektanta autorizovaného v oblasti dopravních staveb, zda stavební stav a dopravně technický stav odpovídá předpokládanému nárůstu zatížení komunikace zahrnující posouzení únosnosti, šířkových, směrových a dalších parametrů. V případě potřeby bude požadován návrh projektu potřebné úpravy komunikace (rozšíření vozovky, zvýšení únosnosti, zesílení konstrukce, změna dopravního značení, apod.). Stavby inženýrských sítí musí být plánovány mimo silniční pozemky (s výjimkou křížení trasy). “, vkládají se dva nové odstavce: „

UMISŤOVÁNÍ PLOCH PODÉL SILNIC

Nově navrhované plochy podél silnic ve správě **SÚSJČK** musí mít vyřešeno napojení na komunikace a plochy pro odstavení vozidel. Musí být ponechány územní rezervy pro úpravy parametrů komunikací dle platných předpisů, pro zřízení pěších komunikací, případně pro ukládání inženýrských sítí.

ZMĚNA DOPRAVNÍHO ZATÍŽENÍ

Pokud se vyskytne předpoklad, že plánované využívání nově vymezených ploch povede k nárůstu těžké nákladní dopravy na silnicích III. třídy (ke změně třídy dopravního zatížení), musí být řešeno zvýšení kapacity těchto komunikací.

Dle ustanovení § 39 Zákona 13/1997 Sb., v platném znění je osoba, která nárůst zatížení silnice způsobí, povinna uhradit náklady spojené s nezbytnou úpravou komunikace.“

v nadpisu **MAXIMÁLNÍ HRANICE NEGATIVNÍHO VLIVU ČOV** vypouští zkratka: „ČOV“; na konec odstavce se vkládá text: „Případné negativní vlivy z ploch výroby a skladování - zemědělská výroba, z ploch výroby a skladování – výroba a výrobní služby, z ploch výroby a skladování – specifické využití a z ploch smíšených výrobních nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a i vnitřního prostoru staveb.“

na konec odstavce **OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ** se vkládá text: „Ve vztahu k objektům pro bydlení je nutno posoudit problematiku hluku ze silnic (vzdálenost, rozptylová zeleň, protihlukové zdi, apod.).

- V kapitole i) se do výčtu ploch vkládá index: „BR 19“ a na konec kapitoly se vkládá text: „Lhůta pro pořízení územní studie pro navrženou plochu BR 19 je stanovena k 31. 12. 2022. “
- V kapitole j) se z výčtu ploch vypouští index: „BR 19,“ a dále zadání regulačního plánu ve znění: „

Zadání regulačního plánu

pro plochu BR 19 řešenou v k.ú. Staré Kestřany ÚP Kestřany

a) vymezení řešených území

Řešené území je vymezeno v grafické části ÚP Kestřany v k.ú. Staré Kestřany a obsahuje lokalitu číslo 19.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán v řešených plochách bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Prostorové uspořádání bude **respektovat navržené regulativy zpracované ÚP Kestřany**, (viz regulativy pro plochy bydlení - rodinné domy), které budou tímto regulačním plánem upřesněny do měřítka 1 : 500 pro výkresovou část, (1 : 200 pro případné objemové studie).

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území je nezbytné dodržet regulativy navržené ÚP Kestřany, zejména charakter krajiny a místního historického osídlení.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Území řešená regulačním plánem jsou napojena na stávající nebo navrženou technickou infrastrukturu dle schválených ÚPD.

Předmětem návrhu bude zejména minimalizace počtu sjezdů ze silnice III. třídy.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

V řešeném území budou navrženy veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu.

g) požadavky na asanace

V řešeném území nebudou uplatněny požadavky na asanace.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Z hlediska ÚAP a z hlediska ostatních právních předpisů nejsou předem dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Zpracované regulační plány nahradí rozhodnutí o využití území a rozhodnutí o umístění staveb.

j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Na základě stanoviska KÚJČK-OŽP k návrhu ÚP Kestřany nebudou plochy řešené regulačním plánem posouzeny z hlediska zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP, ve znění pozdějších předpisů.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Plochy řešené regulačním plánem jsou ve vlastnictví zpravidla jednoho investora, majitele, požadavky na plánovací smlouvu tudíž nejsou uplatněny.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude rozdělen do části výrokové části a odůvodnění dle zák. č. 183/2006 Sb., ve znění prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č.500, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, přílohy č.11.

Textová část regulačního plánu obsahuje

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,

- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

(2) Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

- a) druh a účel umísťovaných staveb,
- b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
- c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,
- e) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

(3) Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

(4) Grafická část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

- a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymezit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,
- b) výkres pořadí změn v území (etapizace).
- c) V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

Obsah odůvodnění regulačního plánu

(5) Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu,
- d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
- e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

(6) Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

- a) koordinační výkres,
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Regulační plán bude zpracován v měřítku 1 : 500, 1 : 200, bude obsahovat materiálové řešení povrchů objektů a povrchů zpevněných ploch. Čistopis regulačního plánu bude odevzdán ve 4 tištěných paré a digitálně na CD.

Požadavek na zpracování regulačního plánu vyplynul z velikosti rozsahu ploch v ÚP Kestřany. “

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) JE SAMOSTATNOU PŘÍLOHOU Č. 1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚP

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Řešené území Změny č. 1 ÚP Kestřany je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh Změny č. 1 ÚP Kestřany je výsledkem procesu projednávání zadání s dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 1 ÚP Kestřany dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

1. O pořízení Změny č. 1 ÚP Kestřany rozhodlo Zastupitelstvo obce Kestřany na svém zasedání dne 28.6.2017. Návrh zadání byl projednán a posouzen, následně upraven dle došlých stanovisek a připomínek.
2. Toto zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Kestřany usnesením č. 5/30/2017 ze dne 18. 10. 2017.
3. Projektantem Změny č. 1 ÚP Kestřany je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 0279.
4. Společné jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP Kestřany, zpracovaného podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), proběhlo dne 10. 4. 2018. Na základě došlých stanovisek a vyjádření ke společnému jednání bylo vypracováno jejich vyhodnocení, které bylo zapracováno do návrhu změny.
5. Upravená dokumentace pro společné jednání byla následně předána k posouzení Krajskému úřadu - Jihočeský kraj. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 16. 7. 2018 č.j. KUJCK 93911/2018 OREG ve kterém konstatoval, že dokumentace neobsahuje nedostatky z hlediska § 50 odst.7 stav. zákona a lze zahájit řízení o změně č. 1 ÚP Kestřany.
6. Po společném jednání bylo na základě žádosti obce do návrhu změny č. 1 doplněno zpracování podnětu vypuštění podmínky pro lokality č. 12 - BR19 zpracování regulačního plánu a nahrazení pro tuto lokalitu pouze podmínkou územní studie. Tento záměr byl dotčeným orgánům státní správy rozeslán e-mailovou poštou k vyjádření. Tento požadavek byl nově do změny č. 1 zapracován, odůvodněn a je součástí návrhu pro veřejné jednání.

bude doplněno pořizovatelem

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

Požadavky řešené Změnou č. 1 ÚP Kestřany nemají na sousední obce přímou vazbu, ani je svým významem nijak neovlivňují.

