

# Obec Dívčice

Zastupitelstvo obce Dívčice 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. 3 územního plánu Dívčice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Dívčice</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Jolana Zahrádková</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: <b>Miroslav Stulík</b> funkce: <b>starosta obce</b>	

Zpracovatel:

<b>Ondřej Zahrádka</b> Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>červen 2022</b>	
vypracoval: <b>Ondřej Zahrádka</b>	
odpovědný projektant: <b>Vlastimil Smítka</b>	
číslo paré:	

# I. změna územního plánu Dívčice

Územní plán Dívčice se mění takto:

- ◆ V kapitole a) se text „1. prosince 2016“ nahrazuje textem: „1. července 2022“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 1. části Dívčice se v páté odrážce vypouští text: „na částečně“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 1. části Dívčice se v šesté odrážce nahrazuje text „ severně od sídla a na východě sídla zemědělské areály“ textem „zemědělský areál severně od sídla“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 1. části Dívčice nádraží se ve třetí odrážce vkládá mezi slova „veřejných prostranství“ a „na sever“ text „včetně veřejné zeleně“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z1 se v prvním sloupci na konec závorky doplňuje text: „ , VZ-6“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z1 se ve třetím sloupci na konec doplňuje text: „ , veřejná zeleň“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z2 se v prvním sloupci na konec závorky doplňuje text: „ , VZ-2“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z2 se ve třetím sloupci na konec doplňuje text: „ , veřejná zeleň“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z9 čtvrtý odstavec zní „využito“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z9 se v pátém odstavci vypouští bez náhrady slovo „NE“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z11 se v prvním sloupci na konec závorky doplňuje text: „ , VZ-10“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z11 se ve třetím sloupci na konec doplňuje text: „ , veřejná zeleň“.

- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z14 se v prvním sloupci na konec závorky doplňuje text: „ , Zoi-2“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z14 se ve třetím sloupci na konec doplňuje text: „ , zeleň ochranná a izolační“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z14 pátý sloupec zní: „ANO územní studie“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z16 se v prvním sloupci na konec závorky doplňuje text: „ , VZ-5“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z16 se ve třetím sloupci na konec doplňuje text: „ , veřejná zeleň“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z19 se v prvním sloupci na konec závorky doplňuje text: „ , VZ-1“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z19 se ve třetím sloupci na konec doplňuje text: „ , veřejná zeleň“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z23 se v prvním sloupci na konec závorky doplňuje text: „ , VZ-7“.
- ◆ V kapitole c) v tabulce zastavitelných ploch pro plochu Z23 se ve třetím sloupci na konec doplňuje text: „ , veřejná zeleň“.
- ◆ V kapitole c) na konec tabulky zastavitelných ploch se vkládají devět nových řádků, které zní:

Z28 (VZ-11)	Česká Lhota severovýchodně od sídla	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny	NE
Z29 (Bv-19)	Dubenec jihovýchod sídla	bydlení	- navázat na charakter zástavby návěsího prostoru	ANO územní studie
Z30 (VZ-3)	Dívčice nádraží jihovýchodně od sídla	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny	NE
Z31 (VZ-4)	Dívčice nádraží jihovýchodně od sídla	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny	NE

Z32 (Bv-18)	Dubenec jihozápad sídla	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu	NE
Z33 (OV-1)	Dívčice nádraží jih sídla	občanské vybavení	- nejsou stanoveny	NE
Z34 (VZ-8)	Novosedly jihozápadně od sídla	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny	NE
Z35 (VZ-9)	Novosedly jihovýchodně od sídla	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny	NE
Z36 (OV-2)	Zbudov jihozápadně od sídla	občanské vybavení	- nejsou stanoveny	NE

”

- ◆ V kapitole c) se do tabulky ploch přestavby vkládá mezi plochu P3 a plochu A1a nová plocha přestavby, která zní:

”

P4 (SO-1)	Dívčice ves na jihovýchodě sídla	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně tři stavby hlavní formou rodinného domu	NE
--------------	--	---------	--	----

”

- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 4. se na konec prvního odstavce vkládá text „včetně veřejné zeleně“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d) 3. se na konec druhého odstavce druhé odrážky vkládá text „navrhovaná plocha pro rozvoj občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury na jihu sídla,“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d) 4. se na konec druhého odstavce vkládá nová věta „V rámci jednotlivých sídel je doplněna veřejná zeleň.“.
- ◆ V kapitole f) se mezi Plochy veřejných prostranství – VP a Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené – Zsv vkládá nová Plocha veřejné zeleně – VZ, která včetně podmínek využití zní:

**„Plochy veřejné zeleně - VZ“**

**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- zeleň

### Přípustné využití

- **zeleně** – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- **stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura** (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **zastávky a čekárny**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **veřejně přístupná hřiště**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

### Podmíněně přípustné využití

- **není** stanoveno

### Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování veřejné přístupnosti** – zejména formou zaplocování mimo stávajících předzahrádek

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny“.

- ◆ V kapitole j) prvním odstavci části Novosedly se na závěr vkládá nová odrážka, která zní: „Z14 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení venkovské Bv-11 a plochy zeleně – ochranné a izolační Zoi-2) – územní studie prověří napojení na technickou a dopravní infrastrukturu včetně pojení na silnici II/122, dále též prověří vztah ke stávajícímu zemědělskému areálu“.
- ◆ V kapitole j) se na závěr prvního odstavce vkládá text: „**Dubenec**“
  - Z29 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení - venkovské – Bv-19) – územní studie bude řešit charakter zástavby uvnitř plochy, stanoví dopravní obsluhu celé lokality a bude se zabývat vztahem k nedaleké ploše technické infrastruktury pro umístění centrální čistírny odpadních vod“.
- ◆ V kapitole j) se na konci druhého odstavce nahrazuje číslovka „2“ číslovkou „3“.
- ◆ V kapitole j) se na konci posledního odstavce nahrazuje číslovka „2“ číslovkou „3“.

Počet listů změny č. 3 územního plánu 3

Počet výkresů grafické části změny č. 3 2

**odůvodnění změny č. 3  
územního plánu Dívčice**

# II. Odůvodnění změny územního plánu

## Obsah

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

a) postup při pořízení změny .....	10
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	10
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.....	19
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	19
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	20
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	20
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	21
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazným důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	21
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu.....	21
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	22
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	28
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	29
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	29
n) text s vyznačením změn .....	29
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	29
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	32
q) vypořádání připomínek.....	32



**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 v měřítku 1 : 5 000,
- schéma řešených území v měřítku 1 : 25 000.

## **a) postup při pořízení změny**

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Dívčice rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 3 územního plánu Dívčice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

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

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

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

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „PUR“) je zahrnuto správní území obce Dívčice do vymezené Rozvojové oblasti OB10 prostřednictvím obce s rozšířenou působností České Budějovice. Pro samotnou obec, resp. rozvoj jejího území by mohla mít tato skutečnost efekt v podobě větší atraktivity bydlení díky dobré dopravní dostupnosti (zvětší se i možnosti dojížděky za prací pro místní obyvatele) a vlivem rozvoje větších sídel v okolí (zejména Českých Budějovic), větší poptávky po bydlení v čistém a klidném životním prostředí.

Správního území obce se dotýká železniční dráha Plzeň – České Budějovice, pro kterou je vymezen koridor železniční dráhy ŽD 4 Plzeň–Strakonice–České Budějovice–České Velenice–hranice ČR/Rakousko (–Wien). Úkolem je vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru, zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T, s nároky na případné změny vedení koridoru v území i jako spojnice III. a IV. tranzitního železničního koridoru, tak i propojení Plzeň (III. TŽK) – Strakonice–České Budějovice (IV. TŽK) –České Velenice–hranice ČR/Rakousko (–Wien) a dále posílení obsluhy území, alternativa ke koridoru v SRN. Podpora rozvoje cestovního ruchu prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí. Koridor je v rámci zásad územního rozvoje zpřesněn mimo správní území obce.

