



**ZMĚNA Č. 2  
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE  
Mišovice  
TEXTOVÁ ČÁST**

Březen 2016

Paré číslo:

**1**

**NÁVRH PRO VEŘEJNÉ JEDNÁNÍ**

.....  
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

|  |  |
|--|--|
| Datum nabytí účinnosti:  |  |
| Požizovatel<br>Obecní úřad Mišovice                                | Správní orgán, který Změnu č. 2 ÚPO Mišovice vydal |
| ING.ARCH. JINDŘÍŠKA KUPCOVÁ<br>Oprávněná úřední osoba pořizovatele | Zastupitelstvo obce Mišovice                       |
| Razítko a podpis:  | Razítko a podpis:                                  |

## Obsah

|   |    |
|---|----|
| <b>VÝROK ZMĚNY Č. 2 ÚPO MIŠOVICE</b> .....  | 3  |
| a) vymezení zastavěného území .....   | 3  |
| b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....  | 3  |
| c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....  | 3  |
| d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....   | 3  |
| e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....   | 4  |
| f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) ..... | 4  |
| g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....   | 6  |
| h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....   | 6  |
| i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona .....   | 6  |
| j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....   | 6  |
| <b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚPO MIŠOVICE</b> .....   | 7  |
| a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....   | 7  |
| b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....   | 7  |
| c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....   | 7  |
| d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....   | 7  |
| e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....  | 7  |
| f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....   | 8  |
| g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....   | 8  |
| h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....  | 8  |
| i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....   | 8  |
| j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....  | 8  |
| k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....  | 8  |
| l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....   | 11 |
| m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....   | 11 |
| n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....  | 11 |
| o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....  | 11 |
| p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....  | 12 |
| q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....   | 12 |

# VÝROK ZMĚNY Č. 2 ÚPO MIŠOVICE

## a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno současně platnou územně plánovací dokumentací (dále jen „ÚPD“) - Územním plánem obce Mišovice. Změnou č. 2 Územního plánu obce Mišovice (dále jen „ÚPO Mišovice“) se nemění.

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

### KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Řešení Změny č. 2 ÚPO Mišovice vychází z rozvojové koncepce zakotvené v ÚPO Mišovice. Změna č. 2 ÚPO Mišovice spočívá v naplnění aktuálních požadavků obce na změny využití dílčích ploch ve správním území. Cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných zájmů a soukromých aktivit, aniž by byly ohroženy hodnoty území a možnosti tyto hodnoty rozvíjet.

### OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Ve změně č. 2 jsou plně respektovány hodnoty území, jejich ochrana i rozvoj dle platné ÚPD. Vlivem navrhované změny nebudou zásadně narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Civilizační hodnoty v řešeném území změny č. 2 budou posíleny změnou způsobu využití z plochy výrobní a výrobních služeb na plochu bydlení a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury. S návrhem Změny č. 2 ÚPO Mišovice se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

V řešeném území Změny č. 2 ÚPO Mišovice nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu a řešením nedojde k negativnímu ovlivnění nemovitých kulturních památek ani kulturních hodnot v navazujícím území.

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

### URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nezměněna oproti schválenému ÚPO Mišovice.

### VYMEZENÍ PŘESTAVBOVÝCH PLOCH

| Označ. plochy | Charakteristika plochy   |
|---------------|--|
| B1            | <b>Plocha bydlení</b> - v jihovýchodní části sídla Svučice v zastavěném území.<br><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.<br><u>Využití plochy před přestavbou</u> - plocha výrobní a výrobních služeb. |

### SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně. Současný podíl zeleně v sídle zůstane zachován.

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

### KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

Změna č. 2 ÚPO Mišovice nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury. Přístup k ploše B1 bude zajištěn stávajícím sjezdem z místní komunikace.

### KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚNÍ

#### KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nedojde ke změně koncepce vodohospodářského řešení.

Do doby vybudování centrální ČOV bude odkanalizování nemovitosti řešeno vlastní ČOV (případně jímkou na vyvážení), po vybudování obecní kanalizace bude i tato lokalita napojena na kanalizační síť (pokud to bude technicky možné).