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č. 1 (DÁLE JEN „APÚR“)

Z APÚR vyplývá, že řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy národního významu ani specifické oblasti a není dotčeno žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu. Změnou č. 1 jsou vymezeny tři plochy přestavby, jedna drobná vodní plocha, jedna zastavitelná plocha, u dvou ploch byl změněn způsob využití a u tří ploch byly upraveny podmínky pro využití ploch. Z toho důvodu pro změnu č. 1 nevyplývají z politiky územního rozvoje žádné požadavky. Republikové priority územního plánování jsou změnou č. 1 respektovány.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“) vyplývají pro území řešené změnou č. 1 následující priority:

- Zpřesnění rozvojových oblastí nadmístního významu /kap. b) AZÚR/

Správní území obce Kestřany se nachází uvnitř Rozvojové oblasti nadmístního významu Písecko - Strakonicko (N-OB1). Změna č. 1 ÚP Kestřany tyto skutečnosti zohledňuje, neboť umožňuje výstavbu

rodinných domů, rozšíření ploch pro rekreaci a zejména záměr kulturně společensko-vzdělávacího centra, které ovlivní rozvoj celého regionu.

- **Vymezení ploch a koridorů veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability /kap. d) AZÚR/**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují plochy a koridory mezinárodního a republikového významu. Ve správním území AZÚR vymezuje tyto záměry:

D14 - Železnice Plzeň – České Budějovice - záměr se nespojitě vymezuje na území Jihočeského kraje od Nemanic (severně od Českých Budějovic) po hranici s Plzeňským krajem.

Tento záměr se nedotýká lokalit řešených změnou č. 1 ÚP Kestřany.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje závazně vymezují kompletní územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Ve správním území AZÚR vymezuje tyto prvky:

Nadregionální biocentrum:

37 – Řežabinec

Nadregionální biokoridory:

114 – Řežabinec – Dědovické stráně

116 – Velká Kuš - Řežabinec

Regionální biocentra:

789 - Hradiště

790 – Dobevský rybník

Žádný z těchto prvků se nedotýká lokalit řešených změnou č. 1 ÚP Kestřany.

- **Vymezení územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje /kap. e) AZÚR/**

Změna územního plánu respektuje zásady ochrany přírody a krajiny vymezením řešených ploch v návaznosti na již urbanizované území, resp. uvnitř zastavěného území jako plochy přestavby. Změna zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu tím, že rozvojové plochy vymezuje mimo lesní pozemky a mimo I. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Zábor prováděný na II. a V. třídě ochrany ZPF byl proveden již předchozí ÚPD. Nastavením podmínek využití území se nepřipouští zástavba vymykající se stávající struktuře a charakteru lokality.

- **Stanovení cílových charakteristik krajin /kap. f) AZÚR/**

Řešené území je zařazeno do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Plochy vymezené změnou č. 1 leží uvnitř zastavěného území, ve dvou případech je změněn pouze způsob využití již navržených ploch. Přestavba areálu tvrze a zámku a dále přestavba staré zchátralé budovy hospody na mateřskou školu využívá plochy brownfields. Zábor zemědělské půdy je prováděn hospodárně (pouze u dvou ploch, kde byl navíc zábor proveden již předchozí ÚPD. Do lesních pozemků není změnou zasahováno.

Změna č. 1 Územního plánu Kestřany není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

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 Kestřany je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v §18 stavebního zákona, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje plochy s možností dostavby rodinných domů, plochy k přestavbě na občanské vybavení a na funkci smíšenou obytnou a smíšenou výrobní), pro hospodářský rozvoj (vymezením plochy smíšené výrobní a plochy výroby a skladování – zemědělská výroba) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezením zejména plochy smíšené obytné s cílem vytvořit kulturní a společensko-vzdělávací centrum). Navržené řešení změny č. 1 uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 1 ÚP Kestřany koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je dána zejména akceptováním stanovisek dotčených orgánů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách, ve kterých je umožněna výstavba rodinných domů. Další záměry spočívají v poskytování služeb občanům (mateřská škola, čistírna odpadních vod, zázemí pro jezdecký sport). Záměr přestavby areálu tvrze na kulturní a společensko-vzdělávací centrum je možno považovat i za veřejný zájem obce, neboť rozvoj těchto služeb v daném území je pro obec přínosem.

Změna č. 1 ÚP Kestřany je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví - územní plán respektuje dominanty i památkově hodnotné stavby, sídelní ráz jednotlivých sídel, apod. Změna ÚP stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické

celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu vymezenou změnou č. 1 stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch.

Změna č. 1 ÚP Kestřany je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v §19 stavebního zákona. Naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v řešeném území. Poměrně podrobné stanovení podmínek pro využití ploch zajišťuje stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území.

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

Změna č. 1 ÚP Kestřany je zpracována v souladu se zákonem č. 350 ze dne 19. září 2012, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna č. 1 je zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu. Textová část výroku změny je provedena obdobně jako novela zákona, tzn., že je uvedeno, jaký výrok se mění a jakým způsobem (doplňuje, nahrazuje, vypouští apod.). V textové části odůvodnění změny jsou odůvodněny pouze měněné části. Samostatnou přílohou odůvodnění je srovnávací text (výroková část územního plánu) s úpravami vyznačenými formou revizí. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně. Grafická část znázorňuje pouze měněné jevy a je provedena v měřítku vydaného územního plánu. Výkresy jsou tedy zpracované jako výřezy. Výkresy výrokové části jsou zpracovány nad čistým mapovým podkladem. Výkresy odůvodnění jsou zpracovány nad černobílou kopií příslušného výkresu s barevným zakreslením navrhovaných změn. Tímto zpracováním jsou patrné dané souvislosti navrhovaných změn. Změna č. 1 ÚP Kestřany je pořizována pořizovatelem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

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 Kestřany je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu Změny č. 1 ÚP Kestřany byla v rámci společného jednání uplatněna stanoviska, tj. dokumentace byla s těmito stanovisky v souladu, případně byla na základě těchto stanovisek dohodnuta a upravena.

Stanovisko k návrhu dle § 50 podali:

Ministerstvo životního prostředí; Ministerstvo průmyslu a obchodu; KHS Jčk; HZS Jčk; MěÚ Písek – odbor dopravy, odbor výstavby a ÚP; SÚS Jčk; Agentura ochrany přírody a krajiny; Národní památkový ústav Č. Budějovice; Čepro a.s.; Česká geologická služba.

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

Na základě souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje bylo vydáno k tomuto návrhu změny stanovisko pod č.j. KUJCK 114852/2017/OZZL/2 ze dne 6.10.2017, kde nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Změna neovlivní negativně prvky soustavy NATURA 2000, nemůže mít negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí. Na lokalitách řešených změnou se nevyskytuje žádná ptačí oblast ani evropsky významná lokalita.