Dalším záměrem zasahujícím na správní území obce je vymezená kapacitní komunikace úsek (Plzeň – D5 – Nepomuk – Blatná – D4 (Nová Hospoda) – Písek – Vodňany – České Budějovice, který by měl převést možné zvýšené dopravní zatížení mezi dotčenými kraji. Úsek silnice I/20 Písek – Vodňany – České Budějovice prověřit za spolupráce s Ministerstvem dopravy jako kapacitní komunikaci. - *v platné územně plánovací dokumentaci vymezen koridor.*

V oblasti elektroenergetiky je správní území obce zasaženo koridorem E21 pro dvojité vedení 400 kV Mírovka – Čebín a Kočín Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice. Důvodem vymezení je umožnění zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu. Součástí TEN-E. Zpřesněním v zásadách územního rozvoje se záměry, resp. koridory pro jejich umístění správního území obce nedotýkají.

Aktualizací č. 4 PUR byl vypuštěn záměr P1 pro plynovod přepravní soustavy v Jihočeském kraji, vedoucí z okolí obce Záboří u Protivína v jižních Čechách na hranici ČR-Rakousko. V tuto chvíli je tento záměr prověřován na úrovni krajské územně plánovací dokumentace, na což bude následně reagovat územní plán Dívčice. V návaznosti na platné zásady územního rozvoje je převzat do řešení územního plánu koridor technické infrastruktury pro umístění tohoto plynovodu – vymezený na západě správního území obce v rámci platného územního plánu.

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

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu 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 problematiky nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích - změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*

- 18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna územního plánu se této 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 včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – viz stanovená koncepce uspořádání krajiny, stanovení podmínek jednotlivých ploch platné územně plánovací dokumentace, kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;
- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - viz stanovená koncepce uspořádání krajiny, stanovení podmínek jednotlivých ploch platné územně plánovací dokumentace, kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se této problematikou nedotýká;
  - o problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – změna územního plánu se této problematikou 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 – jedním z bodů, které tato změna řešila, bylo i prověření koncepce veřejných prostranství zejména ve vztahu k veřejné zeleni v celém správním území obce, byly navrženy nové plochy a přehodnoceny stávající tak, aby správní území obce co nejvíce inklinovalo k rozvoji zeleně s využitím její přirozené obnovy – viz zejména kapitola komplexní zdůvodnění;

- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; 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 platné územně plánovací dokumentaci je vymezen koridor pro kapacitní komunikaci I/20 a koridor pro komunikaci, která by měla zajistit převedení zejména těžké nákladní dopravy z průmyslové lokality na silnice vyšších tříd, v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu 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) - v platné územně plánovací dokumentaci je vymezen koridor pro kapacitní komunikaci I/20 a koridor pro komunikaci, která by měla zajistit převedení zejména těžké nákladní dopravy z průmyslové lokality na silnice vyšších tříd, nové rozvojové plochy výrazně nezvyšují nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 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 potencionálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*

- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území;*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umisťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry;*
- *28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
- *29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*

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

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti

dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace, dne 9. 4. 2021 nabyla účinnosti 7, aktualizace, dne 5. 10. 2021 nabyla účinnosti 8. aktualizace, dne 7. 7. 2022 nabyla účinnosti aktualizace č. 9. Dále nabyl dne 18. 9. 2017 právní mocí rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Správní území obce je součástí řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací. Správní území je součástí rozvojové osy Severozápadní – Plzeňská N-OS2.

Ze zásad vyplývají tyto záměry:

- **A1 Mydlovary** - asanační území vymezené v prostoru úložiště odpadu při zpracování uranové rudy DIAMO-MAPE – v územním plánu již zpracováno
- **D7 – homogenizace a úpravy silnice I/20, úsek D7/5 Malovičky – Češnovice** (křižovatka se silnicí II/145), návrh nové trasy silnice, koridor velice proměnné šíře, - v územním plánu již zpracováno
- **Ep10 – Propojení tranzitních plynovodů – záměr vysokotlakého plynovodu v úseku Protivín (Záboří) – státní hranice s Rakouskem (Kyselov)** účelem plynovodu je propojení distribučních soustav v České republice a v Rakousku. Záměr je vymezen koridorem obvyklé šíře 300m – v územním plánu již zpracováno
- **nadregionální biokoridor 119: Řežabinec – K118** – v územním plánu již zpracováno
- **regionální biocentrum 762: Dívčické rybníky** – v územním plánu již zpracováno

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářného rozvoje kraje, zejména:**

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 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 nekonceptní formy využívání volné krajiny při vymezování 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.

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

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptce ochrany a rozvoje kulturních hodnot:**

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;



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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 3 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu 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.

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

Řešené území se nachází z hlediska krajinného typu v krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.

Pro krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace navržené řešení podporuje:

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

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

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

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

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

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

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou**

**krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

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

#### Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

#### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

#### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinných oblastech č. 18 Vodňanská krajinná oblast (téměř celé správní území obce) a č. 5 Netolická krajinná oblast (jihozápadní cíp správního území obce) a v krajinných typech:

- č. 1 – Nivní zemědělský krajinný typ, pro který platí: Jsou vymezeny linie zastavitelných ploch s obcí s ohledem na přirozené záplavové území a ochranu údolních niv. Rozvoj sídel je omezen zejména na plochy doplňující zastavěné území, u kterých je, současně se stávajícím zastavěným územím, podporován rozvoj protipovodňových opatření. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů, pro celkově pestřejší strukturu využití s vyšším zastoupením lužních lesů a zatravněných ploch a pro šetrné formy rekreačního využití.
- 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 vybíhající 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. 7 – Rovinatý až plochý 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 vybíhající 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. 11 – Rovinatý až mírně zvlněný rybniční krajinný typ, pro který platí: Zastavitelné plochy jsou umisťovány v území, které má předpoklady pro efektivní využití (zejména pro rekreační účely) v kontextu s dopravní a technickou infrastrukturou, aniž by docházelo k zásadním střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny. V nezastavěném území v návaznosti na vodní plochy jsou vytvářeny územní podmínky pro pestrou strukturu a pro šetrné formy rekreačního využití.

**Změna územního plánu nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.**

### **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**

Řešení změny územního plánu Dívčice vytváří podmínky pro využívání území a pro udržitelný rozvoj území. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území. Změna územního plánu řeší účelně využití a prostorové uspořádání území. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění. Řešení změny územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v území určují podmínky pro využívání nezastavěného území. Součástí hodnot blíže specifikovaných v kapitole b) výrokové části územního plánu a zakreslených v grafické části jsou i nemovité kulturní památky. V řešeném území změnou se nenachází žádné nemovité kulturní památky. Řešení změny se snaží zachovat základní hodnoty území definované v územním plánu včetně jejich ochrany. Nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny nevytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území. Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost změny nebyly určeny žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Na jihovýchodě Dívčic je záměrem přeměna menšího zemědělského areálu na bydlení. Řešení změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhnout kompenzační opatření. Řešení změny územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin se nepočítá. Při řešení změny byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

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

Změna č. 3 územního plánu Dívčice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé

plochy jsou členěny dle §§ 4 až 19 vyhlášky 501. Pro potřeby změny byl vymezen nový druh plochy - plochy veřejné zeleně s označením VZ. Plocha využívá možnosti danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501, kdy je možno stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501. K vymezení těchto „speciálních“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území. V územním plánu se jedná o plochy veřejné zeleně v sídle, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy, anebo takové plochy, které by měly plnit přechodovou funkci mezi rozdílnými způsoby využití. Charakteristickým znakem je skutečnost, že jsou veřejně přístupné s převahou zeleně. Pro takovýto funkční charakter plochy neodpovídá svou definicí žádný z předdefinovaných druhů ploch ve vyhlášce č. 501, a proto byly vymezeny zcela nové druhy ploch, které tomuto charakteru využití odpovídají.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce Dívčice.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu „původního“ územního plánu a zpracovává „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. Úplné znění je zpracováno do textu „platného“ územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadovaný právní stav po vydání změny č. 2 územního plánu Dívčice. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku stávajícího 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, veřejné prostranství 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 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. Grafická část odůvodnění územního plánu byla rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 25 000.