#### KONCEPCE ENERGETICKÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nedojde ke změně koncepce zásobování el. energií.

#### KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice není vymezena plocha občanského vybavení.

#### KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Ve změně č. 2 ÚPO Mišovice nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství

#### ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

#### CIVILNÍ OCHRANA

Na řešení požadavků civilní ochrany navržené v platné ÚPD nemá Změna č. 2 ÚPO Mišovice vliv. Zůstává v platnosti řešení dle vydaného ÚPO Mišovice. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového resp. Havarijního plánu jihočeského kraje.

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

#### NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A SYSTÉMU ÚSES

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nedojde ke změně hodnocení krajinné ekologie již v platné ÚPD. V souvislosti s návrhem Změny č. 2 ÚPO Mišovice se nenavrhují žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny. Řešeného území se dotýká v jihovýchodní části pouze lokální biokoridor (LBK13), který Změna č. 2 ÚPO Mišovice žádným způsobem neovlivní. Návrh řešení je přizpůsoben požadavkům ochrany přírody a krajiny (krajinný ráz).

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

##### ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

Území řešené Změnou č. 2 ÚPO Mišovice není dotčeno záplavovým územím.

##### PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 2 ÚPO Mišovice se nenavrhují žádná protipovodňová opatření.

##### PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V souvislosti s návrhem Změny č. 2 ÚPO Mišovice se nenavrhují žádná protierozní opatření.

#### VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Změna č. 2 ÚPO Mišovice nevymezuje plochu pro rekreaci.

#### VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území řešeném Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho technické zabezpečení.

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

## výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

### VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 2 000 je patrné členění území řešeného Změnou č. 2 ÚPO Mišovice do ploch s rozdílným způsobem využití.

#### Definice použitých pojmů

|  |
|--|
| <b>Obecně</b>  |
| Hlavní stavba - vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.<br>Doplňková stavba - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.   |
| <b>Plošné podmínky využití území</b>   |
| <b>Celková zastavěnost plochy</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním parcelám;</li> <li>- celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;</li> <li>- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;</li> <li>- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.</li> </ul> |
| <b>Výškové podmínky využití území</b>  |
| <b>Výšková hladina zástavby</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- výškou podlaží se rozumí běžná výška do 3,5 m;</li> <li>- obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 - 1 m.</li> </ul>   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Plochy bydlení</b>  | <b>B</b>  |
| <b>Hlavní využití</b>  |   |
| Bydlení v rodinných a bytových domech.   |   |
| <b>Přípustné využití</b>   |   |
| Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m <sup>2</sup> , provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.), stávající stavby a pozemky individuální rekreace. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství. |   |
| <b>Nepřípustné využití</b>   |   |
| Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m <sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).  |   |
| <b>Druh podmínek pro využití území</b>   | <b>Podmínky pro výstavbu</b>  |
| <b>Podmínky pro plošné využití území</b>   |   |
| Celková zastavěnost plochy   | maximálně 35%   |
| Velikost stavebních pozemků  | minimálně 700 m <sup>2</sup> , pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy. |
| <b>Podmínky pro výškové využití území</b>  |   |
| Výšková hladina zástavby   | max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, výšku na maximálně 9,5 m.   |

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

### DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku.

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

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

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

Ve Změně č. 2 ÚPO Mišovice nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### **h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Ve Změně č. 2 ÚPO Mišovice nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

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

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření.

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

1. Dokumentace Změny č. 2 ÚPO Mišovice obsahuje v originálním vyhotovení 6 stran A4 textové části.
2. Grafická část Změny č. 2 ÚPO Mišovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 2 výkresy.

Seznam příloh:

- |                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1: 2 000  |
| 2. Hlavní výkres                   | 1 : 2 000 |

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚPO MIŠOVICE

## a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Bude doplněno po společném projednání.

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

Území řešené Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nemá vliv na sousední správní území, neboť řešené lokality nemají přímou vazbu na správní území sousedících obcí. Ani z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 2 ÚPO Mišovice žádný negativní dopad. Veškeré požadavky a návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území jsou zobrazeny ve Výkresu širších vztahů.