Na lokalitách řešených změnou č. 1 se nevyskytuje žádné ZCHÚ, ani jeho ochranné pásmo, dále se zde nevyskytuje žádný ÚSES regionálního ani nadregionálního významu.

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

Jak se uvádí v předchozí kapitole, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, nebylo tedy uplatněno stanovisko k jeho vyhodnocení.

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

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona ke změně č. 1 ÚP Kestřany nebylo z výše uvedených důvodů vydáno.

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

Zadání Změny č. 1 ÚP Kestřany bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce.

Požadavky zadání byly splněny s tímto výsledkem:

- Byl posouzen záměr na vymezení plochy smíšené obytné (**SOs 31**) v centrální části sídla Kestřany. Jedná se o plochu přestavby, jejímž záměrem je rekonstrukce historického areálu.
- Byl posouzen záměr na vymezení plochy smíšené výrobní (**SVs 28**) v centrální části sídla Kestřany. Jedná se o přestavbu budovy Schwarzenberské stodoly, jejímž záměrem je úprava na zázemí malé farmy.
- Byl posouzen záměr na vymezení vodní plochy (**V 29**) pro obnovu vodního příkopu v areálu Dolní tvrze, a to v původním rozsahu.
- Byl posouzen záměr na změnu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (lokality **5**) pro plochu VX 11 vymezenou ÚP Kestřany. Změna vyhodnotila tento záměr s tím, že pro všechny plochy VX nově připustila možnost odstavného a parkovacího stání, upřesnila možnost realizace fotovoltaických elektráren a zpřesnila podmínky pro typy sklon střech.
- Byl posouzen záměr na vymezení plochy občanského vybavení (**OVs 27**) v centrální části sídla Kestřany. Jedná se o přestavbu budovy, jejímž účelem je výstavba mateřské školy. S ohledem na tuto skutečnost byly pro plochu Ovs 27 nastaveny odlišné plošné regulativy oproti ostatním plochám občanského vybavení.
- Byl posouzen záměr na změnu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (lokality **7 a 9**). Pro obě tyto lokality byly stanoveny odlišné plošné regulativy oproti ostatním plochám bydlení v rodinných domech.
- Byl posouzen záměr na vymezení plochy výroby a skladování. Jednalo se o plochu přestavby, která byla v ÚP Kestřany vymezena pro golf. Změna způsobu využití byla dána záměrem vybudovat stáje, sklady jezdeckých potřeb, a pod.. Záměr byl vypuštěn na základě záporného stanoviska dotčeného orgánu po společném jednání.
- Byl posouzen záměr na zrušení dvou zastavitelných ploch specifických – fotovoltaická elektrárna, vymezených ÚP Kestřany. Plocha XE 19 byla změněna na plochu rekreace (**RI 24**), plocha XE 3 byla z části vypuštěna bez náhrady a část byla změněna na plochu technické infrastruktury (**TI 4**), čímž došlo k rozšíření již vymezené plochy určené pro čistírnu odpadních vod.
- Oproti zadání obsahuje grafická část změny č. 1 navíc i Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, neboť změna řeší rozšíření návrhové plochy pro kanalizaci a ČOV v jižní části sídla Kestřany (K4). Dále jsou oproti zadání změněna měřítko všech výkresů, tak aby korespondovala se současně platnou územně plánovací dokumentací (ÚP Kestřany).
- Změna č. 1 zohledňuje republikové priority územního plánování vycházející z **APÚR**, a respektuje požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem (**AZÚR**). Oproti zadání byl změnou upraven text týkající se vymezeného železničního koridoru, který byl aktualizací ZÚR ve správním území obce Kestřany vypuštěn.
- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (**ÚAP**) byly změnou zohledněny.
- Byl posouzen záměr na změnu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (lokality **12**) pro zastavitelnou plochu BR 19 vymezenou ÚP Kestřany. Změna upravila plošné regulativy pro plochu BR 19 (zastavěnost budovami, zastavěnost celkovou, velikost stavebních parcel) a prostorové regulativy (typ a sklon střech).

Řešení změny č. 1 ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na další rozvoj obce.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná změna č. 1 ÚP Kestřany nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z konkrétních požadavků žadatelů na provedení změny a ze schváleného Zadání Změny č. územního plánu Kestřany.

VÝČET PODNĚTŮ ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚP KESTŘANY

OZNAČENÍ LOKALIT	OZNAČENÍ PLOCH ZMĚN	CHARAKTERISTIKA	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
1	SOs 31	Návrh plochy přestavby - plocha smíšená obytná.	Staré Kestřany
2	SVs 28	Návrh plochy přestavby - plocha smíšená výrobní.	Staré Kestřany
3	Požadavek vpuštěný na základě záporného stanoviska dotčeného orgánu ve fázi zadání.		
4	V 29	Návrh vodní plochy.	Staré Kestřany
5	-	Změna podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zastavitelnou plochu VX 11 vymezenou ÚP Kestřany.	Staré Kestřany
6	OVs 27	Návrh plochy přestavby – plocha občanského vybavení.	Staré Kestřany
7	-	Změna podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro stávající plochu bydlení - rodinné domy.	Staré Kestřany
8	Požadavek VZs 30 (návrh plochy přestavby - plocha výroby a skladování – zemědělská výroba) byl vpuštěn na základě záporného stanoviska dotčeného orgánu po společném jednání.		
9	-	Změna podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro stávající plochu bydlení - rodinné domy.	Staré Kestřany
10	TI 4	Zrušení zastavitelné plochy specifické – fotovoltaická elektrárna (XE 3); část vpuštěna a část změněna na rozšíření již vymezené zastavitelné plochy technické infrastruktury TI 4.	Staré Kestřany
11	RI 24	Změna zastavitelné plochy specifické – fotovoltaická elektrárna (XE 19) na plochu rekreace.	Zátaví
12	-	Změna podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro zastavitelnou plochu BR 19 vymezenou ÚP Kestřany.	Staré Kestřany

ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Původní urbanistická koncepce dle ÚP byla doplněna o záměry řešené změnou č. 1.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Tabulka vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby je změnou č.1 doplněna o přestavbové plochy a jednu plochu zastavitelnou. Jedná se o plochy: **OVs 27**, **SVs 28** a **SOs 31**. Vpuštěny byly plochy **XE 3** a **XE 19**.

Pozn.: navržená plocha V 29 není v tabulce uvedena, neboť se nejedná zastavitelnou plochu.

ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Z důvodu změny označení železničního koridoru vymezeného AZÚR na označení D14 došlo k úpravě textové části dopravní infrastruktury.

Následující tabulka týkající se stejného jevu byla z textu vpuštěna pro nadbytečnost. Podrobnější popis je uveden v kapitole c) tohoto odůvodnění změny č. 1.