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

bude doplněno na základě 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 ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání změny územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

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

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

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

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

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

#### **i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených**

## **v rozhodnutí zastupitelstva obce a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu**

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

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit koncepci veřejných prostranství zejména ve vztahu k veřejné zeleni v celém správním území obce, prověřit koncepci místních a účelových komunikací
  - byla prověřena koncepce veřejných prostranství zejména ve vztahu k veřejné zeleni, byly vymezeny nové plochy veřejné zeleně v celém správním území obce, koncepce místních a účelových komunikací se nezměnila
2. prověřit možnost umístění občanského vybavení na jihozápadě Zbudova a v rámci již vymezené zastavitelné plochy Z1 v Dívčicích nádraží
  - na uvedených místech bylo umožněno umístění občanského vybavení
3. prověřit možnosti rozvoje bydlení na jihozápadě a jihovýchodě Dubence, jihovýchodě Novosedel
  - byly vymezeny plochy pro možný rozvoj bydlení
4. prověřit možnosti rozvoje bydlení na jihovýchodě Dívčic – přestavba menšího zemědělského areálu
  - byla vymezena plocha přestavby pro rozvoj bydlení

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

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

Stávající územní plán nabyl účinnosti 30. 8. 2012. Za deset let jeho platnosti docházelo k postupnému využívání ploch. Takovým příkladem je naplnění jedné z největších rozvojových ploch na jihozápadě sídla Dívčice nádraží. Ani počet jeho změn není nijak enormní a tak zastupitelstvo průběžně nechává prověřit možnosti dalšího doplňování a to zejména v oblasti bydlení. S tím souvisí také předkládaná změna, která reaguje jednak na požadavky v oblasti bydlení doprovázené veřejnými prostranstvími včetně veřejné zeleně a jednak požadavky na rozvoj občanského vybavení.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit koncepci veřejných prostranství zejména ve vztahu k veřejné zeleni v celém správním území obce, prověřit koncepci místních a účelových komunikací
  - Jedním z ústředních témat změny územního plánu jsou plochy veřejných prostranství se zaměřením na plochy veřejné zeleně. Byla tak prověřena a doplněna koncepce veřejných prostranství zejména ve vztahu k veřejné zeleni. Význam veřejné zeleně je nepopíratelný, a to jak ve vztahu s obytné funkci, tak ve vztahu k provazbě mezi sídlem a volnou krajinou. Byl stanoven nový

druh plochy přesně odpovídající požadavkům na veřejnou zeleň. Samotné plochy byly vymezeny ve třech kategoriích. První se nachází v zastavěném území a představují stávající veřejnou zeleň, která již nějakým způsobem v území existuje. Je to jakési potvrzení jejich funkce v rámci sídla. Druhým případem jsou plochy, které přímo doplňují již vymezené zastavitelné plochy s různým využitím od bydlení až po výrobu a skladování. U těchto ploch se počítá s jejich pozitivním efektem vůči ploše, kterou doprovázejí. Posledním třetím druhem jsou plochy, které sice souvisí s jednotlivými sídly, často na ně navazují, ale fungují spíše jako součást volné krajiny. Tyto plochy zajišťují mimo veřejné zeleně v sídle i jiné funkce včetně ekologické stabilizace území.

2. prověřit možnost umístění občanského vybavení na jihozápadě Zbudova a v rámci již vymezené zastavitelné plochy Z1 v Dívčicích nádraží
  - První plocha na jihozápadě Zbudova je vymezena na základě požadavku místního mysliveckého sdružení, které dotčený pozemek dlouhodobě využívá ke své činnosti. Nová velmi malá zastavitelná plocha pro umístění občanského vybavení má tak umožnit stávající využití.
  - Druhá plocha občanského vybavení na jihu sídla Dívčice nádraží využívá část zastavitelné plochy pro bydlení Z1. Cílem žadatele, v tomto případě obce Dívčice, je navázat na rozvoj sídla a zejména funkci bydlení doprovázet zkvalitněním občanského vybavení zejména veřejného charakteru, např. mateřské školy, domu s pečovatelskou službou atd.
3. prověřit možnosti rozvoje bydlení na jihozápadě a jihovýchodě Dubence, jihovýchodě Novosedel
  - Změna územního plánu reaguje na vývoj v území posledních letech, který prokázal atraktivnost sídla zejména pro rozvoj bydlení. Postupně dochází k využívání ploch pro bydlení. Došlo k zastavění téměř celé rozsáhlé plochy Z1 (B-1) na západě sídla Dívčice nádraží, kde byly postaveny více jak dvě desítky rodinných domů. Dochází také k využívání dalších ploch. Proto změna reaguje na konkrétní požadavky majitelů a doplňuje návrhy zástavby pro bydlení v sídlech Dubenec a Novosedly. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídel a potřebám obce. Řešení změny navazuje na stávající územně plánovací dokumentaci včetně urbanistické koncepce. Navržené plochy navazují na stávající organismus sídel a lze je dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. V případě jihozápadu Dubence je umožněna výstavba jednoho rodinného domu. Jedná se o pokračování ulice směrem k železniční trati. Plocha na jihovýchodě je jiného charakteru. Možnosti jejího uspořádání jsou širší a proto je nutno před zahájením využití prověřit možnosti podrobnější dokumentací či pokladem – v tomto případě územní studií. Ta by měla jasně určit dopravní obsluhu celé lokality a zabývat se konkrétním vztahem k nedaleké ploše technické infrastruktury pro umístění centrální čistírny odpadních vod. Dalším otazníkem, na který by měla odpovědět územní studie, je stanovený charakter

zástavby, kdy plocha navazuje jak na historickou zástavbu zemědělských usedlostí, tak na novodobou zástavbu rodinných domů.

- Obdobně rozvoj bydlení na jihovýchodě sídla Novosedly. Zde dochází k rozšíření již vymezené zastavitelné plochy pro bydlení směrem na humna. Jedná se o prostor mezi na historickou zástavbou sídla a novodobým zemědělským areálem. Proto je navrhovaný rozvoj pro bydlení doprovázen odcloněním pomocí ochranné a izolační zeleně. Zejména napojení na dopravní (včetně pojezí na silnici II/122) a technickou infrastrukturu a vztah ke stávajícímu zemědělskému areálu budou předmětem řešení územní studie, která je jako podmínka využití pro dané území stanovena.
4. prověřit možnosti rozvoje bydlení na jihovýchodě Dívčic – přestavba menšího zemědělského areálu
- V platném územním plánu je na jihovýchodě sídla při silnici směrem na Mydlovary umožněn jednak rozvoj bydlení (plocha naplněna) a jednak je respektován stávající menší zemědělský areál pro chov kachen. Současný majitel areálu požádal o změnu územního plánu a přeměnu areálu na využití pro bydlení. Jelikož zastavitelná plocha pro bydlení byla využita až k tomuto areálu, a tento areál již svojí funkci neplní, je využití pro bydlení jednou z vhodných možností. Proto územní plán vymezuje plochu přestavby s možností využití pro bydlení, které se stane integrální součástí sídla.

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

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. července 2022 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno v celém správním obvodu obce Dívčice. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

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

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

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

Urbanistická koncepce se nemění. Pouze v Dívčicích je reagováno na přestavbu menšího zemědělského areálu na bydlení a Dívčicích nádraží na doplněnou veřejnou zeleň. Podrobněji viz úvodní body této kapitoly.

V tabulce zastavitelných ploch je reagováno u ploch, kterých se to týká, na dovymezené související plochy veřejné zeleně. Na závěr tabulky zastavitelných ploch je doplněno devět řádků nově navržených zastavitelných ploch. Do tabulky ploch přestavby přibyl záměr přestavby zemědělského areálu na bydlení na jihovýchodě Dívčic. Jednotlivé záměry jsou podrobněji popsány v úvodu této kapitoly.



Podkapitola systému sídelní zeleně reaguje na doplnění systému o vymezené plochy veřejné zeleně.

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

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Pouze v podkapitole d) 3. koncepce občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury je reagováno na vymezenou plochu v Dívčicích nádraží. Blíže viz úvod této kapitoly bod 2.

Obdobně podkapitola koncepce veřejných prostranství reaguje na doplnění systému o vymezené plochy veřejné zeleně.

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

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

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

Pro potřeby změny byl vymezen nový druh plochy - plochy veřejné zeleně s označením VZ. Plocha využívá možnosti danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501, kdy je možno stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501. K vymezení této „speciální“ ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území.

#### **Plochy veřejné zeleně – VZ**

Jedná se o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Tato zeleň je vymezena zejména na významných veřejně přístupných místech, v blízkosti jiných ploch zejména pro bydlení a dotváří tak prostor pro relaxaci obyvatel.

Plochy veřejné zeleně byly vymezeny obdobně jako plochy veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také zeleň hlavní (převažující) využití. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí či asfaltovou návěs s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejné zeleně zeleň zásadním způsobem převládá. Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): zeleň** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.).

#### **Přípustné využití:**

**stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura** (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)

Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a

městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

**zastávky a čekárny** – pro veřejnou hromadnou dopravu

**zeleň – např. veřejná, izolační** – viz přípustné využití ploch bydlení

Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

**územní systém ekologické stability** – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

**veřejně přístupná hřiště**

Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jež nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

**Nepřípustné využití:**

**bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

**stavby pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

viz předchozí odstavec

**občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)**

viz předchozí odstavec

**výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)** viz předchozí odstavec

**zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)**

**zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo stávajících předzahrádek**

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou stávající zaplocené soukromé předzahrádky či zahrady), tzn., že v nich nelze umístit oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

**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 nevymezují žádné záměry, pro které je možno uplatit 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, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

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

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

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu, resp. v jeho změně se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast 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, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Na základě změny č. 3 je doplněna jedna nová plocha, pro kterou je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie – Dubenec – zastavitelná plocha Z29. Pro některé plochy byly doplněny také požadavky na řešení územní studie tak, aby její řešení určitě reagovalo na nejdůležitější problémy v území. Dále je reagováno na nutnost stanovení vhodné lhůty pro vložení dat. Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místních podmínek a znalosti poměrů v území a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti této změny územního plánu. Důvody jsou popsány v úvodu této kapitoly.

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

Tato kapitola není měněna.

**j) 12. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu včetně změn a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

V této kapitole došlo k upravení počtu listů (stránek) tak, jak se změnil po zapracování změny č. 3 do textové části výroku.

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

Změna územního plánu reaguje na vývoj v území posledních letech, který prokázal atraktivnost sídla zejména pro rozvoj bydlení. Postupně dochází k využívání ploch pro bydlení. Došlo k zastavění téměř celé rozsáhlé plochy Z1 (B-1) na západě sídla Dívčice nádraží, kde byly postaveny více jak dvě desítky rodinných domů. Změna doplňuje návrhy zástavby pro bydlení v sídlech Dubenec, Novosedly a jednou plochou přestavby na jihovýchodě Dívčice ves. Zastavitelné plochy jsou často doprovázeny plochami veřejné zeleně s doprovodnou funkcí. Současně jsou také navrženy zastavitelné plochy pro veřejnou zeleň, které více či méně vystupují do nezastavěného území, avšak mají nezastupitelnou roli při využití území pro občany obce. Všechny navržené plochy pro bydlení navazují na zastavěné území a lze je dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídel a potřebám obce. Řešení změny navazuje na stávající územně plánovací dokumentaci včetně urbanistické koncepce. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

Dále jsou ve změny vymezeny dvě plochy pro občanské vybavení. První na jihu sídla Dívčice nádraží využívá část zastavitelné plochy pro bydlení a umožňuje umístění občanského

vybavení zejména veřejného charakteru, např. školky. Vzhledem k rozvoji a dalšímu potenciálu tohoto sídla je vhodné doplnit takováto využití, která zvýší kvalitu bydlení a vytvoří zázemí pro další rozvoj. Druhá plocha je vymezena jihozápadě Zbudova. Jedná se reakci na požadavek místního mysliveckého sdružení. Nová velmi malá zastavitelná plocha pro umístění občanského vybavení má umožnit umístění, resp. legalizaci stávající budovy mysliveckého spolku.

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

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

**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 (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.					
Bv-18	bydlení	0,1260			0,1260			0,0000	NE	NE	NE	NE
Bv-19	bydlení	0,4892			0,4892			0,0000	NE	NE	NE	NE
celkem	bydlení	0,6152			0,6152							
VZ-1	zeleň	3,0544			3,0544			0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ-2	zeleň	1,0890			1,0890			0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ-3	zeleň	0,1154			0,1154			0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ-4	zeleň	0,2238	JE ZPF ALE NEMÁ BPEJ					0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ-5	zeleň	0,0696				0,0696		0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ-6	zeleň	0,0359			0,0359			0,0000	NE	ANO	NE	NE
VZ-7	zeleň	0,2835			0,2835			0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ-8	zeleň	0,0622			0,0622			0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ-9	zeleň	0,0366			0,0366			0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ-10	zeleň	0,2297			0,2297			0,0000	NE	NE	NE	NE
VZ-11	zeleň	0,0487			0,0487			0,0000	NE	ANO	NE	NE
VZ-12	zeleň	0,0773			0,0773			0,0000	NE	ANO	NE	NE
celkem	zeleň	5,3261	0,0000	0,0000	5,0327	0,0696	0,0000					
OV-1	občanské vybavení	0,2681			0,2681			0,0000	NE	ANO	NE	NE
OV-2	občanské vybavení	0,0035					0,0035	0,0000	NE	ANO	NE	NE
celkem	občanské vybavení	0,2716	0,0000	0,0000	0,2681	0,0000	0,0035					
<b>CELKEM</b>		<b>6,2129</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>5,9160</b>	<b>0,0696</b>	<b>0,0035</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**

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

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Snahou zpracovatele bylo vymezit dostatečné prostory pro rozvoj jednotlivých způsobů využití v území odpovídající úměrně velikosti a významu jednotlivých sídel ve struktuře osídlení a současně zachovat jejich kompaktnost. Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává v sídle Dubenec v podobě doplnění ploch pro bydlení, v sídlech Dívčice nádraží a Zbudov v podobě návrhů občanského vybavení a nejvíce záborů se odehrává pro všechna sídla pro dovymezené plochy veřejné zeleně.

## **bydlení**

Obec Dívčice představuje atraktivní dobře dostupné stále se rozvíjející území. Reálným důkazem může být například téměř zastavěná rozsáhlá zastavitelná plocha Z1 (B-1), kdy byly v posledních letech postaveny více jak dvě desítky rodinných domů. Změna č. 3 navazuje na reálný zájem o výstavbu i v dalších místních částech konkrétně Dubenci. Obě navržené plochy pro bydlení navazují na zastavěné území a lze je dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Navrhované plochy dotváří organismus sídla Dubenec. Jedná se o doplnění zástavby v jednotkách rodinných domů dle konkrétních požadavků vlastníků. Je tak reálný předpoklad jejich využití v nejbližších letech. Plochy jsou v převážné míře situovány na průměrně produkční půdy. V prvním případě se dá mluvit o druhostranném obestavení místní komunikace směrem k železniční trati na jihovýchodě sídla. Záměrem je výstavba jednoho rodinného domu vlastníka pozemku, který v území žije a podniká. Druhým záměrem je výstavba na jihozápadě sídla v prostoru mezi stávající zástavbou. Vymezením zastavitelné plochy dochází k ucelení sídla – ve své podstatě lze mluvit o větší stavební proluce. V sousední zastavitelné ploše jsou dokončeny dva rodinné domy. Současně se v sídle připravuje výstavba centrální čistírny odpadních vod.

## **občanské vybavení**

První plocha na jihozápadě Zbudova je vymezena na základě požadavku místního mysliveckého sdružení, které dotčený pozemek dlouhodobě využívá ke své činnosti. Nová velmi malá zastavitelná plocha pro umístění občanského vybavení má tak umožnit stávající využití pro aktivity tohoto v místě dlouhodobě působícího spolku.

Druhá plocha občanského vybavení na jihu sídla Dívčice nádraží využívá část zastavitelné plochy pro bydlení Z1. Cílem žadatele, v tomto případě obce Dívčice, je navázat na rozvoj sídla a zejména funkci bydlení doprovázet zkvalitněním občanského vybavení zejména veřejného charakteru, např. mateřské školy, domu s pečovatelskou službou atd. Nedochozí tudíž k novým záborům půdního fondu, ale je pouze měněno využití z bydlení na občanské vybavení.

## **veřejná zeleň**

Jedním z ústředních témat změny územního plánu jsou plochy veřejných prostranství se zaměřením na plochy veřejné zeleně. Byla tak prověřena a doplněna koncepce veřejných prostranství zejména ve vztahu k veřejné zeleni. Význam veřejné zeleně je nepopíratelný, a to jak ve vztahu s obytné funkci, tak ve vztahu k provazbě mezi sídlem a volnou krajinou. Proto byl stanoven nový druh plochy přesně odpovídající požadavkům na veřejnou zeleň. Samotné plochy byly vymezeny ve třech kategoriích. První se nachází v zastavěném území a představují stávající veřejnou zeleň, která již nějakým způsobem v území existuje. Je to jakési potvrzení jejich funkce v rámci sídla. Druhým případem jsou plochy, které přímo doplňují již vymezené zastavitelné plochy s různým využitím od bydlení až po výrobu a skladování. U těchto ploch se počítá s jejich pozitivním efektem vůči ploše, kterou doprovázejí. Posledním třetím druhem jsou plochy, které sice souvisí s jednotlivými sídly, často na ně navazují, ale fungují spíše jako součást volné krajiny. Tyto plochy zajišťují mimo veřejné zeleně v sídle i jiné funkce včetně ekologické stabilizace území.

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. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Zábory zemědělského půdního fondu jsou vyčísleny v tabulce výše.

### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Navrhované řešení změny nenavrhuje zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

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

*bude doplněno na základě projednávání*

### **q) vypořádání připomínek**

*bude doplněno na základě projednávání*

#### **Poučení:**

Proti změně č. 3 územního plánu Dívčice 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 se zvýrazněním změn

.....  
Miroslav Stulík  
starosta obce

.....  
Bc. Alena Trčová  
místostarostka obce



# OBEC Dívčice

## změna č. 3 územního plánu Dívčice

### text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 3 územního plánu Dívčice 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. 3 územního plánu Dívčice se týká pouze některých článků textu územního plánu Dívčice, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Dívčice, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Dívčice, zůstávají beze změny.

## a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni ~~1. prosince 2016~~ 1. července 2022. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

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

- dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného venkovského prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny,

- nepřipustit nekoordinovaný rozvoj a vymezovat zastavitelné plochy příliš velkého rozsahu, jejichž zastavění by narušilo přednosti a hodnoty území,

- všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnotu území a narušovat pohodu bydlení.

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení:
  - o Dívčice nádraží – správní centrum, rozvoj služeb, klidné životní prostředí, hlavní rozvoj obce zejména bydlení s ohledem na dobré dopravní napojení, rozvoj bydlení doprovázet úměrně veřejnou infrastrukturou,
  - o Dívčice – historické sídlo, které má mnoho limitů a limitujících skutečností, které omezují případný větší rozvoj,
  - o Dubenec – sídlo s dobrými možnostmi rozvoje, ale mimo hlavních dopravních tras,
  - o Zbudov – klenot s minimem zásahů v centru sídla s možnostmi rozvoje bydlení,
  - o Novosedly – menší sídlo, kde by mělo dojít k úměrnému rozvoji obytné funkce,
  - o Česká Lhota – menší sídlo, které má ale prostorově největší rozvojové možnosti,
- zachovat venkovský charakter území,
- umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území, respektovat nezastavitelné plochy,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území ve Zbudově povolovat velmi citlivě

- zohlednit možnost doplnění výstavby pro bydlení uvnitř zastavěného území zejména ve stávajících plochách bydlení venkovské,
- zachovat historickou urbanistickou strukturu sídla do tvaru podkovy včetně historické návsi s kapličkou v západní části sídla,
- díky mnoha limitům a limitujícím skutečnostem budoucí vývoj sídla směřovat zejména ke stabilizaci stávající zástavby,
- rozvoj sídla orientovat na sever od centra a ~~na částečně~~ na východ,
- při využití ostatních ploch zohlednit ~~severně od sídla a na východě sídla zemědělské areály zemědělský areál severně od sídla,~~
- respektovat stávající zemědělské areály živočišné výroby a minimalizovat negativní vlivy z těchto ploch na plochy, kde hlavním využitím je bydlení,
- respektovat veřejná prostranství,

### Dívčice nádraží

- zachovat převažující obytnou funkci sídla,
- vytvořit chybějící centrální prostor sídla pomocí plochy občanského vybavení (pošta, pohostinství), nádraží Dívčice a souvisejících veřejných prostranství s využitím potenciálu stávajících budov včetně nádraží,
- v návaznosti na stávající plochy bydlení rozvíjet bydlení (rozsáhlá rozvojová plocha) na západě sídla a vytvořit odpočinkovou zónu formou veřejných prostranství včetně veřejné zeleně na sever od zastavitelné plochy bydlení, na jih od rozvojové plochy plochu pro aktivní odpočinek formou dětského a víceúčelového hřiště,
- zkoordinovat stávající zázemí zemědělského podniku na jihu sídla se sousedícím bydlením,
- rozvoj výroby a skladování směřovat za železniční dráhu na východ sídla,
- stabilizovat stávající plochy smíšené obytné na jihu sídla,
- pod hrází rybníka Černá stabilizovat stávající bydlení, při případném rozšíření cca 1-2 rodinné domy plně respektovat nadregionální biokoridor,
- zajistit dopravní napojení navrhované čistírny odpadních vod na jihu sídla,
- území podél železniční vlečky včetně bývalého areálu MAPE využít pro rozvoj výroby a skladování s respektováním stávajících ploch bydlení venkovské a sportovní střelnice a s řešením dopravní obslužnosti s ohledem na ochranu zastavěných území,
- na východě správního území obce vytvořit předpoklady pro sanaci bývalých kalojemů - plochy rekultivačních zásahů do území a plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území

### Dubenec

- zachovat převažující obytnou funkci sídla,
- zachovat urbanistickou strukturu centra sídla:
  - o centrální veřejné prostranství obdélníková náves s kapličkou, kovárnou a

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	prověření změn využití plochy D, ÚS či RP *) či etapizace
Z1 (B-1, VP-1, <u>VZ-6</u> )	Dívčice nádraží na západ od sídla	bydlení, veřejné prostranství, <u>veřejná zeleň</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba více než 6 rodinných domů je podmíněna zajištěním centrálního čištění odpadních vod,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit další limitující skutečnosti zejména negativní vlivy z blízké železniční dráhy a nádraží</li> </ul>	ANO územní studie
Z2 (B-2, <u>VZ-2</u> )	Dívčice nádraží na severu sídla	bydlení, <u>veřejná zeleň</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit další limitující skutečnosti zejména negativní vlivy z blízké železniční dráhy a nádraží</li> </ul>	NE
Z3 (Bv-6)	Dívčice nádraží na jihozápad od sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice II/122,</li> <li>- nutno respektovat negativní vlivy z provozu na komunikaci,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit další limitující skutečnosti zejména negativní vlivy ze sousední plochy výroby a skladování a z blízké železniční dráhy a nádraží</li> </ul>	NE
Z4 (Bv-1)	Dubenec na severozápad od sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území a navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III/12231,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit další limitující skutečnosti zejména negativní vlivy z blízkého zemědělského areálu a železniční dráhy</li> </ul>	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	prověření změn využití plochy D, ÚS či RP *) či etapizace
Z5 (Bv-2)	Dubenec na severovýchod od sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit podmínky ochrany hodnot H1, H2 a H5</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit sousední plochu občanského vybavení zahrnující pozemky pro sport</li> </ul>	NE
Z6 (Bv-3)	Dubenec na jih od sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území a navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- zohlednit interakční prvek IP059,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit další limitující skutečnosti zejména negativní vlivy z blízké železniční dráhy a navržené plochy technické infrastruktury pro umístění ČOV</li> </ul>	NE
Z7 (Bvp-1, Bv-4)	Dívčice na sever od sídla	bydlení venkovské podmíněné, bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část</li> <li>- pro plochu Bvp-1 je podmínkou je zajištění odvodnění podmačeného pozemku</li> </ul>	NE
Z8 (Bv-5)	Dívčice ve střední části vyplnění stavební proluky	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území a navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice II/122,</li> <li>- nutno respektovat negativní vlivy z provozu na komunikaci II. třídy,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část</li> </ul>	NE
Z9 (Bvp-2)	Dívčice na jihovýchod od	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>- dopravní napojení řešit ze silnice III/12227,</del></li> <li><del>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</del></li> </ul>	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	prověření změn využití plochy D, ÚS či RP *) či etapizace
	sídla	podmíněné	<del>–zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</del> <del>- podmínkou je prokázání splnění hygienických limitů vzhledem k provozům v sousední ploše výroby a skladování a dalších právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví, zohlednit odelenění plochou ochranné a izolační zeleně,využito</del>	
Z10 (Bv-7)	Česká Lhota severní humna	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území a navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> </ul>	NE
Z11 (Bv-8, <u>VZ-10</u> )	Česká Lhota proluka na východě sídla	bydlení venkovské, <u>veřejná zeleně</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území a navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> </ul>	NE
Z12 (Bv-9)	Česká Lhota na jih od sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba více než 6 rodinných domů je podmíněna zajištěním centrálního čištění odpadních vod,</li> <li>- respektovat hodnoty území a navázat na stávající zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III/12235,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit další limitující skutečnosti zejména negativní vlivy z blízkých staveb pro hospodářská zvířata (drůbežárny),</li> </ul>	ANO územní studie
Z13 (Bv-10)	Novosedly na jihozápad od sídla	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba více než 6 rodinných domů je podmíněna zajištěním centrálního čištění odpadních vod,</li> <li>- respektovat hodnoty území a navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice II/122,</li> <li>- nutno respektovat negativní vlivy z provozu na komunikaci,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> </ul>	ANO územní studie

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	prověření změn využití plochy D, ÚS či RP *) či etapizace
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit blízkost lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů,</li> </ul>	
Z14 (Bv-11, <a href="#">Zoi-2</a> )	Novosedly na jihu sídla	bydlení venkovské, <a href="#">zeleň</a> <a href="#">ochranná a izolační</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území a navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace vedoucí k zemědělskému areálu,</li> <li>- nutno respektovat negativní vlivy z provozu na komunikaci II. třídy,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit blízkost lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů,</li> </ul>	NE
Z15 (Bv-12, VP-2)	Zbudov na sever od sídla	bydlení venkovské, veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba více než 6 rodinných domů je podmíněna zajištěním centrálního čištění odpadních vod,</li> <li>- respektovat hodnoty území, vymezenou vesnickou památkovou zónu a navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit ze silnice III/12236 a z místních komunikací,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit další limitující skutečnosti zejména negativní vlivy z blízké železniční dráhy,</li> </ul>	ANO územní studie
Z16 (Bv-13, <a href="#">VZ-5</a> )	Zbudov na severovýchod od sídla	bydlení venkovské, <a href="#">veřejná zeleň</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba více než 6 rodinných domů je podmíněna zajištěním centrálního čištění odpadních vod,</li> <li>- respektovat hodnoty území, vymezenou vesnickou památkovou zónu a navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místních komunikací,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> </ul>	ANO územní studie

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	prověření změn využití plochy D, ÚS či RP *) či etapizace
			- zohlednit další limitující skutečnosti zejména negativní vlivy z blízké železniční dráhy,	
Z17 (Bv-15)	Zbudov na jihu, vlevo při vjezdu do sídla	bydlení venkovské	- respektovat hodnoty území, - dopravní napojení řešit z místní komunikace, - viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu, - zohlednit limity využití území týkající se plochy zejména záplavové území viz grafická část	NE
Z18 (OVs-1)	Dívčice nádraží na jihozápadním okraji sídla	občanské vybavení pro sport a volný čas	- zohlednit negativní vlivy ze sousední plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	NE
Z19 (VSs-1, <u>VZ-1</u> )	Dívčice nádraží na východ od sídla podél železniční dráhy	výroba a skladování, <u>veřejná zeleň</u>	- respektovat hodnoty území, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část, - v podrobnějších dokumentacích hodnotit zatížení území negativními vlivy zejména hluku,	NE
Z20 (VS-1)	mezi sluneční elektrárnou a stávajícím areálem MAPE	výroba a skladování – pouze možnost výstavby dřevozpracujícího závodu	- zajistit převedení těžké nákladní silniční dopravy na silnice vyšších tříd mimo zastavěná území a zastavitelné plochy, - dořešit vedení přeložky (nové pozemní komunikace) po okraji plochy s ohledem na potřeby vedení přeložky a uspořádání uvnitř plochy,	ANO etapizace <b>1. etapa</b> výstavba a zkolaudování pozemní komunikace, která odvede dopravu z plochy VS-1 mimo



označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	prověření změn využití plochy D, ÚS či RP *) či etapizace
				zastavěná území na silnici I/20 <b>2. výstavba</b> teprve po zkolaudování výše uvedené pozemní komunikace, která převede dopravu mimo zastavěná území na silnici I/20, výstavba dřevozpracujících o závodu
Z21 (RE-1)	Novosedly na sever od sídla	rekreace	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území zejména vymezené lokální biocentrum,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část</li> </ul>	NE
Z22 (TI-1)	Dívčice na sever od sídla	technická infrastruktura – čerpací stanice	- klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení	NE
Z23 (TI-čová1, VZ-7)	Dubenec vlevo při vjezdu do	technická infrastruktura – čistírna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zohlednit interakční prvek IP0597,</li> <li>- respektovat hranici plochy TI jako maximální hranici budoucího ochranného pásma vzhledem ke stávající zástavbě,</li> </ul>	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	prověření změn využití plochy D, ÚS či RP *) či etapizace
	sídla	odpadních vod, <u>veřejná zeleň</u>	- klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení	
Z24 (TI-čov2)	Dívčice nádraží na jih od sídla	technická infrastruktura – čistírna odpadních vod	- respektovat hranici plochy TI jako maximální hranici budoucího ochranného pásma vzhledem ke stávající zástavbě, - klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení	NE
Z25 (TI-čov3)	Zbudov na východ od sídla	technická infrastruktura – čistírna odpadních vod	- respektovat hranici plochy TI jako maximální hranici budoucího ochranného pásma vzhledem ke stávající zástavbě, - klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení	NE
Z26 (Bv-16)	Novosedly na sever od sídla	bydlení venkovské	- dopravní napojení řešit z místní komunikace, - viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu, - zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část	NE
Z27 (Bv-17)	Česká Lhota na sever od sídla	bydlení venkovské	- zohlednit lokální biocentrum - dopravní napojení řešit z místní komunikace	NE
<u>Z28 (VZ-11)</u>	<u>Česká Lhota severovýchodně od sídla</u>	<u>veřejná zeleň</u>	<u>- nejsou stanoveny</u>	<u>NE</u>
<u>Z29 (Bv-19)</u>	<u>Dubeneč jihovýchod sídla</u>	<u>bydlení</u>	<u>- navázat na charakter zástavby návesního prostoru</u>	<u>ANO územní studie</u>