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

### VYHODNOCENÍ S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

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

### VYHODNOCENÍ S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1. aktualizace (*dále jen „AZÚR“*) byly schváleny zastupitelstvem kraje dne 18. 12. 2014. Změna č. 2 ÚPO Mišovice je zpracována v souladu s AZÚR.

Změna č. 2 ÚPO Mišovice vychází z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. a) výrokové části AZÚR.

Změna č. 2 ÚPO Mišovice minimalizuje negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou Změnou č. 2 ÚPO Mišovice navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

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

Změna č. 2 ÚPO Mišovice je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 stavebního zákona 183/2006 Sb., neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚPO Mišovice.

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

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

Změna č. 2 ÚPO Mišovice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (*dále jen „stavební zákon“*) a vyhláškou č. 501/2006

Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále též jen "vyhláška 501") a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle §4 až 19 vyhlášky 501.

Změna č. 2 ÚPO Mišovice byla zpracována a projednána v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §50 až 53, §55 a §188 odst. (4)) a s §171 až 174 správního řádu.

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

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

*Bude doplněno po společném projednání.*

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

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (číslo jednací: KUJCK 59817/2015/OZZL/2), který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Při řešení změny územního plánu a vymezení nových lokalit nedochází k narušení vyváženého vztahu a podmínek udržitelného rozvoje území. Z těchto důvodů nebylo vyhodnocení zpracováno.

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

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

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

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

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

Změna č. 2 ÚPO Mišovice je zpracována v souladu se schváleným zadáním a podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích příhlášek v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce. Změna je v souladu s jednotlivými kapitolami zadání Změny č. 2 ÚPO Mišovice neboť: respektuje APÚR, AZÚR (širší vztahy nejsou změnou ovlivněny), ctí požadavky vyplývající z ÚAP, prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury, ochraňuje a rozvíjí existující hodnoty území a respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V zadání Změny č. 2 ÚPO Mišovice nebylo požadováno variantní řešení.

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

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



## ZDŮVODNĚNÍ PŘESTAVBOVÝCH PLOCH

**B1** - Plocha bydlení se nachází v jihovýchodní části sídla Svučice v zastavěném území. Plocha přestavby je vymezena ze stávající plochy výrobní a výrobních služeb na plochu bydlení, která není využívána. Nedochozí k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné.

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

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice jsou podrobně zpracovány podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat stávající měřítko zástavby, včetně výškové hladiny zástavy.

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice se stanovují podmínky pro využití území jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

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

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

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

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

### DRUH PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

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

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

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

### CELKOVÁ ZASTAVĚNOST PLOCHY

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

### VELIKOST STAVEBNÍCH POZEMKŮ

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

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

### VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití v závislosti na prostorové stabilizované plochy. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech. Výšková hladina je určena max. možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území.

Ve změně je regulována výšková hladina nové zástavby. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. V sídlech se nacházejí přízemní i vícepodlažní budovy s obytným podkrovím. Z urbanistického hlediska je vhodné tuto

výškovou hladinu zachovat. Z tohoto důvodu jsou v návrhové části stanoveny podmínky využití udávající výškovou hladinu - přízemní budovy s možností obytného podkroví.

## **UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

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

### **Vliv Změny č. 2 ÚPO Mišovice na podmínky pro příznivé životní prostředí - environmentální pilíř:**

- Změna č. 2 ÚPO Mišovice je koncipována se snahou o zachování přírodních hodnot území;
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce;

### **Vliv Změny č. 2 ÚPO Mišovice na podmínky pro hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř:**

- řešení mimo hlavní způsob využití připouští i možnost podnikání;

### **Vliv Změny č. 2 ÚPO Mišovice na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území:**

- Změna č. 2 ÚPO Mišovice vytváří podmínky pro rozvoj bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce.