Pokud by došlo k návrhu dopravního napojení lokalit pomocí nového připojení na pozemní komunikaci, je nutné zažádat u zdejšího odboru o povolení připojení sousední nemovitosti na pozemní komunikaci (zřízení sjezdu) ve smyslu § 10 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích a doložit stanovisko vlastníka/správce pozemní komunikace a další náležitosti ve smyslu § 12 vyhlášky 104/1997 Sb., v platném znění, kterou provádí zákon o pozemních komunikacích.

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Odstavec Odtokové poměry, vodní toky a nádrže je doplněn o návrh vodní plochy V 29, konkrétně obnovení vodního příkopu v areálu tvrže.

KONCEPCE ZÁSBOVÁNÍ TEPEM

Možnost využívání solárních kolektorů je omezena pouze na kolektory instalované na střechách objektů. V souvislosti s tímto požadavkem obce byly změnou č. 1 vypuštěny dvě zastavitelné plochy pro fotovoltaické elektrárny, jakožto nežádoucí záměry v území.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce je změnou č. 1 doplněna o plochu občanského vybavení OV 27, určené pro výstavbu mateřské školy. Jedná se o plochu přestavby stávající zchátralé budovy. V tomto případě byl upřednostněn záměr využít plochu brownfields oproti záměru rozvoje v dosud nezastavěném území.

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Z textové části je vypuštěn odstavec týkající se ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, neboť tento jev byl vypuštěn v rámci 1. aktualizace ZÚR a změna č. 1 tuto dokumentaci respektuje.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území řešené změnou je členěno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavby.

PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ STANOVENÉ ZMĚNOU Č. 1 ÚP KESTŘANY

Tabulka Definice použitých pojmů je doplněna o definici procenta zastavění, tak aby bylo jednoznačně zřejmé, z jaké plochy se procento zastavění počítá.

Změna č. 1 upravuje následující podmínky pro využití ploch:

Plochy bydlení – rodinné domy

Změnou č. 1 se pro lokality 7 a 9 stanovuje odlišné (vyšší) procento zastavění celkového a zastavění budovami oproti ostatním plochám bydlení. Tyto plochy leží uvnitř zastavěného území a jejich zastavěním nedojde k nežádoucímu zahuštění stávající zástavby. Pro lokalitu 12 bylo stanoveno vyšší procento zastavění celkového a zastavění budovami a dále zmenšení velikosti stavebních parcel. Záměrem investora je řešit plochu komplexně, včetně vnějších cest, odstavných stání, zeleně, parkových ploch, apod.. Zmenšení stavebních parcel oproti původnímu řešení má za úkol umožnit rozšíření zelených ploch do společných částí areálu i mimo soukromé pozemky. Tím bude dosaženo rozvolnění zástavby, která tak bude více korespondovat se stávající zástavbou a nebude působit jako satelit velkého města.

Plochy smíšené obytné

S ohledem na plochu přestavby SOs 31 je do Přípustného využití doplněna drobná architektura a mobiliář.

Na plochu SOs 31 se nevztahují plošné a výškové regulativy stanovené pro ostatní plochy smíšené obytné. V tabulce je u jednotlivých plošných regulativů uvedeno „bez omezení“, tyto regulativy budou korigovány příslušným orgánem památkové péče. Jedná se o plochu zahrnující část areálu nemovité kulturní památky – unikátní dochovaný soubor vrchnostenských staveb (dvou středověkých tvrzí a barokního zámku s hospodářským dvorem). K významným památkovým hodnotám patří mimo jiné i dochované prostorové a hmotové uspořádání jednotlivých budov v areálu.

Výšková hladina bude zachována stávající.

Investor plánuje areál kompletně zrekonstruovat do co nejpůvodnější podoby.

Plochy občanského vybavení

Pro plochu přestavby OV 27 změna stanovuje odlišné (vyšší) procento zastavění celkového a zastavění budovami oproti ostatním plochám občanského vybavení. K těmto podmínkám bylo přistoupeno s ohledem na záměr vybudovat na místě zchátralé budovy mateřskou školu.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

V přípustném využití je specifikována možnost umístění fotovoltaických elektráren (pouze na střechách objektů mimo vymezené ochranné pásmo nemovitým kulturním památkám).

Plochy smíšené výrobní

Tento způsob využití byl vytvořen pro zařazení lokality řešené změnou č. 1. Jedná se o objekt Schwarzenberské stodoly, který bude po rekonstrukci sloužit pro zemědělskou výrobu a s ní související rekreační zázemí. Prostorové regulativy jsou doplněny o možnost použití rovných střech, ovšem za splnění

podmínky 100% ozelenění střechy nebo zastřešení sklepního prostoru v úrovni terénu. S tím souvisí doplnění poznámky u sklonu střech.

Plochy výroby a skladování – specifické využití

V přípustném využití je specifikována možnost umístění fotovoltaických elektráren (pouze na střechách objektů). Navíc je pro všechny plochy VX v souladu s jejich využívání doplněna možnost odstavných a parkovacích stání.

Plochy specifické – fotovoltaická elektrárna

Tabulka regulativů byla z výrokové části odstraněna, neboť na základě požadavku obce byly z ÚP změnou č. 1 vypuštěny plochy pro fotovoltaické elektrárny. V platnosti zůstala pouze možnost realizovat FVE na střechách objektů v plochách výroby a skladování a plochách výroby a skladování – specifické využití.

ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Řešení změny č. 1 ÚP Kestřany vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji ploch pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení a podnikání jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plochy vymezené změnou č. 1 jsou situovány především v zastavěném území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SOs 31 – Plocha smíšená obytná

Lokalita v k.ú. Staré Kestřany se nachází v centrální části sídla Kestřany. Jedná se o památkově chráněný komplex staveb, sestávající ze zámku, hospodářských budov, ohradní zdi, zahrady. Plocha leží uvnitř zastavěného území, jedná se o nevyužívané a zanedbané území – brownfield, které nelze efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace. Záměr investora spočívá v rekonstrukci areálu do co nejpůvodnější podoby, aniž by byly narušeny základní principy památkové ochrany. Prostory uvnitř zámku budou využívány k pořádání kulturních akcí, k pořádání konferencí a expozicím. Bude umožněno nekomerční ubytování hostů. V dalších objektech jsou plánovány provozní prostory, krčma, minipivovar, ubytování, kuchyně, kotlena apod. Záměrem vznikne v Kestřanech nové kulturní a společensko-vzdělávací centrum, které ovlivní rozvoj celého regionu. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající silnice III. třídy, technická infrastruktura bude využívat stávajících sítí. Zábor zemědělského půdního fondu nebude prováděn. Záměr podporuje rozvoj obce v oblasti služeb a cestovního ruchu.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

SVs 28 – Plocha smíšená výrobní

Lokalita v k.ú. Staré Kestřany se nachází v centrální části sídla Kestřany. Jedná se o památkově chráněný objekt Schwarzenberské stodoly. Plocha leží uvnitř zastavěného území, jedná se o nevyužívané a zanedbané území – brownfield, které nelze efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace. Záměr investora spočívá v úpravě objektu na zázemí malé farmy (výroba sýrů a uzenin, dojírna mléka) s prezentací způsobu života předků, v podkroví objektu s ubytováním ve stylu život na farmě. Veškeré prostorové regulativy pro objekt se oproti stavu nemění, připouští se pouze zpevněné plochy. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající místní komunikace, technická infrastruktura bude využívat stávajících sítí. Zábor zemědělského půdního fondu nebude prováděn. Záměr podporuje rozvoj obce v oblasti služeb a cestovního ruchu.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OvS 27 – Plocha občanského vybavení

Lokalita v k.ú. Staré Kestřany se nachází v centrální části sídla Kestřany. V současné době se zde nachází zchátralý objekt hostince. Záměr na přestavbu objektu na mateřskou školu využívá přednostně tuto plochu brownfields, namísto nového záboru ZPF v jiné lokalitě. Řešení dopravní a technické infrastruktury bude rovněž hospodárné. Poměrně vysoké procento zastavění pozemku je dáno konkrétním využitím, pro které je plocha určena – má mít kapacitu dvou tříd. Navíc současné procento zastavění pozemku budovami přesahuje změnou navrhovaných 60%. Obec Kestřany sice v současné době disponuje budovou mateřské školy, ale tato je z mnoha důvodů nevyhovující, a to zejména z důvodů kapacitních a hygienických. Na základě informací obecního úřadu je problematické i vytápění objektu. Stávající školka je pouze jednotřídní, což je pro obec nedostačující. Po realizované přestavbě bude objekt stávající školy využíván pro umístění obecního úřadu, knihovny apod. všechny tyto záměry podporují rozvoj v oblasti služeb občanům obce.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI 4 – Plocha technické infrastruktury

Lokalita v k.ú. Staré Kestřany byla změnou č. 1 rozšířena z důvodu zajištění dostatečné plochy potřebné pro realizaci čistírný odpadních vod. Plocha TI 4 o minimální výměře byla vymezena již v územním plánu. Na tuto

plochu navazovala zastavitelná plocha specifická pro fotovoltaickou elektrárnu. Vzhledem ke skutečnosti, že obec Kestřany se nenachází v krajinně silně urbánního prostředí technicistního charakteru, byl tento záměr fotovoltaické elektrárny změnou č. 1 přehodnocen a následně z územního plánu částečně vypuštěn a částečně převeden do ploch technické infrastruktury. Tím došlo ke zmenšení zastavitelných ploch a rozšíření plochy ČOV, aniž by byla vymezena nová zastavitelná plocha. Zábor ZPF pro tuto plochu byl vyhodnocen již předchozí ÚPD. Jedná se o záměr podporující rozvoj obce v oblasti odkanalizování.

PLOCHY REKREACE

RI 24 – Plocha rekreace

Lokalita v k.ú. Zátaví byla územním plánem vymezena jako zastavitelná plocha specifická pro fotovoltaickou elektrárnu, která byla nevhodně vklíněna do zastavitelné plochy rekreace. Vzhledem ke skutečnosti, že obec Kestřany se nenachází v krajinně silně urbánního prostředí technicistního charakteru, byl tento záměr změnou č. 1 přehodnocen a následně z územního plánu vypuštěn, respektive převeden do ploch rekreace. Díky své poloze v čistě rekreační oblasti poblíž Zátavského rybníka byla plocha nově sloučena s navazující zastavitelnou plochou RI 24, kterou vhodně uceluje. Stanovená koncepce je ve veřejném zájmu postavena na účelném využití a prostorovém uspořádání území, které spatřujeme v zakomponování řešené plochy do již vymezené plochy rekreace s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Pokud by byla plocha XE 19 zrušena bez náhrady, došlo by, v případě realizace původně vymezené plochy RI 24, k vytvoření ostrůvku zemědělsky neobhospodařovatelných pozemků, bez návaznosti na okolní zemědělské pozemky. Přestože se jedná o pozemky na půdách s II. třídou ochrany ZPF, z hlediska společenského zájmu se jeví vhodnější celou zastavitelnou plochu zcelit a navrhnout pro rekreační využití.

Dopravní obsluha plochy bude zajištěna ze stávající místní komunikace. Zábor ZPF pro tuto plochu byl vyhodnocen již předchozí ÚPD. Záměr podporuje rozvoj obce v oblasti rekreace.

ODŮVODNĚNÍ 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 č. 1 nejsou vymezovány nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pouze došlo k rozšíření již vymezené plochy TI 4, která je zahrnuta do veřejně prospěšných staveb s označením K4.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Změnou č. 1 nejsou vymezovány nové plochy, u kterých je nutné prověřením změn jejich využití územní studií. Na základě požadavku investora je plocha BR 19* (vymezená již v ÚP Kestřany) změnou č. 1 nově zařazena mezi plochy, u kterých je stanovena podmínka prověřením změn jejich využití ÚS. Pouze pro tuto plochu je stanovena lhůta pro pořízení ÚS k 31. 12. 2022.

* V ÚP Kestřany byla plocha BR 19 podmíněna pořízením a vydáním regulačního plánu.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Změnou č. 1 nejsou vymezovány nové plochy, u kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Na základě požadavku investora je u plochy BR 19* (vymezené již v ÚP Kestřany) změnou č. 1 zrušena podmínka na pořízení a vydání regulačního plánu.

* nově je plocha BR 19 zařazena mezi plochy, u kterých je stanovena podmínka prověřením změn jejich využití ÚS.

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

Využívání zastavěného území v obci Kestřany je s ohledem na charakter území a efektivitu využití zastavěných území vyhodnoceno jako účelné. Záměry obsažené ve Změně č. 1 ÚP Kestřany rozvíjejí koncepci založenou územním plánem. Zastavěné území je zastavěno poměrně intenzivně, ale přesto poskytuje možnosti i pro zahušťování další výstavbou – viz lokality 7 a 9, které byly posouzeny z hlediska možnosti dostavby rodinných domů.

Změnou č. 1 jsou vymezeny následující plochy:

Plochy smíšené obytné

Sos 31 - přestavba na plochu smíšenou obytnou (uvnitř zastavěného území)

Plochy smíšené výrobní

SVs 28 - přestavba na plochu smíšenou výrobní (uvnitř zastavěného území)

Plochy občanského vybavení

Ovs 27 – přestavba na plochu občanského vybavení (uvnitř zastavěného území)

Plochy technické infrastruktury

TI 4 - zastavitelná plocha vymezená již v ÚP, změnou č. 1 je měněn pouze způsob jejího využití

Plochy rekreace

RI 24 – zastavitelná plocha vymezená již v ÚP, změnou č. 1 je měněn pouze způsob jejího využití

Plněním změny č. 1 ÚP dojde ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce zejména v oblasti bydlení, rekreace, a podnikatelských aktivit, čímž budou vytvořeny podmínky pro celkový rozvoj území, který bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

Změna č. 1 ÚP Kestřany nevynezuje oproti předchozí ÚPD nové zastavitelné plochy. Rozsah zastavitelných ploch je naopak zmenšen vypuštěním části plochy XE 3.

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 Kestřany nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Aktualizaci Zásad územního rozvoje JČK.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Vyhodnoceny jsou plochy zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

INVESTICE DO PŮDY

V území řešeném změnou č. 1 nejsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků.

TABULKA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP KESTŘANY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
K.Ú. STARÉ KESTŘANY									
SOs 31	Plocha smíšená obytná		Plocha přestavby - zábor neprováděn.						
OVs 27	Plocha občanského vybavení		Plocha přestavby - zábor neprováděn.						
SVs 28	Plocha smíšená výrobní		Plocha přestavby - zábor neprováděn.						

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
V 29	Plocha vodní a vodohospodářská	Neleží na zemědělských půdách - zábor neprováděn.							
TI 4	Plocha technické infrastruktury	0,88	0	0,88	0	0,39	0	0	0,49
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,88	0	0,88	0	0,39	0	0	0,49
Celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem - zábor kde byl již proveden		0,88	0	0,88	0	0,39	0	0	0,49
K.Ú. ZÁTAVÍ									
RI 24	Plocha rekreace	0,83	0,83	0	0	0,83	0	0	0
CELKEM									
ZÁBOR ZPF CELKEM		1,71	0,83	0,88	0	1,22	0	0	0,49
Celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem - zábor kde byl již proveden		1,71	0,83	0,88	0	1,22	0	0	0,49

 Zábor již byl proveden v předchozí ÚPD.

Navrhované záměry řešené Změnou č. 1 ÚP Kestřany si vyžádají celkový zábor 1,71 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 1,71 ha byl zábor již proveden předchozími ÚPD.

ZDŮVODNĚNÍ

Změna č. 1 Územního plánu Kestřany respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Odůvodnění jednotlivých navržených ploch je podrobněji popsáno v kapitole k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty - ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY, DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA a TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.

ZÁVĚR

Změnou č. 1 ÚP Kestřany byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Ve změně č. 1 ÚP Kestřany není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL). Do vzdálenosti 50m od okraje lesa zasahují lokality s označením 5 a 11.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Kestřany byly podle ust. § 52 stavebního zákona uplatněny tyto námitky:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM stručný obsah uplatněných požadavků
N1 / Pavel Halada / 26. 9. 2018 Pavel Halada zastupující na základě plné moci vlastníka Kateřinu Haladovou vlastníci parc. č. 38/1, 1277 a 1278 v k.ú. Staré Kestřany vnesl v průběhu veřejného projednání námitku k ploše SVs28. Na této ploše je navrženou Změnou č. 1 územního plánu Kestřany umožněno stavět a provozovat mimo jiné činnosti i jatka (zabíjení zvířat). S tímto pan Halada zásadně nesouhlasí. Navržený areál je vklíněn mezi plochy zeleně obklopující historický areál tvrzí. Provoz jatek by nepříznivě ovlivňoval turistický ruch esteticky, zápachem i hlukem. I přes ujištění investora, že se bude jednat pouze o občasnou „venkovskou“ porážku, která na venkov patří a nebude zásadně sousední pozemky negativně ovlivňovat, pan Halada trval na zrušení navrženého funkčního využití ve znění jatka.
NÁVRH ROZHODNUTÍ Požadavky na úpravu dokumentace, požadavky na opakované projednání
VYHOVĚT z textové části územního plánu bude odstraněno slovo „jatka“ z přípustného využití u plochy smíšené výrobní – přestavba (SVs28).
ODŮVODNĚNÍ
Dne 19. 10. 2018 bylo provedeno dohodovací jednání za účasti pořizovatele, zpracovatele, zástupce obce, paní Haladové jako autora námitky a pana ing. arch Larcou. Na tomto jednání se všichni přítomní shodli, že jatka lze realizovat na jiném pozemku v majetku vlastníka. Netrvají na navrženém řešení, které připouští na ploše změny SVs28 v kapitole f) Stanovení podmínek s rozdílným způsobem využití, v tabulce „Plochy smíšené výrobní“ odstavci „Přípustné využití“ mimo jiné i „jatka“. Bylo tedy jednoznačně dohodnuto se souhlasem všech přítomných včetně paní Haladové, že výše uvedené slovo „jatka“ bude v textové části vypuštěno. Grafická část neobsahuje zmínku o zabíjení zvířat ani slovo jatka a zůstane nezměněna.

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM stručný obsah uplatněných požadavků
N2 / firma TOPAS Písek s.r.o. zastoupená firmou Kozelka & Partner, advokátní kancelář, s.r.o. / 21. 10. 2018 Kozelka & Partner, advokátní kancelář, s.r.o. v právním zastoupení společnosti TOPAS Písek s.r.o., IČO 49062409, vlastníka pozemku parc. č. 140, 176/1, 176/16 a 179//4 v k.ú. Staré Kestřany byla podána 20. 9. 2018 námitka proti nezákonnosti postupu Obecního úřadu Kestřany v rámci řízení o vydání Změny č. 1 ÚP Kestřany. Právním zástupcem firmy TOPAS Písek s.r.o. bylo navrženo zrušení veřejného projednání změny svolané na 26. 9. 2018 a jeho uskutečnění až po dodržení zákonem stanoveného postupu. Nezákonný postup spatřuje autor námitky v tom, že kompletní dokumentace nebyla k nahlédnutí současně na stáncích obce a na stránkách zpracovatele. Na obě tato umístění byl směřován odkaz ve vyhlášce o projednání. Firmě TOPAS Písek s.r.o. nepodařilo všechny přílohy na stránkách Projektového ateliéru AD s.r.o. otevřít což bylo doloženo print screeny monitoru. V další části námitky je zpochybněna délka zveřejnění veřejné vyhlášky a je upozorněno na nezbytnost vyvěšení po dobu minimálně 37 dnů.
NÁVRH ROZHODNUTÍ Požadavky na úpravu dokumentace, požadavky na opakované projednání
NEVYHOVĚT
ODŮVODNĚNÍ
Návrh byl zveřejněn veřejnou vyhláškou dne 24. srpna 2018, datum sejmutí 5. říjen 2018. Celková doba k nahlédnutí tedy byla 43 dnů. Výše uvedeným zveřejněním je splněna požadovaná délka zveřejnění podle zákona, což bylo dále potvrzeno závěrem státního dozoru, kde se mimo jiné uvádí: V rámci spisového materiálu krajský úřad zjistil, že veřejná vyhláška oznamující zahájení řízení o vydání změny č. 1 územního plánu Kestřany a dále oznamující konání veřejného projednání a vystavení návrhu změny č. 1 územního plánu Kestřany byla na úřední desce obce vyvěšena dne 23. srpna 2018 a sejmuta byla

dne 5. října 2018.

Vzhledem k rozsahu návrhu změny č. 1 územního plánu Kestřany nebylo možné tento návrh v plném rozsahu zveřejnit na úřední desce, a proto byl návrh změny v souladu s § 172 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn pouze způsobem umožňujícím dálkový přístup. Dále bylo ve veřejné vyhlášce uvedeno, že s návrhem změny č. 1 územního plánu Kestřany je možno se seznámit na obecním úřadě. Ke zveřejnění výše uvedené veřejné vyhlášky a kompletního návrhu změny č. 1 územního plánu Kestřany způsobem umožňujícím dálkový přístup došlo dne 24. srpna 2018, přičemž vše uvedené bylo zveřejněno až do 5. října 2018.

Jednodenní rozdíl mezi datem zveřejnění veřejné vyhlášky na úřední desce a jejím zveřejněním způsobem umožňujícím dálkový přístup (spolu s kompletní dokumentací) byl dán technickými potížemi při zveřejňování návrhu změny č. 1 územního plánu Kestřany (zejména velikostí zveřejňovaných souborů). Nicméně zveřejnění veřejné vyhlášky a dokumentace návrhu změny č. 1 územního plánu Kestřany způsobem umožňujícím dálkový přístup až 24. srpna 2018 nemá vliv na zákonnost postupu pořizovatele při svolávání veřejného projednání, neboť v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona se veřejné projednání návrhu koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Vzhledem k tomu, že se veřejné projednání změny č. 1 územního plánu Kestřany konalo dne 26. září 2018, byla lhůta stanovená stavebním zákonem pro uvedené jednání řádně dodržena i v případě, kdy se doručení veřejné vyhlášky odvozuje od data vyvěšení veřejné vyhlášky způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. od 24. srpna 2018.

Jako doklad pro zveřejnění veřejné vyhlášky na úřední desce obecního úřadu předložil starosta obce Kestřany veřejnou vyhlášku s potvrzenými daty vyvěšení a sejmutí (tj. datum vyvěšení 23. srpna 2018 a datum sejmutí 5. října 2018), zveřejnění veřejné vyhlášky a návrhu změny č. 1 územního plánu Kestřany způsobem umožňujícím dálkový přístup doložil starosta obce výpisem z elektronické úřední desky (potvrzeném razítkem obce), ze kterého je zřejmé, že ke zveřejnění došlo 24. srpna 2018 a bylo ukončeno dne 5. října 2018.

Ke zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup dále krajský úřad konstatoval, že vzhledem ke své činnosti nadřízené orgánu územního plánování navštívil dne 11. září 2018 elektronickou úřední desku obce Kestřany a z této elektronické úřední desky si do své databáze stáhl návrh změny č. 1 územního plánu Kestřany, aby si mohl ověřit, zda v částech změny změněných od společného jednání nedošlo k rozporu se zájmy, které na základě § 50 odst. 7 stavebního zákona krajský úřad hájí. Stejně tak krajský úřad kontroloval zveřejnění předmětného návrhu změny v den, kdy mu byl doručen výše popsany podnět právního zástupce společnosti TOPAS a i v tento den byla dokumentace (včetně veřejné vyhlášky) na stránkách řádně zveřejněna.

Jediné pochybení, které bylo ze strany krajského úřadu v rámci části procesu týkající se veřejného projednání shledáno, se týká následujícího konstatování ve veřejné vyhlášce, které nebylo posléze dodrženo: „Dále je oznámení o vystavení návrhu Změny č. 1 ÚP Kestřany spolu s návrhem této územně plánovací dokumentace vystaveno na webových stránkách Obecního úřadu Kestřany <http://www.kestrany-pisecko.cz> nebo Projektového ateliéru AD s.r.o. www.atelierad.cz (složka ke stažení).“ Krajský úřad již před vykonáním státního dozoru ověřil, že návrh změny č. 1 územního plánu Kestřany nebyl zveřejněn na stránkách Projektového ateliéru AD s.r.o., resp. odkazy na jednotlivé části změny č. 1 územního plánu Kestřany uvedené na této stránce byly nefunkční. Tuto skutečnost potvrdil též starosta obce Kestřany. V této věci však krajský úřad konstatuje, že se nejedná o pochybení, které by mělo vliv na zákonnost procesu pořízení předmětné změny. Vzhledem ke znění veřejné vyhlášky vyvěšené na úřední desce obce Kestřany, v níž je mj. uvedeno, že dokumentace předmětné změny je kompletně zveřejněna na elektronické úřední desce obce nebo na stránkách projektového ateliéru, a řádnému zveřejnění této dokumentace na zmíněné úřední desce obce, mohl každý, kdo se seznámil s veřejnou vyhláškou, shlédnout způsobem umožňujícím dálkový přístup vydanou územně plánovací dokumentaci na uvedené adrese. Navíc krajský úřad konstatuje, že povinnost zveřejňování dokumentace návrhu změny na stránkách jejího zpracovatele nevyplývá ze žádného právního předpisu, tudíž není možné na nedodržení postupu činěného dobrovolně nad rámec zákona nahlížet jako na nezákonnost, která by měla mít za následek zastavení procesu pořizování, resp. nařízení opakovaní veřejného projednání krajským úřadem. Nefunkční odkazy při zveřejnění návrhu změny č. 1 územního plánu Kestřany na stránkách jejího zpracovatele lze tedy vzhledem ke znění veřejné vyhlášky označit za nevhodný stav, nicméně ne nezákonný.

ZÁVĚR STÁTNÍHO DOZORU

Na základě výše zjištěných skutečností krajský úřad konstatuje, že neshledal žádnou nezákonnost týkající se oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 1 územního plánu Kestřany, oznámení konání veřejného projednání a vystavení návrhu změny č. 1 územního plánu Kestřany dle § 52 stavebního zákona

Poznámka: Dne 21.10.2018 zaslal Kozelka & Partner, advokátní kancelář, s.r.o. zastupující společnost TOPAS Písek s.r.o. Výzvu k rozhodnutí o námitce Krajskému úřadu – OREG.

Dne 31. 10. 2018 vydal Krajskému úřadu – OREG Usnesení o postoupení pro nepříslušnost s odůvodněním: „Vzhledem ke skutečnosti, že k řízení není krajský úřad příslušný, neboť pravomoc rozhodnout o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání ÚPD má na základě § 172 odst. 5 správního řádu pouze zastupitelstvo obce, pro niž se ÚPD pořizuje.“

Na základě výše uvedeného citovaného zjištění a závěru státního dozoru pořizovatel vyhodnotil námitku jako neopodstatněnou a neshledal pochybení v postupu pořizování.

Z důvodu vyhovění námitce N1 se však stejně uskuteční opakované projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Kestřany.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci společného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Kestřany byly podle ust. § 50 stavebního zákona uplatněny tyto připomínky:

- Městský úřad Písek, odbor dopravy, Budovcova 207, 397 01 Písek:

Připomínka:

- u navrhovaných lokalit změny řešit plochy pro odstavení a parkování vozidel na vlastních pozemcích stavebníků

- pokud by došlo k návrhu dopravního napojení lokalit pomocí nového připojení na pozemní komunikaci, je nutné zažádat u zdejšího odboru o povolení připojení sousední nemovitosti na pozemní komunikaci (zřízení sjezdu) ve smyslu § 10 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích a doložit stanovisko vlastníka/správce pozemní komunikace a další náležitosti ve smyslu § 12 vyhlášky 104/1997 Sb., v platném znění, kterou provádí zákon o pozemních komunikacích

Řešení:

Připomínka byla již zapracovaná do zadání změny.

- Městský úřad Písek, odbor výstavby a ÚP (památková péče), Velké nám. 114, 397 01 Písek:

Připomínka:

Požadavek upravit text:

Ad d).....Na území bude využíváno centrálních a individuálních.....(pouze na střeších **objektů mimo vymezené ochranné pásmo nemovitým kulturním památkám**

Ad f).... Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – srovnávací text str. 17 – nesouhlas se zastavěností a výškovými regulativy bez omezení. Požadují zachování stávající výškové hladiny, zastavěnost budovami i zastavěnost celková bude korigována příslušným orgánem památkové péče

Lokalita č.9 – uvádí, že považuje předložený záměr „za ne příliš šťastný“ a že může být v kolizi s PÚR

Řešení:

Požadavek byl doplněn, respektován

Lokalita č. 9 – po domluvě s Mgr. Zemanem – odbor památkové péče – navržené regulativy zůstanou nezměněny.

- Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, Vrcovická 2148, 397 01 Písek

Připomínka:

Souhlasí s podmínkami:

- Nově navrhované plochy podél silnic v jejich správě musí mít vyřešeno napojení na komunikace a plochy pro odstavení vozidel. Musí být ponechány územní rezervy pro úpravy parametrů komunikací dle platných předpisů, pro zřízení pěších komunikací, případně pro ukládání inženýrských sítí

- Ve vztahu k objektům pro bydlení je nutno posoudit problematiku hluku ze silnic (vzdálenost, rozptylová zeleň, protihlukové zdi, apod.)

- V případě předpokladu, že rozšířením ploch pro výrobu, služby nebo skladování dojde k nárůstu těžké nákladní dopravy, musí být řešeno zvýšení kapacity silnic III. třídy a jejich vozovek pro vyšší třídu dopravního zatížení.

Do návrhu změny ÚP požadují přidat podmínku: „Pokud se vyskytne předpoklad, že plánované využívání nově vymezených ploch povede k nárůstu těžké nákladní dopravy na silnicích III. třídy (ke změně třídy dopravního zatížení), musí být řešeno zvýšení kapacity těchto komunikací.“

Do všech stupňů povolovacího řízení konkrétní stavby bude zahrnuta účast správce komunikace. Podmínkou souhlasu správce komunikace se stavbou bude předložení odborného posudku projektanta autorizovaného v

oblasti dopravních staveb, zda stavební stav a dopravně technický stav odpovídá předpokládanému nárůstu zatížení komunikace zahrnující posouzení únosnosti, šířkových, směrových a dalších parametrů.

V případě potřeby bude požadován návrh projektu potřebné úpravy komunikace (rozšíření vozovky, zvýšení únosnosti, zesílení konstrukce, změna dopravního značení, apod.).

Dle ustanovení § 39 Zákona 13/1997 Sb., v platném znění je osoba, která nárůst zatížení silnice způsobí, povinna uhradit náklady spojené s nezbytnou úpravou komunikace“

Stavby inženýrských sítí musí být plánovány mimo silniční pozemky (s výjimkou křížení trasy)

Řešení:

Požadavek byl doplněn, respektován

- Agentura ochrany přírody a krajiny, Nám. Přemysla Otakara II 34, Č. Budějovice

Přípomínka:

Zásadně nedoporučují návrh změny č. 8 z plochy občanského vybavení, sport, golf na plochu výroby a skladování – zemědělskou výrobu.

Plocha č. 12 – doporučují pro vymezení podrobnějších regulativů navrhované zástavby v obci zpracovat např. regulační plán nebo alespoň územní studii. U nové zástavby je žádoucí zachovat prostorové oddělení a rozvolnění jednotlivých staveb, kde by měla být zachována či doplněna roztroušená mimolesní vegetace složená z místně původních druhů dřevin. Jednotlivé pozemky pro zástavbu by měly mít rozlohu odpovídající velikosti pozemků převládající původní zástavby (tj. min. 1000 / 1500/m²). Zastavitelnost těchto parcel (včetně zpevněných ploch a doprovodných staveb) je vhodné volit opět s ohledem na rozlohu původních staveb v oblasti (doporučujeme max. do 30%). Jednotlivé objekty by měly vycházet z obdélníkového půdorysu a v územní studii. Příp. regulačním plánem, doporučují stanovit max. výšku navrhovaných staveb, typ střechy (sedlová se sklonem 45° a to i u doprovodných staveb.

Řešení:

Požadavek byl doplněn, respektován

Lokalita č. 8 byla vypuštěna.

- Národní památkový ústav Č. Budějovice, Nám. Přemysla Ot. II. 34, Č. Budějovice

Přípomínka:

Doporučuje ve výrokové části uplatnit připomínku:

Ad d) koncepce zásobování teplem - Srovnávací text str.10 – upravit následovně – Na území bude využíváno centrálních a individuálních.....(pouze na střechách objektů mimo vymezené ochranné pásmo nemovitým kulturním památkám.)

Ad f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – srovnávací text str. 17 – nesouhlas se zastavěností a výškovými regulativy bez omezení. Požadují zachování stávající výškové hladiny, zastavěnost budovami i zastavěnost celková bude korigována příslušným orgánem památkové péče

Změna regulativů v lokalitě č. 9 směřuje k umožnění zástavby v zahradě, v okrajové části historického intravilánu, což je zcela nežádoucí.

Na jednání uplatněná připomínka:

Stanovit výškovou hladinu u ploch SO31 lok. 1 – ponechat stávající výšku

Řešení:

Požadavek byl doplněn, respektován.

Lokalita č. 9 – po domluvě s Mgr. Zemanem – odbor památkové péče – navržené regulativy zůstanou nezměněny.

- Obec Kestřany

Přípomínka 1:

Požadavek v lokalitě č. 12 - upravení plochu min. velikosti pozemků RD na min. 500 m².

Řešení:

Požadavek byl doplněn, respektován.

Přípomínka 2:

Požadavek zpracování dalšího podnětu - vypuštění podmínky pro lokalitu č. 12 - BR19 zpracování regulačního plánu a nahrazení pro tuto lokalitu pouze podmínkou územní studie.

Řešení:

Požadavek byl nově do změny č. 1 zapracován, odůvodněn a je součástí návrhu pro veřejné jednání.

přípomínky uplatněné během veřejného řízení budou doplněny pořizovatelem po skončení veřejného řízení

POUČENÍ:

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

.....
místostarosta

.....
starosta