označení zastavitelné plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	prověření změn využití plochy D, ÚS či RP *) či etapizace
<u>Z30</u> ( <u>VZ-3</u> )	<u>Dívčice nádraží jihovýchodně od sídla</u>	<u>veřejná zeleň</u>	<u>- nejsou stanoveny</u>	<u>NE</u>
<u>Z31</u> ( <u>VZ-4</u> )	<u>Dívčice nádraží jihovýchodně od sídla</u>	<u>veřejná zeleň</u>	<u>- nejsou stanoveny</u>	<u>NE</u>
<u>Z32</u> ( <u>Bv-18</u> )	<u>Dubeneč jihozápad sídla</u>	<u>bydlení</u>	<u>- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu</u>	<u>NE</u>
<u>Z33</u> ( <u>OV-1</u> )	<u>Dívčice nádraží jih sídla</u>	<u>občanské vybavení</u>	<u>- nejsou stanoveny</u>	<u>NE</u>
<u>Z34</u> ( <u>VZ-8</u> )	<u>Novosedly jihozápadně od sídla</u>	<u>veřejná zeleň</u>	<u>- nejsou stanoveny</u>	<u>NE</u>
<u>Z35</u> ( <u>VZ-9</u> )	<u>Novosedly jihovýchodně od sídla</u>	<u>veřejná zeleň</u>	<u>- nejsou stanoveny</u>	<u>NE</u>
<u>Z36</u> ( <u>OV-2</u> )	<u>Zbudov jihozápadně od sídla</u>	<u>občanské vybavení</u>	<u>- nejsou stanoveny</u>	<u>NE</u>

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

**c) 3. vymezení ploch přestavby**

označení plochy přestavby (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))	prověření změn využití plochy D, ÚS či RP *)
P1 (Bv-14)	Zbudov ve východní části sídla, bývalá drůbežárna	bydlení venkovské	<ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat hodnoty území a navázat na stávající hodnotnou zástavbu,</li> <li>- dopravní napojení řešit z místní komunikace,</li> <li>- viz limity využití území vyplývající z řešení územního plánu,</li> <li>- zohlednit limity využití území týkající se plochy viz grafická část,</li> <li>- zohlednit další limitující skutečnosti zejména negativní vlivy z blízké železniční dráhy a zemědělského areálu</li> </ul>	NE
P2 (VS-2)	severní část areálu MAPE	výroba a skladování	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na využití stávající plochy výroby a skladování,</li> <li>- část plochy překrývající stávající silnici III/12236 je možno využít až po zajištění a zprovoznění příslušné části přeložky této silnice, tak aby byla plně funkční,</li> </ul>	NE
P3 (VS-3)	jižní část areálu MAPE	výroba a skladování	<ul style="list-style-type: none"> <li>- navázat na využití stávající plochy výroby a skladování,</li> </ul>	NE
P4 (SO-1)	<u>Dívčice ves na jihovýchodě sídla</u>	<u>bydlení</u>	<u>- v ploše lze umístit maximálně tři stavby hlavní formou rodinného domu</u>	<u>NE</u>

<b>označení plochy přestavby (plochy dle využití)</b>	<b>umístění</b>	<b>způsobu využití plochy</b>	<b>upřesňující podmínky pro využití konkrétní plochy (všeobecné podmínky využití ploch – viz kapitola f))</b>	<b>prověření změn využití plochy D, ÚS či RP *)</b>
A1a (SNÚ-1)	kalojemy severně od areálu DIAMO-MAPE	smíšené nezastavěného území	- plochy budou sanovány, do doby ukončení sanací je nebude možno využívat k intenzivní hospodářské činnosti ani dlouhodobému pobytu	NE
A1b (SNÚ-2)	kalojemy jižně od areálu DIAMO- MAPE	smíšené nezastavěného území	- plochy budou sanovány, do doby ukončení sanací je nebude možno využívat k intenzivní hospodářské činnosti ani dlouhodobému pobytu	NE

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

#### c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

Kostru systému sídelní zeleně tvoří centrální prostory návší (zejména plochy veřejných prostranství), které doplňují zelené klíny v podobě doprovodné zeleně podél častých vodních toků, struh a cest. Neopomenutelnou součástí systému sídelní zeleně jsou rozsáhlé zahrady a humna tvořící postupný přechod do volné krajiny. Je nutno pečlivě zvažovat jejich další možné využití zejména jejich zastavování. Upřednostňovány by měly být především původní domácí druhy rostlin. Vzhledem k velikosti a stejnorodosti jednotlivých sídel jsou tyto znaky společné pro všechna sídla. Systém sídelní zeleně doplňují dvě navrhované významné plochy veřejně přístupné sídelní zeleně včetně veřejné zeleně:

- Dívčice nádraží – na severozápadě sídla plocha veřejných prostranství, která by se měla stát hlavní plochou plnící funkci klidové zóny v sídle a nabídnout možnost relaxace obyvatelům sídla,
- Zbudov – sever sídla plocha veřejných prostranství reagující na relativně velký návrh zastavitelných ploch a nabízející možnost rozvoje sídelní zeleně s dalšími doplňujícími rekreačními funkcemi (např. dětské hřiště),

Pojetí zeleně je závislé na způsobu využití plochy, avšak základním rysem je upřednostnění původních druhů odpovídajícím přírodním podmínkám. Je nutno podporovat propojení sídelní zeleně se zelení nezastavěného území a tyto prvky vzájemně provázat. Zeleň s izolační funkcí se bude uplatňovat především v plochách výroby a skladování, technické infrastruktury (zejména ČOV) a dopravní infrastruktury. Doprovodná zeleň pak zejména kolem pozemních komunikací a drobných vodních toků.

##### Dívčice

Návesní prostor s kapličkou a doprovodnou zelení je centrálním prostorem z hlediska sídelní zeleně v Dívčicích, který je doplněn na jihu sídla zeleným trojúhelníkem v křižovatce silnic s pomníkem padlým a zejména po obvodu sídla zahradami. Sídlu je těsně přimknuto k významným a velkým vodním plochám včetně jejich příbřežních porostů.

##### Dívčice nádraží

Sídelní zeleň reprezentují téměř výhradně soukromé zahrady. Výjimku tvoří prostor mezi budovami pošty a nádraží. Významným veřejně přístupným prostorem zeleně by se měla stát navrhovaná plocha veřejných prostranství na severozápadě sídla.

##### Dubenec

Základem sídelní zeleně je prostor obou návší, doprovodná zeleň kolem rybníčku při vjezdu do sídla od Dívčic a samozřejmě všechny zahrady a humna.

Zelení doporučujeme doplnit zejména budovy sloužící zemědělskému využití, procházející železniční trať a navrhovanou čistírnu odpadních vod.

##### Zbudov

Mimo výstavní náves je základním prvkem sídelní zeleně výpust ze Zbudovského rybníka, resp. zeleň podél celého následného vodního toku, hráz Zbudovského rybníka, zeleň

## **nakládání s odpady**

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny.

Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem mimo řešené území. Nebezpečný a velkoobjemový odpad bude likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu.

Umístění sběrného dvora je uvažováno za budovou hasičské zbrojnice naproti obecnímu úřadu v části Dívčice nádraží.

Shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. sklo, papír, pet lahve) pro místní účely (tj. pro účely plochy) a pouze místního významu jsou přípustné, popř. podmíněně přípustné v plochách výroby a skladování a v plochách výroby a skladování – zemědělská výroba.

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, kompostárny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístění těchto staveb či zařízení.

V podrobnějších dokumentacích řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešení umístění plochy (shromažďovacího místa) pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo).

### **d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)**

V územním plánu jsou vymezeny plochy občanského vybavení v Dívčicích nádraží na místě stávajícího dětského hřiště, kde je navrhováno jeho rozšíření, vybudování víceúčelového hřiště a zkvalitnění celého prostoru, v Dubenci na místě stávajícího fotbalového areálu včetně tréninkového hřiště, a při silnici do Mydlovar na místě stávající sportovní střelnice. Všechny další možnosti tohoto způsobu využití jsou umožněny v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f)).

Koncepce respektuje a ponechává stávající umístění (tyto pozemky občanského vybavení jsou však součástí ploch jiného způsobu využití):

- v Dívčicích – klubovny při výjezdu k nádraží, kapličky na návsi,
- v Dívčicích nádraží – obecního úřadu, prodejny smíšeného zboží, požární zbrojnice, pošty, pohostinství u nádraží, sportovní plocha – hřiště, navrhovaná plocha pro rozvoj občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury na jihu sídla,
- v Dubenci - bývalá kovárna na návsi dnes místo pro setkávání obyvatel, požární zbrojnice,
- ve Zbudově – bývalá kovárna na návsi dnes místo pro setkávání obyvatel, požární zbrojnice, sportovní plocha, hospoda,
- v České Lhotě – budova kulturního centra na návsi, kaplička, požární zbrojnice,
- v Novosedlech – budova bývalé prodejny smíšeného zboží proměněná v kulturní centrum sídla, hospoda, kaplička.

#### koncepce ochrany obyvatelstva

Koncepce ochrany obyvatelstva je vyhovující. Nejsou vymezeny monofunkční plochy pro ochranu obyvatelstva, neboť je možné zájmy ochrany obyvatelstva realizovat v rámci podmínek využití ploch.

### **d) 4. koncepce veřejných prostranství**

Koncepce veřejných prostranství respektuje současný stav s důrazem na zachování

stávajících návesních prostorů a počítá s jejich dalším zkvalitňováním a nepředpokládá žádné zásadní změny mimo sídlo Dívčice nádraží. Zde je navrženo ozdravení stávajícího nevyhovujícího stavu rekonstrukcí a vytvořením centrálního veřejného prostoru mezi budouvou poštou, hostince a nádražím. Významné veřejné prostranství na severozápadě sídla pak navazuje na rozvoj výstavby pro bydlení. V sídle Zbudov dochází na severu sídla k doplnění veřejných prostranství v důsledku navrhované výstavby.

Nová veřejná prostranství mohou být vymezena např. v plochách bydlení či bydlení - venkovské. Jejich význam však bude odpovídat velikosti konkrétní plochy. V rámci jednotlivých sídel je doplněna veřejná zeleň.

**e) koncepte uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

**e) 1. koncepte uspořádání krajiny**

Koncepte uspořádání krajiny je orientována na udržení a zlepšení přírodní kvality řešeného území zejména ochranu ekologicky stabilních částí a obnovu těch částí, které svou kvalitou a stabilitu ztratili (např. intenzivní zemědělskou činností), ale jsou důležité pro zlepšení ekologické stability celku. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Krajinu v řešeném území je možno z hlediska ekologické stability rozdělit na několik částí. Krajina je typická extrémně nízkým podílem lesních ploch a naopak velmi vysokým podílem ploch vodních, kolem nichž se soustředí nejstabilnější části krajiny, ale také všechna sídla. Soustava rybníků včetně doprovodných porostů nacházející se zejména ve střední, severní a jihozápadní části správního území vytváří zelený pás ekologicky stabilní krajiny. Naproti tomu zbylé části krajiny se vyznačují extrémně nízkou ekologickou stabilitou. Jedná se o intenzivně zemědělsky využívané pozemky, které jsou soustředěny do velmi velkých jednolitých ploch (zejména západní část správního území). Jižní část je zemědělsky intenzivně využívána, ale vzhledem k blízkosti blat a častým vodním tokům, stokám a doprovodné zeleni je ji možno hodnotit kladněji z hlediska ekologické stability než ty následující. Ve východní části jsou pak zastoupeny intenzivně zemědělsky využívané pozemky a plochy výroby a skladování, které jsou historicky předurčeny bývalým areálem MAPE Mydlovary a hlavně železniční vlečkou, kolem které postupně vzniká velká průmyslová zóna.

Ani v těch méně ekologicky stabilnějších částech krajiny nelze zapomenout na důležité prvky, které rozdělují krajinu na menší zemědělské celky a zajišťují alespoň minimální ekologickou stabilitu (často vymezené jako plochy smíšené nezastavěného území - aleje, větrolamy, porosty na hrázích, doprovodná a břehová zeleň vodotečí). O to více je nutno tyto prvky chránit a dále rozšiřovat, popř. další zakládat.

Tomuto rozdělení také odpovídá vymezení ploch ve volné krajině, kdy ve stabilnějších částech krajiny převažují plochy lesní a přírodní, popř. smíšené nezastavěného území, naproti tomu v ostatních plochy zemědělské.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zalesňování, vytváření vodních ploch, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek. Rovněž je umožněno za



## Plochy veřejné zeleně - VZ

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- zeleně

### Přípustné využití

- zeleně – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- zastávky a čekárny
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

### Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování mimo stávajících předzahrádek

### Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

A1b	asanace úložiště odpadu při zpracování uranové rudy DIAMO-MAPE (kalojemy) - Mydlovary	Dívčice
-----	---	---------

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

**h) 1. veřejně prospěšné stavby**

Nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**h) 2. veřejné prostranství**

Nejsou vymezena žádná veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

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

Nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

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

Podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelné plochy:

**Česká Lhota**

- Z12 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení - venkovské – Bv-9)

**Novosedly**

- Z13 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení - venkovské – Bv-10)

**Zbudov**

- Z15 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení - venkovské – Bv-12 a plochy veřejných prostranství VP-2)

- Z16 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení - venkovské – Bv-13)

**Dubenec**

• Z29 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení - venkovské – Bv-19)

Územní studie budou řešit zejména dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, veřejná prostranství, zatížení území negativními vlivy zejména hlukem (např. pomocí hlukové studie) v případě potřeby a požadavku obce též parcelaci, umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní, vstupy na jednotlivé pozemky. Dále také musí řešit minimalizaci negativních vlivů z potencionálních zdrojů negativních vlivů. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti je stanovena u všech územních studií do šesti let od vydání změny č. 23.

**Dále je podmínka zpracování územní studie pro využití plochy stanovena pro zastavitelnou plochu:**

**Dívčice nádraží**

- Z1 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – B-1 a plochy veřejných prostranství VP-1)

Územní studie bude řešit zejména veřejná prostranství, parcelaci, stavební čáru. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od vydání změny č. 23.

## **k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Při využití plochy výroby a skladování VS-1 je nutno vždy dbát na napojení na vyhovující veřejnou infrastrukturu zejména pozemní komunikace dostačujících parametrů.

Při využití zastavitelné plochy Z20 (plocha výroby a skladování VS-1) je stanovena etapizace:

- 1. etapa: výstavba a zkolaudování přeložky, resp. pozemní komunikace, která odvede dopravu z plochy VS-1 mimo zastavěná území na silnici I/20 – tato pozemní komunikace bude vedena převážně v koridoru dopravní infrastruktury DI-1,
- 2. etapa: navrhované využití plochy VS-1 dle územního plánu - výstavba dřevozpracujícího závodu, bezpodmínečně teprve po zkolaudování výše uvedené pozemní komunikace, která převede dopravu mimo zastavěná území na silnici I/20.

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

Počet listů (stránek) územního plánu včetně změn	35 (69)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	4
• výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,	
• hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000,	
• výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000,	
• výkres pořadí změn v území v měřítku 1 : 10 000.	

Nabytím účinnosti územního plánu Dívčice končí platnost stávajícího územního plánu obce Dívčice včetně jeho změn.