S ohledem na rozsah, způsob využití i lokalizaci navrhované Změny č. 2 ÚPO Mišovice není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Rozsah řešení Změny č. 2 ÚPO Mišovice je úměrný k velikosti a významu sídla. Vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je podpořen rozvoj bydlení. Řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

## **ZDŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Změna č. 2 ÚPO Mišovice nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury z důvodu, že lokalita je situována v přímé návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu. Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

#### **VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ**

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nedojde ke změně v koncepci zásobování pitnou vodou. Sídlo Svučice nemá vybudován veřejný vodovod. Obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní soukromé studny. Vydátnost studní a kvalita vody postačuje potřebám sídla.

Sídlo Svučice má vybudovanou jednotnou kanalizaci ve správě obce Mišovice. Kanalizace je převážně starší, netěsná, se značným podílem balastních vod. Je vyústěna čtyřmi výustmi do recipientu, tj. do otevřeného či zatrubněného toku Mišovického potoka. Hlavní problém tvoří průchod Mišovického potoka vsí. Tento potok v části toku přímo souvisí s jednotlivými objekty zástavby, které jsou do něho zároveň odkanalizovány. Do doby vybudování centrální ČOV bude odkanalizování lokality Změnou č. 2 ÚPO Mišovice řešeno vlastní ČOV (případně jímkou na vyvážení), po vybudování kanalizace bude tato otázka řešena napojením na kanalizační síť (pokud to bude technicky možné).

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

#### **ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ**

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nedojde ke změně koncepce energetického řešení. Zásobování el. energií v lokalitě řešené Změnou č. 2 ÚPO Mišovice je řešeno v návaznosti na koncepci stanovenou v platném ÚPO Mišovice. Lokalita řešená změnou bude napojena na stávající rozvody nízkého napětí elektrické energie. Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nedojde ke změně koncepce zásobování teplem. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší.

## **ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

Ve Změně č. 2 ÚPO Mišovice nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Plochy řešené Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nejsou charakteru, který by vymezoval VPS.

## **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství. Současný stav

nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru. Lokalita řešená Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nijak neovlivní tuto stanovenou koncepci.

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

Změna č. 2 ÚPO Mišovice nevymezuje plochy pro dobývání nerostů.

#### **RADONOVÁ PROBLEMATIKA**

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

#### **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Celé správní území je situováno v zájmovém území MO ČR. Ve vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit novou výstavbu přesahující výškovou hladinu stávající zástavby jen na základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany.

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

Změna č. 2 ÚPO Mišovice přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek ploch pro kvalitní bydlení. Tím bude eliminován odchod mladých občanů za bydlením do měst. Rozsah vymezení ploch ve Změně č. 2 ÚPO Mišovice odpovídá současným potřebám obce a nijak dramaticky nezasahuje do urbanismu původního sídla a respektuje všechny limity využití území. Plocha bydlení se nachází v jihovýchodní části sídla Svučice v zastavěném území. Plocha přestavby je vymezena ze stávající plochy výrobní a výrobních služeb na plochu bydlení, která není využívána. Nedochozí k narušování přírodního prostředí a k nevhodným záborům zemědělské půdy, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné. Zvýšená poptávka po bydlení se již v období let 2010 - 2014 projevila i v demografickém vývoji obce, kdy byl zaznamenán cca 10% přírůstek počtu obyvatel obce.

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

Změnou č. 2 ÚPO Mišovice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

#### **ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

Ve Změně č. 2 ÚPO Mišovice se jedná o lokalitu, která řeší změnu způsobu využití z plochy výrobní a výrobních služeb na plochu bydlení. Z tohoto důvodu nebyla lokalita vyhodnocena a zároveň nebyl vypracován výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

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

Ve Změně č. 2 ÚPO Mišovice nejsou řešeny záборы pozemků určených k plnění funkcí lesa ani se stavbami, které zasahují do hranice 50 m od okraje lesa.

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

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## **p) vyhodnocení uplatněných připomínek**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

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

1. Dokumentace odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Mišovice obsahuje v originálním vyhotovení 6 listů textové části.
2. Grafická část odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Mišovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 2 výkresy.

### **SEZNAM PŘÍLOH - ODŮVODNĚNÍ:**

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| 3. Koordinační výkres    | 1 : 2 000  |
| 4. Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |