



ÚZEMNÍ PLÁN KVÍTKOVICE

ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÉ ČÁSTI

k.ú. Kvítkovice u Lipí

Datum: Září 2024

Paré číslo: **1**

návrh pro opakované veřejné projednání



Jihočeský kraj

Projekt Územní plán Kvítkovice je podpořen z rozpočtu Jihočeského kraje

.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE Odbor územního plánování	ZASTUPITELSTVO OBCE KVÍTKOVICE
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE Ing. Pavla Kodadová - vedoucí odboru	starosta - Stanislav Pecha
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	5
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	6
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	12
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	13
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	14
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	19
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	19
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	19
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	19
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	21
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	42
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	45
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	45
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	55
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	57
q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	65

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Řešeným územím ÚP Kvítkovice je celé správní území obce Kvítkovice, které zahrnuje celé katastrální území Kvítkovice u Lipí. ÚP Kvítkovice je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem - Jihočeský kraj, dotčenými orgány, obcí Kvítkovice, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení ÚP Kvítkovice dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednávání.

O pořízení ÚP Kvítkovice rozhodlo Zastupitelstvo obce Kvítkovice na svém zasedání dne 11. 9. 2019 usnesením č. 26/2019, kterým současně určilo pana Stanislava Pechu, starostu obce, jako zastupitele určeného pro spolupráci s pořizovatelem. Pořizovatelem ÚP Kvítkovice je Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, který byl ve smyslu § 6 odst. (1) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) požádán obcí Kvítkovice o pořizování. Protokol o předání pořizování ÚP Kvítkovice mezi obcí Kvítkovice a pořizovatelem byl podepsán dne 31. 10. 2019.

Zpracovatelem ÚP Kvítkovice je Ing. arch. Jaroslav Daněk, Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice, číslo autorizace ČKA 00 279.

Na základě územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání ÚP Kvítkovice. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na vypracování návrhu ÚP Kvítkovice. Návrh zadání ÚP Kvítkovice byl odsouhlasen určeným zastupitelem a zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci Kvítkovice a krajskému úřadu a současně byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 25. 6. 2020 do 27. 7. 2020. K návrhu zadání ÚP Kvítkovice bylo během zákonem stanovených lhůt dle § 47 odst. (2) stavebního zákona uplatněno v rámci veřejného vystavení 9 požadavků dotčených orgánů a stanovisko Krajského úřadu - Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví (č.j.: KUJCK 89203/2020, který obsahoval požadavky, které byly do návrhu zadání ÚP Kvítkovice zapracovány. K návrhu zadání ÚP Kvítkovice byly uplatněny 2 připomínky a nebyl podán žádný podnět sousedních obcí. V rámci projednání návrhu zadání ÚP Kvítkovice nebylo požadováno variantní řešení ÚP Kvítkovice.

Na základě uplatněných požadavků byl návrh zadání ÚP Kvítkovice a po konzultaci s určeným zastupitelem upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Kvítkovice. Zadání ÚP Kvítkovice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Kvítkovice dne 14. 12. 2020 usnesením č. 37/2020.

Společné jednání o návrhu ÚP Kvítkovice, zpracovaného podle § 50 stavebního zákona, proběhlo dne 4. 11. 2021. V rámci společného jednání návrhu ÚP Kvítkovice bylo uplatněno 13 stanovisek dotčených orgánů, z toho bylo 8 souhlasných stanovisek bez doplňujících požadavků a 5 stanovisek obsahovalo požadavky, které byly respektovány. Připomínek ostatních bylo uplatněno 7.

Dne 7. 3. 2023 byl návrh ÚP Kvítkovice spolu s žádostí o posouzení podle § 50 stavebního zákona, předložen na Krajský úřad - Jihočeský kraj, který dne 13. 4. 2023 pod č.j. KUJCK 47604/2023 vydal stanovisko, ve kterém konstatoval, že posouzení neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. (7) stavebního zákona, přičemž ve svém stanovisku požadoval úpravy v odůvodnění týkající se doplnění vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje, po jejichž zapracování lze zahájit řízení o vydání ÚP Kvítkovice podle §§ 51 až 53 stavebního zákona.

[Oznámení o konání veřejného projednání návrhu ÚP Kvítkovice bylo rozesláno dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům dne 30. 4. 2024. Veřejné projednání návrhu ÚP Kvítkovice se konalo dne 18. 6. 2024 v budově Obecního úřadu Kvítkovice. K návrhu ÚP Kvítkovice bylo uplatněno celkem 11 stanovisek dotčených orgánů, 2 námítky a žádné připomínky.](#)

[Stanoviska a námítky obdržené v rámci veřejného projednání byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s určeným zastupitelem. Pořizovatel svolal dne 31. 7. 2024 dohodovací jednání k vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚP Kvítkovice. Na základě obdržených námitek a stanovisek byl návrh ÚP Kvítkovice upraven, a to zejména na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví zn. KUJCK 75056/2024 ze dne 20. 6. 2024 k vymezeným návrhovým plochám Z.7, Z.8 a Z.9 s rozdílným způsobem využití plochy výroby zemědělské a lesnické \(VZ\) a přetrvávajícímu nesouhlasu byly tyto plochy z návrhu ÚP Kvítkovice odstraněny. Dále byla na základě nesouhlasného stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí zn. OQZP/5196/2024 ze dne 21. 6. 2024 vymezena část plochy smíšené obytné v severní části nad Kvítkovickým rybníkem v ploše zeleň - zahrady a sady \(ZZ\) \(podrobněji viz kap. f\) odůvodnění\). Vzhledem](#)

[k tomu, že se jedná o podstatnou úpravu návrhu ÚP Kvítkovice, bude v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona návrh ÚP Kvítkovice opakovaně veřejně projednán.](#)

Další postup bude doplněn po [opakovaném](#) veřejném projednání

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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Kvítkovice se nachází v Jihočeském kraji cca 10,5 km západně od Českých Budějovic, v nadmořské výšce 448 m n. m., při severovýchodním úpatí pohoří Blanský les.

Počet trvale žijících obyvatel se pohybuje kolem 132 s průměrným věkem 41 let. Z toho v produktivním věku je 85 obyvatel.

Občanská vybavenost je zastoupena především v nedalekých Českých Budějovicích.

Dostupnost řešeného území obce Kvítkovice je zajištěna individuální nebo linkovou autobusovou dopravou.

Správním územím obce prochází silnice III. třídy - III/14319 (Dvůr Koroseky - Lipí - Kvítkovice - Čakov), III/14321 (Kvítkovice - Dubné - křiž. I/20).

Funkci obce s rozšířenou působností pro Kvítkovice vykonává město České Budějovice, jeho odbory vykonávají funkce pověřených orgánů státní veřejné správy i na úseku územního plánování.

Území řešené územním plánem je vymezeno velikostí správního území obce Kvítkovice, které má jedno katastrální území (*dále jen „k.ú.“*) - Kvítkovice u Lipí s celkovou rozlohou 394 ha:

- k.ú. Kvítkovice u Lipí (kód k.ú. 684015).

Druhy pozemků řešeného území

Celková výměra pozemku (ha)	394
Orná půda (ha)	133
Zahrady (ha)	8
Trvalé travní porosty (ha)	61
Zemědělská půda (ha)	202
Lesní půda (ha)	147
Vodní plochy (ha)	26
Zastavěné plochy (ha)	3
Ostatní plochy (ha)	16

Zemědělsky využívané pozemky zabírají přibližně 51 %, 37 % výměry řešeného území je zalesněno a 7 % tvoří vodní plochy.

NÁVAZNOST NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Z hlediska širších územních vztahů sousedí obec Kvítkovice s obcemi:

- Čakov - k.ú. Čakovec; severní část hranice řešeného území,
- Dubné - k.ú. Křenovice u Dubného; severní část hranice řešeného území, k.ú. Dubné; východní část hranice řešeného území,
- Habří - k.ú. Habří u Lipí; jihovýchodní, jižní, jihozápadní a západní část hranice řešeného území,
- Jankov - k.ú. Jankov u Českých Budějovic; západní část hranice řešeného území.

Návrh územního plánu je koordinován s územními plány, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní, technické infrastruktury a prvků ÚSES.

Tyto návaznosti jsou zobrazeny ve Výkrese širších vztahů.

Návrhové plochy řešené v ÚP Kvítkovice nezasahují do správních území sousedních obcí.

Z hlediska řešení vzájemných vztahů jsou ÚPD sousedících obcí respektovány.

Řešení ÚP Kvítkovice nebude mít z hlediska širších vztahů žádný negativní dopad na sousedící správní území.

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (*dále jen „APÚR“*) se území řešené ÚP Kvítkovice dotýká Rozvojová oblast České Budějovice OB10. Vymezení Rozvojové oblasti České Budějovice bylo upřesněno Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) a správní území obce Kvítkovice nebylo dle AZÚR vymezeno jako součást zpřesněné rozvojové oblasti. Z tohoto důvodu se na správní území obce Kvítkovice nevztahují žádné požadavky související s OB10. Správní území obce Kvítkovice se dále nenachází v rozvojové ose. Řešené území se nachází dle APÚR ve specifické oblasti SOB9, dále pro obec Kvítkovice vyplývají obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

Pro území obce Kvítkovice vyplývá dle APÚR následující:

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2 APÚR

bod (14) APÚR

- ÚP Kvítkovice vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Pro zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou vymezeny plochy rozvoje v návaznosti na zastavěné území a stanovují se pro ně podmínky pro změny jejich využití, kterými bude zajištěno zachování volné krajiny a hodnot území. Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn vymezením ÚSES.

bod (14a) APÚR

- Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje její zábory na nezbytnou míru.

bod (15) APÚR

- V řešeném území se nevyskytují žádné znaky sociální segregace s negativním vlivem na sociální soudržnost obyvatel. ÚP Kvítkovice vymezením zastavitelných ploch žádné předpoklady k sociální segregaci nevytváří.

bod (16) APÚR

- ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují se podmínky pro ochranu přírodních hodnot. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel. Nová výstavba musí respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

bod (16a) APÚR

- ÚP Kvítkovice vychází z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní, komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

bod (17) APÚR

- Nové záměry v ÚP Kvítkovice jsou v souladu s potřebou vymezování dostatečného množství vhodných zastavitelných ploch, které by mohly být nabídnuty zájemcům o investice, a které by pro dané území znamenaly nové pracovní příležitosti.

bod (18) APÚR

- ÚP naplňuje požadavek APÚR na polycentrický (mnohostranný) rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek (vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným

způsobem využití, stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny) pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi.

bod (19) APÚR

- ÚP hospodárně využívá zastavěné území a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovává veřejnou zeleň. K zajištění ochrany nezastavěného území dochází využitím území, které bezprostředně navazuje na zastavěné území. Hospodárnému využívání zastavěného území ÚP přispívá i stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují polyfunkční využití areálů a ploch (zejména zemědělského původu). Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

bod (20) APÚR

- ÚP vychází ze zjištěného stavu v území a požadavků na jeho využití, které byly vyhodnoceny a komplexně zapracovány do této výsledné dokumentace. Územní plán respektuje a dále rozvíjí stabilizované urbanizované struktury řešeného území. Územní aktivity jsou soustředěny tak, aby nedocházelo k výraznému ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny a nebylo omezeno využití přírodních zdrojů. ÚP zpřesňuje prvky lokálního ÚSES. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke snížení biologické rozmanitosti a funkčnosti ekosystémů, s ohledem na trvale udržitelné žití. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou v nezastavěném území vymezeny plochy vodní a vodohospodářské všeobecné, lesní všeobecné, pole a trvalé travní porosty, plochy přírodní všeobecné a smíšené nezastavěného území všeobecné.

bod (20a) APÚR

- ÚP Kvítkovice zajišťuje migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a člověka.

bod (21) APÚR

- Pro zachování prostupnosti krajiny ÚP Kvítkovice vymezuje veřejně přístupné plochy (veřejná prostranství všeobecná, zeleň sídlení ostatní) typické pro charakter krajiny v bezprostřední blízkosti zastavěného území či zastavitelných ploch pro propojení s okolní krajinou.

bod (22) APÚR

- Stávající pěší komunikace na území obce jsou územním plánem respektovány. ÚP vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.

bod (23) APÚR

- V řešeném území se nachází fungující silniční síť zastoupená silnicemi III. třídy. Dopravní dostupnost území je vyhovující. S ohledem na malý rozsah nové zástavby v řešeném území se nepředpokládá vliv na zatížení z hlediska veřejné dopravy.

bod (24) APÚR

- Územní plán vytváří podmínky, které umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti v zastavěném území sídla a stanovuje podmínky pro využití ploch vyžadujících ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je v rozvojových lokalitách umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

bod (24a) APÚR

- Ve správním území obce Kvítkovice nedochází k dlouhodobému překračování mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Případná výstavba v blízkosti komunikací vyšších tříd je podmíněna dodržením hygienických hlukových limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

bod (25) APÚR

- Územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami zejména formulací podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném i nezastavěném území a v zastavitelných plochách.

Řešeným územím protéká Dehtářský potok, který má vyhlášené záplavové území Q₁₀₀ a hranici záplavového území - aktivní zóna. Územní plán nevymezuje žádné rozvojové plochy ve stanoveném záplavovém území Q₁₀₀.

Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním a využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnování účinku povodní.

bod (26) APÚR

- V záplavovém území nejsou ÚP vymezeny zastavitelné plochy.

bod (27) APÚR

- ÚP Kvítkovice umožňuje umisťovat stavby a zařízení technické infrastruktury (pro vodní hospodářství a energetiku) ve všech plochách s rozdílným způsobem využitím. Při vymezování nových zastavitelných ploch byl výrazně zohledňován stávající stav veřejné infrastruktury, a to především z důvodů jejího možného hospodárného a účelného využití při dalším rozvoji obce.

bod (28) APÚR

- ÚP Kvítkovice vzhledem k prostorovým možnostem rozvoje území i ve vztahu respektování ochrany území zohledňuje nároky na další vývoj obce.

bod (29) APÚR

- Doprava je řešena individuálně. Obec je z hlediska širších vztahů obsloužena linkovou autobusovou dopravou. ÚP stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro vybudování dopravní infrastruktury a následné využívání vhodné sítě pěších i cyklistických cest.

bod (30) APÚR

- Návrhem je zlepšována kvalita technické infrastruktury, aby odpovídala měnícím se potřebám a budoucím standardům kvality života. Východně od sídla je navržena plocha pro ČOV. Koncepce likvidace odpadních vod je vedena snahou přivést co největší množství odpadních vod na ČOV.

bod (31) APÚR

- Stávající situace je považována za stabilizovanou a návrh nových ploch výroby energie z obnovitelných zdrojů se v současnosti nepředpokládá.

ÚP Kvítkovice zohledňuje republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

Specifické oblasti - viz kap. 4 APÚR

Řešené území se nachází ve vymezené specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

ÚP vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností zejména návrhem doprovodné zeleně a cestní sítě, vytváří územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, vytváří podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území, dbá na dostatek ploch sídelní zeleně a vytváří podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury.

ÚP Kvítkovice vymezenou specifickou oblast SOB9 respektuje.

Řešení ÚP Kvítkovice je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.

UYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Dle Územního rozvojového plánu se území obce Kvítkovice netýká žádný záměr ani územní systém ekologické stability regionální a nadregionální úrovně.

ÚP Kvítkovice je s Územním rozvojovým plánem v souladu.

UYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) vyplývá pro území řešené Územním plánem Kvítkovice následující:

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) AZÚR

Územní plán Kvítkovice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Kvítkovice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. ÚP dbá na využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území. Rozvoj výroby bude zajištěn intenzifikací zástavby v rámci stávajících areálů Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch bydlení.

Územní plán Kvítkovice zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení. Při vymezování zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je situována v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a stávajících i navržených inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Uváživým návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území, zejména na venkovský ráz sídla a pohledově významná panoramata sídla v krajině. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otevírá prostor pro další rozvoj obce a vede ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí - viz kap. b) AZÚR

Upřesnění rozvojových oblastí republikového významu

Vymezení Rozvojové oblasti České Budějovice OB10 bylo upřesněno a správní území obce Kvítkovice nebylo dle AZÚR vymezeno jako součást zpřesněné rozvojové oblasti. Z tohoto důvodu se na správní území obce Kvítkovice nevztahují žádné požadavky související s OB10.

Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu - viz kap. c) AZÚR

Na území Jihočeského kraje je upřesněna specifická oblast republikového významu, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, která zahrnuje do svého území oblasti, v nichž je potřeba řešit problém sucha způsobený nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody a v nichž je riziko stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR. Dotčeno touto oblastí je celé správní území obce Kvítkovice.

ÚP podporuje řešení směřující k revitalizaci vodních toků, podporuje řešení vedoucí k využívání srážkových vod a hospodaření s nimi a k rozšiřování ploch sídelní zeleně v urbanizovaném území sídla.

Úp respektuje zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území SOB9.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje - viz kap. e) AZÚR

Hodnoty přírodního a krajinného prostředí řešeného území jsou převzaty z územně analytických podkladů a územním plánem plně respektovány. Řešením územního plánu jsou posílena krajinná opatření vymezením přírodních hodnot a stanovením podmínek jejich ochrany.

Jsou zachovány pohledově exponované partie v krajině a striktně vymezeny přírodní hodnoty, které podporují řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území.

Při navrhování nových zastavitelných ploch byly zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa. Nové rozvojové plochy jsou vymezeny mimo I. a II. třídu ochrany ZPF a mimo lesní pozemky, zároveň jsou také nové zastavitelné plochy přednostně vymezeny v návaznosti na již urbanizované území.

ÚP ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny a ochraně před povodněmi a záplavami, podporuje obnovu břehových porostů, vymezuje travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

ÚP vytváří územní předpoklady k přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků a omezuje negativní dopad na jejich hospodářské využití.

ÚP respektuje vodohospodářské zájmy, krajinnými opatřeními chrání vodní plochy a zabezpečuje ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody.

Lze konstatovat, že ÚP Kvítkovice stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu a současně mohly být využity kulturní hodnoty pro cestovní ruch s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

Stanovení cílových charakteristik krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení - viz kap. f) AZÚR

Krajina řešeného území je dle Zásad územního rozvoje JČK klasifikována jako **krajina lesní** v západní části správního území (horský, vrchovinný a pahorkatinný reliéf, výrazné zastoupení lesních porostů), **krajina rybníční** ve východní části (plochý reliéf, složité rybníční soustavy propojené toky, četné vlhké louky) a **krajina lesopолní** (reliéf vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní), která se nachází mezi lesní a rybníční krajinou.

ÚP respektuje zásady stanovené ZÚR JČK pro využívání území daného základního typu krajiny. Navrhuje novou zástavbu s ohledem na okolní krajinu se zachováním krajinného rázu. Umožňuje vytvoření kvalitního obytného souboru, aniž by degradoval krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury - viz kap. h) AZÚR

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinku povodní.

V záplavových územích 100leté vody je omezen vznik nových zastavitelných vod, resp. podmínky pro vznik nové zástavby v těchto územích jsou stanoveny v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

Řešení ÚP Kvítkovice je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Ve správním území obce Kvítkovice je dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (*dále jen „ÚSK JČK“*) vymezena krajinná oblast č. 16 - Křemežská a č. 17 - Českobudějovická.

ÚP Kvítkovice svou koncepcí i stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití naplňuje principy stanovené pro dosažení cílové kvality krajiny pro uvedené krajinné oblasti.

Na území obce Kvítkovice jsou dále dle ÚSK JČK vymezeny krajinné typy:

- Rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina (7)
- Rovinatá až mírně zvlněná rybníční krajina (11)
- Mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina (13)
- Mírně zvlněná až kopcovitá zemědělsko-lesní krajina (14)
- Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina (17)
- Výrazně zvlněná až členitá lesní krajina (19)

Zastavitelných ploch se týkají krajinné typy č. 13, 14 a 17.

Územní plán zohledňuje celkový charakter sídla a navazuje na jeho historický vývoj. Zastavitelné plochy zachovávají kompaktnost sídla, v nezastavěném území jsou vytvářeny územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití a pro revitalizace vodních toků.

ÚP Kvítkovice je s krajinnými typy v souladu.

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 18 SZ

Územní plán Kvítkovice je zpracován v souladu s § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*). Je vypracován s ohledem na vytváření předpokladů 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, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Pro všechny pilíře byla provedena analýza stávajících silných a slabých stránek území, příležitostí a hrozeb.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého životního prostředí:

- ÚP je koncipován se snahou o zachování nezastavěného území a přírodních hodnot území;
- ochrana nezastavěného území je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím: vodní a vodohospodářské všeobecné, lesní všeobecné, pole a trvalé travní porosty, přírodní všeobecné, smíšené nezastavěného území všeobecné a podmínky využití pro prvky ÚSES;
- zastavitelné plochy jsou umístěny hlavně v přímé vazbě na zastavěná území a přiměřeně rozšiřují velikost a význam sídel s ohledem na míru využití zastavěného území;
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím na charakter řešeného území, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- ke zlepšení životního prostředí dojde i postupným odstraňováním zdrojů znečištění ovzduší;
- v území nebudou zakládány skládky odpadů.

Naplnění priorit pro zajištění příznivého hospodářského rozvoje:

- navržené řešení umožňuje na plochách určených k bydlení mimo obytné využití i možnosti podnikání (provozovny služeb, zařízení pro obchod, podnikatelské aktivity a výroba místního významu), čímž je vytvořen předpoklad pro možné zvýšení počtu pracovních příležitostí přímo v řešeném území;
- v rámci rozvojových ploch je umožněn rozvoj dopravní infrastruktury;
- řešení koncepce ÚP umožňuje rozšíření stávající sítě pro cyklistické využití;
- řešené území má všechny předpoklady, aby se stalo pro turisty vyhledávanou lokalitou zejména v oblasti cykloturistiky a hipoturistiky.

Naplnění priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

- dojíždění za prací většiny obyvatelstva je vyváжено možností bydlení v příznivém životním prostředí a krásné přírodě;
- jsou zajištěny podmínky pro trvalé bydlení i předpoklady pro místní pracovní příležitosti;

- vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je v územním plánu podpořen především rozvoj bydlení.

ÚP Kvítkovice se v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších právních předpisů, ve vazbě na § 323 odst. 9, dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PODLE § 19 SZ

Územní plán Kvítkovice je vypracován v souladu s úkoly územního plánování podle § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Územní plán naplňuje úkoly územního plánování tím, že:

- stanovuje celkovou koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce, kterou zachovává a rozvíjí s ohledem na okolní krajinu a hodnoty území;
- uplatňuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče při stanovení podmínek na využívání a prostorové uspořádání území;
- v nezastavěném území vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES);
- rozsah zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti území a kapacitě jeho veřejné infrastruktury;
- stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití;
- vytváří podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území;
- prověřuje hospodárné vynakládání prostředků na změny v území (navrhované lokality lze vhodně napojit na dopravní systém i na technickou infrastrukturu);
- ÚP stabilizuje v území konkrétní plochy s hospodářským využitím (plochy výroba zemědělská a lesnická). Ekonomické aktivity jsou dále umožněny v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití ploch smíšených obytných venkovských;
- ÚP stanovuje podmínky pro zajištění civilní ochrany.

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot a nezastavěného území - viz kapitola k) Komplexní zdůvodnění...

Územní plán Kvítkovice koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Lze konstatovat, že územní plán je pro obec Kvítkovice přijatelný, a že přínos navrženého řešení převáží nad jeho možné negativní dopady. Jeho realizací by neměly být ohroženy podmínky života budoucích generací.

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

Územní plán je zpracován podle zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

V Územním plánu Kvítkovice byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚP	NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 Sb.
Smíšené obytné venkovské (SV)	Plochy smíšené obytné (§ 8)
Občanské vybavení veřejné (OV)	Plochy občanského vybavení (§ 6)
Občanské vybavení komerční (OK)	Plochy občanského vybavení (§ 6)
Občanské vybavení - sport (OS)	Plochy občanského vybavení (§ 6)
Občanské vybavení - hřbitovy (OH)	Plochy občanského vybavení (§ 6)
Rekreace individuální (RI)	Plochy rekreace (§ 5)

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	Plochy výroby a skladování (§ 11)
Zeleň - zahrady a sady (ZZ)	Plochy zeleně (§ 7a)
Veřejná prostranství všeobecná (PU)	Plochy veřejných prostranství (§ 7)
Zeleň sídelní ostatní (ZS)	Plochy zeleně (§ 7a)
Vodní hospodářství (TW)	Plochy technické infrastruktury (§ 10)
Energetika (TE)	Plochy technické infrastruktury (§ 10)
Elektronické komunikace (TS)	Plochy technické infrastruktury (§ 10)
Doprava silniční (DS)	Plochy dopravní infrastruktury (§ 9)
Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)	Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13)
Lesní všeobecné (LU)	Plochy lesní (§ 15)
Pole a trvalé travní porosty (AP)	Plochy zemědělské (§ 14)
Přírodní všeobecné (NU)	Plochy přírodní (§ 16)
Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)	Plochy smíšené nezastavěného území (§ 17)

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

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu.

V rámci společného jednání o návrhu ÚP Kvítkovice bylo ve smyslu § 50 odst. (2) stavebního zákona uplatněno 13 stanovisek dotčených orgánů, z nichž bylo 8 souhlasných stanovisek a 5 stanovisek obsahovalo požadavky, které byly respektovány následovně:

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí

Požadavek z hlediska oddělení vodního hospodářství byl respektován následovně:

ÚP je zpracován v souladu s právními předpisy. Stávající vodní toky, vodní plochy a ochranná pásma vodních zdrojů jsou zachována.

Referentem oddělení bylo v rámci dohodovacího jednání dne 25. 1. 2023 akceptováno řešení čištění odpadních vod formou sítí domovních čističek podle připravovaného záměru obce, pro který již obdržela obec dotaci a plánuje realizaci.

Požadavek z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny byl respektován následovně:

Biocentrum LBC 0277 tj. biocentrum v těsné blízkosti pozemků parc. č. 796/13 a 976/3 bylo zakresleno zcela v souladu s Plánem ÚSES pro ORP České Budějovice, který je součástí územně analytických podkladů a dle něhož svým vymezením nezasahuje na uvedené pozemky. Orgán ochrany přírody a krajiny ve svém vyjádření k návrhu zadání ÚP Kvítkovice požadoval respektovat podklady zpracované Ing. Jiřím Wimrem, což je právě Plán ÚSES pro ORP České Budějovice.

Bude zvýrazněno značení interakčních prvků tak, aby bylo z výkresové části jejich vymezení patrné. Vymezení interakčního prvku IP0760 je provedeno na základě plánu ÚSES pro ORP České Budějovice (aktuální k 1/2012), nicméně použitím více grafických značek na jednom místě došlo k jejich částečnému splynutí – toto bude napraveno, aby bylo vymezení interakčního prvku patrné.

V koordinačním výkrese jsou znázorněny památné stromy - na území Kvítkovic se nachází památný strom - Dub u Kvítkovického rybníka, překryvem jednotlivých došlo k výraznému překrytí znázorňujícím památné stromy - toto bude napraveno a zvýrazněno tak, aby uvedená značka byla patrná.

Požadavek z hlediska oddělení lesního hospodářství byl respektován následovně:

Zpracovatel vyhodnotil a určil využití jednotlivých pozemků nebo jejich částí dle skutečného stavu, nikoliv dle evidence v katastru nemovitostí, kde jsou některé vedeny jako pozemky lesní. Zcela v souladu se stavebním zákonem jsou tedy některé pozemky případně jejich části, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní, součástí zastavěného území obce, a to v souladu s § 58 stavebního zákona.

Na dohodovacím jednání ze dne 30. 1. 2023 bylo dohodnuto, že text v kap. f) části *Podmínky využití ploch – výstupní limity*, podkapitoly *Umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa* bude nahrazen textem „Samostatné umístění nových staveb, rekonstrukce a údržba stávajících staveb v ochranném pásmu lesa

a jejich minimální vzdálenost od okraje lesa, bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu státní správy lesů.“ Změna textu byla akceptována referentem oddělení lesního hospodářství. U již schválených staveb byla odstupová vzdálenost převážně určena dle průměrné výšky mýtních porostů v ORP České Budějovice a to 30 m, což bylo propsáno do územních plánů. Nově tato minimální vzdálenost bude řešena individuálně, dle aktuálního stavu na místě samém.

Magistrát města České Budějovice, odbor dopravy a silničního hospodářství

Stanovisko s upozorněním na splnění zákonných (příp. normových) požadavků pro napojení jednotlivých rodinných domů. Toto je nad podrobnost územního plánu a je předmětem řízení k povolování jednotlivých staveb. Navíc je v kap. d) výrokové části návrhu územního plánu, v části „silniční doprava“ uvedeno: „Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, s co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy.“

Ministerstvo dopravy

Požadavek respektován doplněním textu do výrokové části kap. c) části *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*: Nad tabulku bude doplněn text: „Území se nachází v ochranném pásmu veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice, tj. ochranného pásma s výškovým omezením staveb, které bude respektováno v plném rozsahu.“

Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

V odůvodnění návrhu ÚP, kap. k), části *Vstupní limity využití území*, bodu *Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR* je uvedeno, že do správního území obce zasahuje vzdušný prostor LK TRA Ministerstva obrany (jev 102a, který je současně takto propsán i v koordinačním výkresu) a malou část zasahuje do správního území obce zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany (jev 82a). Jedná se tedy o požadavek, který je již v návrhu ÚP obsažen.

Požadavek na posuzování staveb z hlediska povolování uvedených druhů staveb podle § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), je v návrhu ÚP v části odůvodnění návrhu ÚP, kapitole *Vstupní limity využití území*, bodu *Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR* již stanoven.

Na základě požadavku Ministerstva obrany bude do návrhu ÚP doplněno následující:

Do koordinačního výkresu bude doplněno:

- text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“
- bude doplněno vymezení mikrovlnného spoje (elektronické komunikační zařízení – jev 82a) včetně ochranného pásma.

Agentura ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO Blanský les

Na základě dohodovacích jednání, která proběhla dne 2. 11. 2022 a 28. 2. 2023 za účasti Ing. arch. Kamily Zifčákové, referenta AOPK, Správa CHKO Blanský les, bylo akceptováno následující řešení zahrnující úpravy návrhu ÚP.

K požadavku na doplnění kapitoly Urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty:

Do kap. b), části *Vymezení urbanistických, architektonických, přírodních a kulturních hodnot stanovení podmínek jejich ochrany*, bodu *Urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty*, 4. odrážka *kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území* bude doplněn text: „Podle studie preventivního hodnocení krajinného rázu se na území CHKO jedná o místo se zvýšenou kvalitou a ochranou krajinného rázu.“

Dále bude v kap. b), části *Vymezení urbanistických, architektonických, přírodních a kulturních hodnot stanovení podmínek jejich ochrany*, bodu *Urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty*, doplněn text: „Při řešení přechodu urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce, věnovat pozornost zejména oplocení okrajových zastavěných pozemků a ponechání okrajových částí pozemků bez zástavby.“

K požadavku na úpravu a doplnění kapitoly f) stanovení podmínek využití ploch a ochrany krajinného rázu:

- v kap. c), části *Urbanistická koncepce* bude upraven, resp. doplněn 2. odstavec textu následovně: „Navržená koncepce navazuje na jednotlivé způsoby využití, které jsou v území již zastoupeny. Jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. Umístění a charakter budoucí výstavby pohledově souvisí s okolní výškovou hladinou, přičemž objekty nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější původní zástavby. Znamená to, že budou závazně dodržovány základní parametry, které jsou dány zejména výškou nebo tvarem. Z hlediska stávajícího charakteru zástavby je

převládající výška staveb v úrovni 7 – 8 m. Pro navrhovanou výstavbu je rovněž určující sklon a typ střech - sedlový, polovalbový a valbový. Zastřešení formou valby nebo polovalby bude možné pouze v sousedství s převládajícím tímto typem střech.“

- v kap. c), části *Urbanistická koncepce* bude doplněn předposlední odstavec textu: „V sousedství nezastavěného území, ve vazbě na dotčené území CHKO, bude preferována tradiční forma oplocení s plynulým přechodem do volné krajiny.“

K požadavku na úpravu a doplnění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití:

Bude upravena a doplněna kap. f) část *plochy s rozdílným způsobem využití*:

- v ploše **smíšené obytné venkovské (SV)** bude upraven 2. odstavec přípustného využití „činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště do 200 m² a bazény do 40 m²), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch“.
- v ploše **občanské vybavení komerční (OK)** bude v podmínkách pro výstavbu upraven typ střechy ze „sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby)“ na „sedlová, pultová (pouze na doplňkové stavby).“
- v ploše **občanské vybavení sport (OS)** bude v podmínkách pro výstavbu upravena výšková hladina zástavby ze „stávající nebo max. 1 NP s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit na výšku max. 12,5 m)“ na „stávající nebo max. 1 NP s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit na výšku max. 9,5 m).“
- v ploše **rekreace individuální (RI)** bude v přípustném využití upraven text „stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m²), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch“, na: „stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště do 200 m² a bazény do 40 m²), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch.“ Bude doplněna Podmínka pro výstavbu „Bez výstavby nových objektů – na pozemcích parc. č. 400/17, 405/1 a 405/2“
- v ploše **výroba zemědělská a lesnická (VZ)** bude upraven text „zařízení pro obchod a administrativu“ na „zařízení pro obchod a administrativu pouze jako doplňkové funkce“, z přípustného využití bude odstraněn text „čerpací stanice pohonných hmot“ a v podmínkách pro výstavbu bude upravena intenzita využití stavebního pozemku z max. 75 % na max. 65 %.
- v ploše **vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)** bude v podmíněně přípustném využití doplněn k dočasným a účelovým stavbám text „o ploše maximálně 10 m²“
- v ploše **vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)** bude v přípustném využití zmenšena plocha hřiště z 200 m² na 50 m² a v podmíněně přípustném využití u dočasných a účelových staveb bude doplněn text „o ploše maximálně 10 m²“.
- v ploše **zeleně – zahrady a sady (ZZ)** bude v přípustném využití doplněn text „malá sportovní zařízení (např. hřiště a bazény do 200 m²)“, na: „malá sportovní zařízení (např. hřiště do 50 m² a bazény do 40 m²).“
- v ploše **vodní plochy a toky (WT)** nebudou umožněny chovné rybníky a krmná zařízení, rekreační nádrže, rekreační vodní plochy a ostatní vodní díla, mola a sportovní zařízení na území CHKO.
- Do nepřípustného využití bude doplněno: „veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadují ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, prachem, pachem, exhalacemi), a na území CHKO, jejichž jejich ochrana by byla větší než 25 m²“
- Do nepřípustného využití plochy **lesní (LE)** bude doplněno, že na území CHKO nelze umisťovat stavby větší než 25 m².
- v ploše **pole (AP)** bude doplněno, že na území CHKO je umožněno dočasné ohrazení pozemku pouze elektrickými ohradníky, dřevěným ohrazením do výšky 1,5 m. Do nepřípustného využití bude doplněn text „- na území CHKO zalesňování z důvodu ochrany krajinného rázu a lesních lemů, komunitní kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť, výstavbu rozhleden“ a „- na území CHKO umisťovat stavby o ploše větší než 25 m²“
- v ploše **louky a pastviny (AL)** bude v podmíněně přípustném využití upraven text „oplocení jen v případě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. výběhy pro chovnou zvěř a pastviny pro hospodářská zvířata) za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky, jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena prostupnost územím“ na „oplocení jen v případě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření jako

plantáže dřevin) za podmínky, že se bude jednat o dočasné oplocení pozemků (např. elektrické ohradníky, jednoduché dřevěné ohrazení do výšky 1,5 m) a nebude ztížena prostupnost územím.“ V nepřipustném využití bude doplněno, že v území CHKO nelze umožnit zalesňování z důvodu ochrany krajinného rázu a lesních lemů, komunitní kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť, výstavbu rozhleden. Dále bude v nepřipustném využití uvedeno, že na území CHKO nelze umístit stavby větší než 25 m².

- v **přírodních plochách (NP)** nebudou umožněny stavby pro vodní hospodářství (např. sklady krmiva) a stavby větší než 25 m². Stavby skladů krmiva u rybníků v podmíněně přípustném využití budou omezeny velikostí 20 m².

Dále budou v rámci požadavku na úpravu podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití upraveny a doplněny následující kapitoly návrhu ÚP:

K požadavku na oplocení do výšky max. 1,6 m - bylo dohodnuto, že bude doplněn následující text“ V sousedství nezastavěného území, ve vazbě na dotčené území CHKO, bude preferována tradiční forma oplocení s plynulým přechodem do volné krajiny.“

Do kap. j) bude doplněno pro plochu US1, pro kterou je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie, požadavek na plynulý přechod do krajiny prověřením ponechání okrajových ploch při přechodu do krajiny jako nezastavěných zahrad a dále prověření dostatečného množství nových ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně (zejména kolem místních komunikací, aby byla umožněna příp. výsadba stromořadí a zřízení předzahrádek.

V odůvodnění ÚP v části *Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*, podkapitoly *Výšková hladina zástavby* bude popsána možnost umístit staveb do výšky 9,5 m v některých plochách s rozdílným způsobem využití v souvislosti s převládající výškou stávajících staveb 7 až 8 m.

U ostatních požadavků bylo dohodnuto, že zůstanou v textu ponechány bez dalších úprav z důvodu nadbytečnosti (již jsou v návrhu ÚP obsaženy) nebo bylo jejich vypuštění dohodnuto na dohodovacím jednání. Jedná se zejména o požadavky:

Požadavek na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu a požadavek na doplnění kap. e) *Koncepce uspořádání krajiny*:

- tyto požadavky byly vypuštěny a bylo dohodnuto, že budou podrobněji dohodnuty požadované podmínky pro kap. f) stanovení podmínek využití ploch a ochrany krajinného rázu.
- informace o stavbách ve volné krajině o maximální zastavěné ploše 25 m² dle § 18 stavebního zákona, je již v návrhu ÚP obsažena, a to konkrétně vždy u jednotlivých způsobů využití stanovených v nezastavěném území a dále je pak i rozvedeno v kap. k) odůvodnění ÚP, části „Plochy nezastavěného území“.

V ploše *smíšené obytné venkovské (SV)*:

- požadavek na zajištění ochrany před hlukem - řešit přednostně výsadbou zeleně, úpravou staveb nebo terénu – vypuštěn pro nadbytečnost,
- požadavek na intenzitu využití stavebního pozemku stávající nebo max. 35 % - vypuštěn pro nadbytečnost,
- požadavek na výškovou hladinu zástavby – stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (stávající nebo max. 7 m, v lokalitě Z max. 8 m) – bylo dohodnuto, že výšková hladina zástavby bude stávající nebo lze upravit výšku na max. 9,5 m,
- požadavek na typ střechy - bylo dohodnuto, že bude doplněna kap. c) část Urbanistická koncepce (viz vyhodnocení tohoto stanoviska výše).

V ploše *občanského vybavení (OV)*:

- požadavek na úpravu typu střechy - bylo domluveno, že bude doplněna kap. c) část Urbanistická koncepce (viz vyhodnocení tohoto stanoviska výše).

V ploše *občanské vybavení komerční (OK)*:

- požadavek na výškovou hladinu zástavby jako stávající. Bylo dohodnuto na dohodovacím jednání ze dne 28. 2. 2023, že text podmínek návrhu ÚP pro společné jednání bude ponechán.

V ploše *občanské vybavení – sport (OS)*:

- požadavek na změnu intenzity využití stavebního pozemku - na dohodovacím jednání ze dne 28. 2. 2023 bylo dohodnuto, že podmínky pro plošné využití území zůstanou ponechány.

Plocha *rekreace individuální (RI)*:

- požadavek na velikost stavebních parcel stávající - na dohodovacím jednání ze dne 28. 2. 2023 bylo dohodnuto, že podmínky pro plošné využití území zůstanou ponechány.

V ploše **výroba zemědělská a lesnická (VZ):**

- požadavek umisťovat nadzemní stavby ve vzdálenosti minimálně 15 m od východního okraje plochy - vypuštěno pro nadbytečnost.

V ploše **zeleň, zahrady a sady (ZZ):**

- požadavek vymezit pozemky parc. č. 418/3 a 418/4 v ploše luk a pastvin (AL) – bylo dohodnuto, že ve vazbě na požadavek obce (usnesení ZO č. 3/2023 ze dne 1. 2. 2023) bude vymezena zastavitelná plocha Z1 s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné venkovské (SV) zahrnující pozemek parc. č. 418/9 a části pozemků parc. č. 418/3 a 418/4 tak, aby bylo možné vymezit dvě samostatné stavební parcely o výměře min. 800 m².
- požadavek na podmínku, že stavby v ploše ZZ, které nevyžadují stavební povolení, mohou být realizovány za předpokladu individuálního posouzení vlivu na krajinný ráz – vypuštěno bez propsání do textové části návrhu ÚP.

Zápisy z výše uvedených jednání jsou součástí správního spisu, který bude v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Kvítkovice.

V rámci veřejného projednání návrhu ÚP Kvítkovice bylo ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněno 11 stanovisek dotčených orgánů, z nichž bylo 8 stanovisek a část společného stanoviska MMČB odboru ochrany životního prostředí souhlasných, jedno stanovisko obsahovalo požadavky a 1 stanovisko a část společného stanoviska MMČB ochrany životního prostředí byla nesouhlasná.

Stanovisko s požadavky bylo respektováno následovně:

Státní pozemkový úřad pro Jihočeský kraj

Do koordinačního výkresu budou doplněna hlavní odvodňovací zařízení a do kap. d) výroku, bodu koncepce vodohospodářského řešení a kap. k) odůvodnění, bodu odůvodnění koncepce technické infrastruktury, bude uvedena informace o vodních dílech na území obce Kvítkovice – hlavní odvodňovací zařízení (dále jen „HOZ“), a to zakryté HOZ stavby „Jankov“ pod názvem „Čakovec odpad A-II“ a otevřené HOZ stavby „Kvítkovice“ pod názvem „Odpad N1“. Požadavek na ponechání manipulačního pruhu je nad podrobnost ÚP, přičemž HOZ se nachází v nezastavěném území – tzn. přístup je zachován. Požadavek na respektování výsledků pozemkových úprav je v návrhu ÚP respektován, přičemž do odůvodnění návrhu ÚP bude doplněno, že v roce 2000 proběhly na území obce Kvítkovice pozemkové úpravy, které ÚP Kvítkovice respektuje, resp. je v souladu s předanými a dostupnými podklady.

Nesouhlasná stanoviska byla respektována následovně:

Stanovisko Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, oddělení ochrany přírody a krajiny, z hlediska ochrany přírody a krajiny

Plocha smíšená obytná venkovská (SV) na pozemcích parc. č. 796/13 a 976/3 bude v severní části od stávající usedlosti vymezena v ploše zeleň – zahrady a sady (ZZ), jejíž parametry využití více respektují ochranu VKP.

Dále bude doplněna definice pojmu „Intenzivně využívaná část pozemku“ o konkrétní druhy zpevněných ploch včetně těch ze zatravnovacích tvárnic/dlažby.

Stanovisko Krajského úřadu – Jč. kraj, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES

Stanovisko s požadavkem na vyjmutí ploch Z.7, Z.8 a Z.9 z návrhu ÚP bylo respektováno. Dne 31. 7. 2024 svolal pořizovatel s krajským úřadem v této věci dohodovací jednání, na kterém krajský úřad uvedl, že trvá na vypuštění těchto ploch z návrhu ÚP a dále uvedl, že plochy VZ jsou primárně určeny pro výrobu jako takovou, jsou zde mimo jiné přípustné činnosti a provozy živočišné a rostlinné výroby (např. chovatelské areály, areály zpracování dřevní hmoty) aj. V kontextu toho vyplývá, že v těchto plochách jsou přípustné také stavby, které mají charakter budov, tj. zděné stavby, které svou konstrukcí nesplňují požadavky na urbanistickou koncepci, a to zejména nezastavovat volnou krajinu a ponechat přírodní charakter, a to i s přihlédnutím k tomu, že poměrná část správního území obce Kvítkovice se nachází v CHKO Blanský les. Z toho důvodu ÚP Kvítkovice také stanovuje v plochách AP podmíněně přípustné přístřešky pro zvěř formou lehkých přístřešků.

Dotčený orgán považuje za důležité, aby plochy VZ navazovaly na zastavěné/zastavitelné území obce a nenavrhovaly se do volné krajiny. V ploše AP je přípustné hospodaření, umístění seníků a přístřešků do 25 m² a oplocení za podmínky, že nebude ztížena propustnost územím a bude se jednat o dočasné oplocení formou např. elektrických ohradníků, jednoduchého dřevěného ohrazení. Toto řešení považuje KÚ OZZL jako dostatečné pro drobnou chovatelskou činnost jako jsou např. ovčiny a seníky.

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

Ve schváleném zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

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

Ze stanovisek uplatněných podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona nevyplývá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí - viz kapitola g) tohoto odůvodnění. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno a stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona nebylo uplatněno.

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

Ve správním území se nachází zvláště chráněná území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, lokální prvky ÚSES, významné krajinné prvky, památný strom a NATURA 2000 - evropsky významná lokalita Blanský les. Tyto lokality a prvky jsou v ÚP respektovány.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit ÚP Kvítkovice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

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

ÚP Kvítkovice je v souladu se zadáním, které bylo schváleno zastupitelstvem obce usnesením č. 37/2020 dne 14. 12. 2020. ÚP je zpracován podle osnovy stanovené pořizovatelem dle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Řešení ÚP Kvítkovice a jeho správního území vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (*dále jen „APÚR“*) se území řešené ÚP Kvítkovice dotýká Rozvojová oblast České Budějovice OB10. Vymezení Rozvojové oblasti České Budějovice bylo upřesněno Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) a správní území obce Kvítkovice nebylo dle AZÚR vymezeno jako součást zpřesněné rozvojové oblasti. Z tohoto důvodu se na správní území obce Kvítkovice nevztahují žádné požadavky související s OB10. Správní území obce Kvítkovice se dále nenachází v rozvojové ose ani ve specifické oblasti. Pro obec Kvítkovice vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 APÚR.

Splnění požadavků z kapitoly „2.2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ je popsáno výše - viz *kap. c) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.*

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Obec Kvítkovice tvoří jedno katastrální území - k.ú. Kvítkovice u Lipí.

Urbanistická koncepce vychází ze zachování stávající struktury sídla s různorodým charakterem zástavby, tvořeném převážně starší vesnickou architekturou (hospodářská stavení, drobné chalupy) a objekty z druhé poloviny 20. století (jednotlivé rodinné domy). Stavební dominanty se v sídle příliš neuplatňují. Není žádoucí, aby byly vytvářeny ani novou zástavbou.

Nové návrhové plochy jsou přirozeně stabilizovány zejména v prolukách, případně v různých směrech bezprostředně navazujících na zastavěné území. Důraz je kladen na přiměřenost rozvoje, zachování kvalitního přírodního prostředí a na příznivé zapojení nových ploch do kontextu zástavby a krajinného rázu.

Projektantem byl posouzen a navržen rozsah ochrany nezastavěného území před umístěním nežádoucích staveb ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona.

2. Požadavky vyplývající z AZÚR

Požadavky vyplývající z AZÚR jsou řešením ÚP Kvítkovice splněny - viz kap. c) *Odůvodnění ÚP*.

3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Požadavky vyplývající z aktualizace územně analytických podkladů ORP České Budějovice byly prověřeny a na základě posouzení byly do ÚP Kvítkovice zapracovány problémy k řešení.

Řešení územního plánu je s aktualizací územně analytických podkladů ORP České Budějovice v souladu.

4. Požadavky vyplývající z širších územních vztahů

ÚP Kvítkovice respektuje stávající dopravní a technickou infrastrukturu a zohledňuje územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Řeší návaznost navržených prvků, zejména ÚSES.

5. Požadavky obce

ÚP Kvítkovice byly prověřeny plochy z dosud platné ÚPD. Návrhové plochy jsou v souladu se všemi požadavky obce.

6. Požadavky vycházející ze záměrů občanů předaných obcí pořizovateli

Všechny požadavky vyplývající ze záměrů občanů byly vyhodnoceny a na základě posouzení byla prověřena možnost jejich zahrnutí do řešení ÚP Kvítkovice.

7. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

ÚP Kvítkovice je vymezena ČOV, situovaná východně od sídla.

Řešení ÚP Kvítkovice umožňuje ve všech plochách s rozdílným způsobem využití rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic nebo místních a účelových komunikací do normových parametrů.

ÚP zajišťuje rozšíření vodovodní a kanalizační sítě a řešení čištění odpadních vod ČOV.

8. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Řešení ÚP vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území.

ÚP doplnil, sladil a zpřesnil vymezení ÚSES.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

ÚP nevymezuje žádnou plochu určenou pro územní rezervu jako plochu výhledového záměru obce.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Územní plán Kvítkovice vymezuje veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury (ČOV) [a veřejně prospěšnou stavbu občanského vybavení \(rozšíření hřbitova\)](#), pro ~~kteřou~~ ~~kteřé~~ lze práva k pozemkům ~~vyvlastnit~~ ~~a veřejně prospěšnou stavbu občanského vybavení (rozšíření hřbitova)~~, ~~pro kterou lze uplatnit předkupní právo.~~

ÚP je v souladu s požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

Požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Využití plochy Z.3 je z důvodu jejího rozsahu podmíněno prověřením územní studií. Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot a vymezení dostatečné množství nových ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně, dále prověří ponechání okrajových ploch při přechodu do krajiny jako nezastavěných zahrad.

Případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh ÚP neobsahuje varianty řešení.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah ÚP a uspořádání jeho odůvodnění odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Řešení ÚP je v souladu s požadavky na uspořádání obsahu návrhu a odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

ÚP nenavrhuje takové využití území, které by mohlo ovlivnit nebo jakkoli narušit celistvost a funkci lokalit, které se nachází ve zvláště chráněném území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, ani lokální prvky ÚSES a Evropsky významnou lokalitu Blanský les.

Nevznikl požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Důvodem zpracování nového územního plánu Kvítkovice je zejména zastaralost a neaktuálnost původního územního plánu z roku 2001 včetně změny č. 1 (2008) a změny č. 2 (2010). Nové požadavky na využití území, které se postupně nashromáždily, se dotýkají i koncepce původní územně plánovací dokumentace. S ohledem na potřeby obce a změnu legislativy v oblasti územního plánování rozhodlo zastupitelstvo obce dne 11. 9. 2019 o pořízení nového územního plánu.

Předmětem územního plánu je zejména podchycení současného urbanistického stavu řešeného území s limitujícími faktory a na jejich základě navrhnout zásady budoucího uspořádání v území. Je nutné stanovit zastavěné území sídla.

PŘIJATÉ ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především ze zájmu o bydlení v kvalitním a turisticky velmi atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení. Obec Kvítkovice má zájem o rozšíření rodinné výstavby v obci především s ohledem na rostoucí zájem a poptávku z řad mladých lidí, kteří chtějí v obci zakotvit natvalo. S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj veřejných prostranství a technické infrastruktury.

[V roce 2000 proběhly na území obce Kvítkovice pozemkové úpravy, které ÚP Kvítkovice respektuje, resp. je v souladu s předanými a dostupnými podklady.](#)

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce a jeho obyvatel na rozvoj, přičemž jsou respektovány všechny hodnoty v řešeném území. Podmínky ochrany všech zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

VYBRANÉ VARIANTY

ÚP neobsahuje variantní řešení.

ODŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavěných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním, vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území tak, aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech hodnot.

Území je členěno na plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné), na plochy hospodářsky využívané (lesní a zemědělské plochy) a další, např. vodní plochy apod. Plochy chráněné v rámci ÚSES tvoří kostru ekologické stability krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území nevyžaduje zásadní změny. Důležité je zaměření na ochranu dochovaného krajinného rázu a přírodních hodnot území. Cenné plochy jsou vymezeny na základě zjištěných hodnot území.

Charakteristickým znakem řešeného území je značný rozsah a počet prvků, chráněných podle zákona o ochraně památek a podle zákona o ochraně přírody. Uvedené plochy jsou vymezeny na základě zjištěných hodnot území.

OCHRANA ARCHITEKTONICKÝCH, URBANISTICKÝCH A KULTURNÍCH HODNOT

Do architektonicky nejhodnotnější zástavby lze zařadit dochované objekty původní architektury, které se v řešeném území nacházejí.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (nemovité kulturní památky, území s archeologickými nálezy - výčet je uveden v *Odůvodnění územního plánu* v kapitole *Vstupní limity využití území*) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- region lidové architektury Zábořsko a Třebínsko,
- urbanisticky hodnotná část kolem historického jádra původní zástavby,
- architektonický ráz zástavby sídla,
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území,
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky, ...) včetně jejich okolí.

Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny. Architektonicky cenná stavba nebo soubor staveb má vliv na posuzování jakýchkoliv změn stavby nebo udržovacích prací na nich příslušným stavebním úřadem. Jedná se o architektonickou a kulturní hodnotu daného území a tím se předpokládá její zachování. U mnohých z nich se jedná o stavby, které dosud nemají statut kulturní památky, ale vykazují památkové hodnoty. Jsou zároveň architektonicky i urbanisticky významnými dominantními stavbami v rámci obce a reprezentativní ukázkou vesnických staveb. Jejich úpravy by měly splňovat požadavky na kvalitu architektonického řešení v souladu se zájmy památkové péče.

Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí.

Z hlediska historického odkazu považuje ÚP za kulturní hodnoty archeologické lokality a urbanisticky hodnotnou část kolem původní zástavby.

Archeologické lokality

Mezi archeologické lokality evidované ve státním archeologickém seznamu ČR patří v řešeném území čtyři archeologická naleziště, zařazených do I. a II. kategorie ÚAN.

Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

Popis je uveden v Odůvodnění územního plánu v části vstupní limity využití území.

Urbanisticky hodnotná část zástavby

Jedná se o architektonicky a urbanisticky nejhodnotnější území původní zástavby obce dané především charakterem zástavby historického intravilánu. Nejhodnotnější území se vyznačují typickou zástavbou (sedlové střechy, průčelí domů), členitostí a různorodostí zástavby. Na ně většinou navazuje zástavba původních stodol, jejíž zachovalé zadní části vytváří pohledově exponované hrany, které působí esteticky zejména z dálkových pohledů.

Méně hodnotná zástavba

Jedná se o architektonicky méně hodnotné území s novější zástavbou. Převážnou část tvoří rodinné domy charakteristické pro druhou polovinu dvacátého století doplněné podél nových či prodloužených místních komunikací v návaznosti na původní zástavbu.

Nejméně hodnotná zástavba

Jedná se o území architektonicky nejméně hodnotné. Jsou to plochy pro technickou vybavenost a plochy výroby soustředěné především v okrajových částech sídla.

Pro hodnotná území je specifikována speciální ochrana - viz kapitola b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot v návrhové textové části ÚP.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU

Územním plánem je chráněno celé správní území, neboť se jedná o unikátní území se zachovalou přírodou, s přírodními a krajinnými hodnotami a s neobyčejnou pestrostí biotopů. Přírodní charakteristika okolí obce Kvítkovice je utvářena jednotlivými složkami a prvky krajiny a jejich vzájemným poměrem, biologickým zařazením, vegetací a klimatem. Mezi nejvýznamnější přírodní hodnoty patří: Chráněná krajinná oblast Blanský les (III. zóna), Natura 2000 - Evropsky významná lokalita Blanský les, památný strom - Dub u Kvítkovického rybníka a registrovaný významný krajinný prvek.

CHKO Blanský les

Více jak polovina řešeného území se nachází ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Blanský les. Posláním oblasti je ochrana a postupná obnova hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků a vytvoření a rozvíjení ekologicky optimálního systému všestranného využívání krajiny a jejích přírodních zdrojů.

Natura 2000 - Evropsky významná lokalita Blanský les

Řešené území zasahuje do Natura 2000 - Evropsky významná lokalita Blanský les.

Významné krajinné prvky

V řešeném území se nachází významné krajinné prvky ze zákona (vodní plochy a toky, lesní plochy apod.). Ochrana lesů, vodních ploch a toků je již zajištěna (VKP ze zákona). Při severním okraji Kvítkovického rybníka se nachází významný krajinný prvek registrovaný - Hrázový porost Kvítkovického rybníka.

Památný strom

Na severovýchodní části vzdušné strany hráze Kvítkovického rybníka se nachází památný strom - Dub u Kvítkovického rybníka s vyhlášeným ochranným pásmem.

ÚSES

Prvky ÚSES tvoří kostru ekologické stability krajiny a vymezením systému ÚSES a stanovením podmínek příslušných způsobů využití ploch je zajištěna ochrana přírodních hodnot.

Krajinný ráz

Řešené území náleží do oblasti krajinného rázu Českobudějovická pánev ObKR 14 a Blanský les (CHKO) ObKR22 (dle Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje).

V oblasti krajinného rázu je nutné dbát o minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny, a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné.

ÚP Kvítkovice jsou zajištěna opatření k ochraně identifikovatelných znaků a hodnot krajinného rázu:

- chrání vegetační prvky liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch, jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot,

- respektuje strukturu lesní a zemědělské krajiny s plochami rybníků,
- respektuje dochovanou a typickou urbanistickou strukturu venkovských sídel; rozvoj venkovských sídel je v cenných plochách orientován do zastavěného území (s respektováním znaků urbanistické struktury) a do kontaktu se zastavěným územím,
- je zachována dimenze, měřítko a hmota tradiční architektury u nové výstavby,
- je dbáno na ochranu siluet kulturních dominant a historické zástavby obce.

Podmínky ochrany přírodních hodnot a krajinného rázu v řešeném území jsou stanoveny z důvodu ochrany krajinného rámce (tvořeného lesy a krajinnou zelení), včetně prolínání krajinné a sídelní zeleně s vazbou na ÚSES, ochrany přírodních horizontů a přírodních dominant, ochrany přírodních stanovišť a druhů nebo jiných území se soustředěnými přírodními hodnotami, kde jsou zastoupeny významné či jedinečné ekosystémy. Ochrana lesů, vodních ploch a toků je navržena formou podmínek využití území příslušných ploch s rozdílným způsobem využívání (vodní a vodohospodářské všeobecné, lesní všeobecné). Dále je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému lokálního ÚSES, kde jsou pro ochranu ploch ÚSES rovněž stanoveny podmínky jejich využití. Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní toky s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatrávnění, plán ÚSES).

Navrhované lokality navazují na zastavěné území, vyplňují proluky a ucelují území, je dosahováno minimalizace záborů ZPF.

OCHRANA CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Řešení ÚP Kvítkovice respektuje a rozvíjí ostatní civilizační hodnoty území spočívající především v jeho vybavení veřejnou infrastrukturou, v možnostech pracovního uplatnění, v dopravní dostupnosti zastavěného území i zastavitelných ploch a v možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům, rekreaci apod.

Ochrana hodnot spočívá v chránění kvality sídelní struktury s ohledem na její historický, stavebně technický význam, nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

Pro všechny hodnoty území byla stanovena speciální ochrana. Jejich výčet a specifikace ochrany jsou uvedeny v návrhové části, viz kapitola b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, vymezení urbanistických, architektonických, přírodních a kulturních hodnot a stanovení podmínek jejich ochrany v návrhové textové části ÚP.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob využití a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejícími, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě v souvisejícím správním řízení.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk;
- 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.

Územní plán definuje toto možné využití ploch:

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 kterých lze stavby, činnosti a zařízení v území realizovat. Při nesplnění těchto podmínek je umístování činností, staveb a zařízení nepřípustné.

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

PODMÍNKY STANOVENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM:

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

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

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

Intenzita využití stavebního pozemku

V ÚP je definována intenzita využití stavebního pozemku. K podmínkám dodržení maximální intenzity využití bylo přistoupeno především z důvodu 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 ÚP regulována maximální intenzita využití stavebního pozemku, která byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, vzdálenosti odstavu budov a praktických zkušeností z již realizované zástavby.

V řešeném území se vyskytují pozemky, kde jsou již překročeny podmínky pro plošné využití území stanovené územním plánem. Z důvodů zachování rozvoje území a možnosti modernizace nejen bytového fondu je umožněno ponechat tyto podmínky překročené. Tyto překročené podmínky však nesmějí být dále zhoršovány.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Odstraněním stavby dojde ke snížení intenzity využití stavebního pozemku, které má významný negativní vliv na charakter zastavěné centrální části obce. Snížení intenzity využití stavebního pozemku bude mít současně dopad na degradaci územního rozvoje, ztrátu historického kontextu vývoje a v neposlední řadě také na potřeby současné generace. Zejména z těchto důvodů je žádoucí ponechávat intenzitu využití stavebního pozemku ve stavu před změnou současného stavu, tzn. stávající intenzitu využití stavebního pozemku.

Ponecháním stávající intenzity využití stavebního pozemku je v souladu s ustanovením § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění pro zachování soudržnosti obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stávající intenzita využití stavebního pozemku respektuje a naplňuje republikové priority. Současně jsou chráněny veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. možná ztráta historického kontextu, degradace územního rozvoje).

Možný dopad může být také na veřejném zájmu:

- **kultury**, zejména s ohledem na možnou ztrátu historického kontextu,
- **ochrany zemědělského půdního fondu**, je v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodů zabezpečení využívání pozemků v zastavěném území a tím snížení nadbytečného odnímání nového zemědělského půdního fondu.

Velikost stavebních parcel

Navržené velikosti stavebních parcel jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídla.

Jedná se o minimální výměru vymežovaného stavebního pozemku pro hlavní, přípustné, popř. podmíněně přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití. Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny

s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

Velikost stavebních pozemků pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu) v plochách zastavitelných i zastavěného území.

Stávající velikost stavebních pozemků

V obci se vyskytují pozemky, na kterých jsou umístěny stavby, které již nesplňují stanovené podmínky pro plošné využití území. Dále se v obci vyskytují stavební pozemky bez staveb, např. proluky, které jsou vhodné pro výstavbu. Důvodů pro umístění záměrů lze nalézt několik: urbanistické důvody, architektonické důvody, kulturní dědictví (zachování historické stopy a kontextu vývoje obce), demografické důvody, vlastnické vztahy atd.).

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Tyto stavby se mohou nacházet na pozemcích menších, než jsou stanovené plošné podmínky územním plánem. Dodržením podmínek pro plošné využití území v předmětných částech obce (zejména v centrálních) došlo k nemožnosti obnovy původní historické stopy a tak ke ztrátě kulturních hodnot.

Významným faktorem v zastavěném území je řešení majetkových vztahů. V lokalitách jsou často složité majetkové vztahy a jejich řešení se jeví časově velmi náročné nebo dokonce zcela nemožné. Neumožnění výstavby uvnitř zastavěného území na pozemcích menších, bude mít za následek odsun obyvatel.

Ponecháním stávající velikosti stavebního pozemku je v souladu s ustanovením § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění pro zachování soudržnosti obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stávající intenzita využití stavebního pozemku respektuje a naplňuje republikové priority. Současně jsou chráněny veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. možná ztráta historického kontextu, degradace územního rozvoje).

Možný dopad může být také na veřejném zájmu:

- **kultury**, zejména s ohledem na možnou ztrátu historického kontextu,
- **ochrany zemědělského půdního fondu**, je v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodů zabezpečení využívání pozemků v zastavěném území a tím snížení nadbytečného odnímání nového zemědělského půdního fondu.

Výšková hladina zástavby

Výškové uspořádání území je dáno obecnými závaznými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem 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 maximálně možným počtem podlaží jednotlivých staveb na plochách s rozdílným využitím území.

Územním plánem je regulována výšková hladina zástavby jak nové, tak i současné (zohlednění při stavebních úpravách). U všech objektů je z důvodu rozdílných konstrukčních výšek stanovena kromě počtu nadzemních podlaží i výška zástavby v metrech. Na některých plochách s rozdílným způsobem využití bylo ÚP umožněno umísťování staveb do výšky 9,5 m s umožněním maximálně jednoho nadzemního podlaží a s možností využití podkroví. Výška stavby je stanovena s ohledem na terénní podmínky z možného důvodu sklepních prostor částečně zapuštěných pod úroveň terénu a možného obytného podkroví. Toto řešení zásadním způsobem, kromě mírného zvýšení hladiny zástavby, nenarušuje půdorysnou strukturu staveb. Výšková hladina výrazně nepřevyšuje okolní stávající zástavbu, nenarušuje krajinný ráz a respektuje stávající charakter obce.

Stávající výšková hladina zástavby

V obci se vyskytují stavby, které již nesplňují stanovené podmínky pro výškové využití území. Z důvodů zachování rozvoje území a možnosti modernizace nejen bytového fondu je umožněno ponechat tyto podmínky překročené. Tyto překročené podmínky však nesmějí být dále zhoršovány.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Odstraněním stavby dojde ke snížení výšky staveb, které má významný negativní vliv na charakter zastavěné centrální části obce. Snížení výšky stavby bude mít současně dopad na degradaci územního rozvoje, ztrátu historického kontextu vývoje a v neposlední řadě také na potřeby současné generace. Zejména z těchto důvodů je

žádoucí ponechávat výšku stavby ve stavu před změnou současného stavu, tzn. stávající výšková hladina zástavby.

Střecha - typ

Pro zachování charakteru navržených budov je určující mimo výše uvedených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití i tvar střech. Právě tvar střech je mnohdy nejvíce určujícím charakteristickým znakem budov a bývá nejvíce vnímán z dálkových pohledů. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k regulaci tvaru střech. Navrhovaný tvar střech vychází stejně jako předchozí podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití z charakteru převažující zástavby. Jedná se především o střechy sedlové, polovalbové a valbové. Nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe...).

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem je zachování všech dochovaných prvků historické urbanistické struktury, tedy půdorysu, parcelace, hmotové struktury i architektonických prvků historické zástavby a omezení negativního působení dřívějších rušivých zásahů v zastavěném území. Je důležité, aby památkové hodnoty měly přednost před ekonomickými zájmy konkrétního investora. Rovněž je snaha o vznik nových urbanistických a architektonických hodnot v sídlech, avšak nikoli na úkor hodnot starých, nýbrž vedle nich a v jejich souladu. Nevhodné přestavby a novostavby bez možnosti jejich začlenění do obrazu venkovského prostředí nikterak nerozvíjí stávající zástavbu, naopak přináší narušení staletými vytvořené půdorysné struktury, včetně nežádoucí disharmonie stavebních forem a nežádoucího narušení dálkových panoramatických pohledů vyznačujících se harmonickým působením původně uceleného architektonického útvaru. Dochovaný, původně středověký systém osídlení a urbanistické formy jednotlivých sídel jsou považovány za významný fenomén, který nesmí být potlačen v souvislosti s nároky na rozšiřování sídel. Pro ochranu jedinečných hodnot řešeného území ÚP stanovuje přísné využívání prostorového uspořádání tak, aby stavební činnosti nepříznivě neovlivňovaly půdorysnými, hmotovými a výškovými změnami původní zástavbu a přírodní prvky, dále také historickou, urbanistickou skladbu i estetickou hodnotu řešeného území.

Právě z důvodů ochrany hodnot území je návrh ÚP řešen s ohledem na citlivé zakomponování budoucích staveb do současného vesnického prostředí.

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Územní plán navrhuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. Při umísťování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Jsou upraveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možné v krajině povolovat. Stanovená koncepce krajiny je ve veřejném zájmu postavena na zachování charakteru stavbami neporušené krajiny a jejich přírodních hodnot.

Krajina je do současné doby dochována bez solitérních staveb, které by narušovaly unikátní přírodní prostředí. Omezení umísťování staveb podle § 18 v plném rozsahu platnosti by narušilo dochovaný ráz krajiny bez roztroušených nadzemních staveb. Zejména jde o zabránění umísťování drobných staveb, které se svým architektonickým vzhledem blíží k rekreačním objektům. Byť stavební zákon podle § 18 neumožňuje výstavbu rekreačních objektů, je nutné vyloučit i výstavbu staveb pro zemědělství, které vizuálně připomínají rekreační objekty a velmi často jsou jako rekreační objekty dříve nebo později využívány. Naproti tomu řešení navržené územním plánem připouští na plochách louky umístění lehkého přístřešku jako jednoprostorové stavby, sloužícího jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Maximální velikost stavby je 25 m². Dále jsou na těchto plochách přípustné seníky jako nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², sloužící výhradně k uskladnění sena,

popřípadě slámy. Ve volné krajině lze rovněž umísťovat v souladu s § 18 stavby včelínů koncipovaných jako nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby je 25 m².

Velmi obdobnou situaci lze popsat na pozemcích určených pro plnění funkce lesa. I na těchto pozemcích je velmi žádoucí zabránit umísťování drobných staveb, které se svým architektonickým vzhledem blíží k rekreačním objektům. Stavební zákon podle § 18 umožňuje výstavbu staveb pro lesnictví, avšak objekty typu skladů, hájenek, mysliveckých chat a podobně jsou velmi často zneužity v pozdější době na rekreaci. Umožněním výstavby tohoto typu by následně mohlo vyvolat řetězovou reakci, jejímž výsledkem by bylo umístění desítek staveb pro lesnictví sloužících ve skutečnosti k rekreaci.

Tak jako v případě umísťování staveb v lese bylo nezbytné zabránit stavbám okolo rybníků a vodních toků. Zákonná možnost umísťování dle § 18 stavebního zákona rybářských bašt, skladů lodí a podobně bývá také velmi často předmětem odůvodnění výstavby „rekreačních objektů“. Stavební úřady se potom proti umístění těchto staveb nemohou dostatečně bránit. Z výše uvedených důvodů byla částečně omezena možnost umísťování staveb podle stavebního zákona dle § 18 i s vědomím, že zpracovatel předjímá, že zákonná možnost výše uvedeného paragrafu bude zneužita. Existuje možnost, že v případě prokazatelné potřeby umístění výše uvedených staveb může být vyvolána a zpracována změna územního plánu, a to v současné době v poměrně krátkém čase. Změnou územního plánu by potom nebyla připuštěna výstavba například na všech pozemcích určených pro plnění funkce lesa, ale pouze v jednom konkrétním místě. Žádost by neměla být zdůvodněna pouze vlastníkem například 1 ha lesa, ale vyjádřením mysliveckého sdružení s prokázáním nezbytnosti takový objekt umístit. Na lesních pozemcích lze na základě územního plánu umístit stavby a zařízení pro hospodaření v lese a myslivost.

Dle specifikace oblasti se shodným krajinným typem spadá řešené území do krajiny lesní, rybníční a lesopолní. Tato krajina je charakteristická územím s výrazným zastoupením lesních porostů v západní části správního území obce (CHKO Blanský les), s rybníčními soustavami a vodními toky ve východní části správního území obce a se zemědělskou krajinou s lesy uprostřed. Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v minimalizaci negativních zásahů do PUPFL, v rozvoji cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, v zachování stávající rozmanitosti krajiny, v podpoře retenční schopnosti krajiny s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod. Změny využití území musí být navrhovány s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, musí být eliminován zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy. ÚP dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území. Vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch je nutné zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území. Je veřejným zájmem chránit přírodní a kulturní charakteristiky těchto typů krajiny, tzn. nelikvidovat rozptýlenou zeleň volné krajiny, nepovolovat necitlivé umístění a vzhled nové zástavby (ten vždy posuzovat s ohledem na okolní krajinu), zachovat historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny a nevnášet do prostředí nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky, nepřipustit rozšiřování stávajících a vznik nových lokalit určených pro stavby k rodinné rekreaci.

ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z historického vývoje sídla, z kontinuity jeho dlouhodobého územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj, tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Řešení ÚP Kvítkovice vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků. Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné a nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou v územním plánu vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Smíšené obytné venkovské (SV)

Bydlení, jako důležitá složka, zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Na základě požadavků zadání byly navrženy plochy smíšené obytné venkovské (s možností víceúčelového využití), umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje. Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak v současné době stane, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech a než kolik nových bytů požaduje výše uvedený výpočet potřeby bytů. V územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro využití k bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány, a na jejich pozemcích budou postaveny obytné objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území. Převís nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu.

Obytná funkce se bude v Kvítkovicích orientovat především na nízkopodlažní zástavbu, tj. rodinné domy.

Z.1 - v severozápadní části sídla Kvítkovice, jedná se o návrh v zastavěném území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Kvítkovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Z hlediska technické infrastruktury jsou zde dostupné veškeré inženýrské sítě.

Z.2 - v jihozápadní části sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k ucelení zastavěného území obce. Plocha vhodně doplňuje stávající plochy využívané k bydlení. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Z.3 - při jižním okraji sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území. Jedná se o největší rozvojovou plochu vymezenou v ÚP Kvítkovice, plocha je z tohoto důvodu podmíněna zpracováním územní studie. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Kvítkovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Předností je přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

Z.5 - v jihovýchodní části sídla Kvítkovice, plocha je umístěna do proluky v zastavěném území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Kvítkovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Z hlediska technické infrastruktury jsou zde dostupné veškeré inženýrské sítě.

P.1 - ve východní části sídla Kvítkovice, jedná se o plochu přestavby. Návrhem přestavbové plochy dojde k efektivnějšímu využití zastavěného území s v současné době již nevyužívanými objekty pro zemědělskou výrobu.

Občanské vybavení - hřbitovy (OH)

Z.4 - jihovýchodně od sídla Kvítkovice, jedná se o rozšíření stávající plochy hřbitova. Zastavitelná plocha je vymezena ve veřejném zájmu, podporuje rozvoj obce.

Plocha hřbitova včetně jeho rozšíření byla vymezena již ve stávajícím ÚP obce Kvítkovice s účinností od 22. 10. 2001, a to jako plocha občanské vybavenosti v komplexním urbanistickém návrhu a jako plocha hřbitova ve výkresu veřejně prospěšných staveb. Návrh nového ÚP tuto plochu pouze převzal, tudíž nelze toto řešení považovat za omezení vlastnických práv, které by bylo nad rámec již schválené, platné územně plánovací dokumentace. Po společném jednání byla plocha pouze přesunuta východním směrem v rámci stávajícího pozemku. Zároveň je potřeba doplnit, že úkolem územního plánování je mimo jiné stanovovat koncepci rozvoje území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, vliv na veřejnou infrastrukturu aj. V tomto případě se jedná o logické řešení, které ve svém důsledku v co největší míře eliminuje vlivy na okolí, které s sebou přináší jak již samotná existence hřbitova, tak i jeho provoz. Tyto průvodní jevy jsou tak kumulovány v jednom místě, které je takto zatíženo již historicky, a nejsou přenášeny jinam. Pozemek parc. č. 198/2, na kterém je vymezen stávající hřbitov, je ve vlastnictví obce Kvítkovice, která nemá v těsné blízkosti hřbitova jiné pozemky, které by mohla k rozšíření hřbitova využít.

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Z.6 - ve východní části sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území. Plocha rozšiřuje stávající plochy výroby a je vymezená pro umožnění rozvoje dalších podnikatelských aktivit na základě konkrétního záměru

majitele pozemku. Důvodem je snaha o posílení ekonomické prosperity, jelikož záměr přispěje k pracovním příležitostem v obci. Z hlediska technické infrastruktury jsou zde dostupné veškeré inženýrské sítě.

~~Z.7 – východně od sídla Kvítkovice, v návaznosti na zastavěné území sousední obce Habří. Z důvodu nestabilních terénních podmínek není vhodné vymezení plochy pro účely bydlení (Změna č. 2 ÚPO Kvítkovice BZ.2.1), avšak z důvodu naplnění představy o koncepci řešení území a dalšího rozvoje obce zvoleného zastupitelstva byla v návrhu pro veřejné projednání vymezena část pozemku parc. č.182/1, k.ú. Kvítkovice u Lipí, v rozsahu 2 000 m² v návaznosti na zastavěné území jako plocha výroba zemědělská a lesnická. Vymezená plocha nebude mít vliv na navazující obytné plochy, jelikož se nachází na okraji zástavby a bude oddělena vzrostlou zelení. Snahou je posílení ekonomické prosperity obce.~~

~~Z.8 – východně od sídla Kvítkovice, v lokalitě Na Kotlovech, při silnici na Dubné. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu stejného využití a vychází z konkrétního požadavku a podnikatelského záměru. Důvodem je zejména snaha o hospodárnost zemědělské činnosti a možnost na této ploše vybudovat příslušenství k přílehlému obhospodařovanému pozemku.~~

~~Z.9 – severovýchodně od Kvítkovického rybníka. Důvodem vymezení plochy je tradiční sepiatost obyvatel se zemědělskou činností a snaha o posílení ekonomické prosperity, jelikož záměr přispěje k pracovním příležitostem v obci. Návrhem nedojde k výraznému ovlivnění krajinného rázu, jelikož se v okolí vyskytuje vzrostlá zeleň.~~

Zeleň - zahrady a sady (ZZ)

Z.5 - při jihovýchodním okraji sídla. Je součástí rozvojové plochy smíšené obytné venkovské a slouží k jejímu odclonění od plochy výroby.

Z.6 - ve východní části sídla Kvítkovice, jedná se o plochu navrženou mezi stávající obytnou zástavbou a navrženou plochou pro ČOV. Plocha je vymezena na základě konkrétního požadavku majitele pozemku. Zeleň bude příznivě ovlivňovat vodní režim a mikroklimatické podmínky v zastavěném území.

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Z.3 - při jižním okraji sídla. Je součástí plochy smíšené obytné venkovské a je určena pro místní komunikaci. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie.

Zeleň sídlení ostatní (ZS)

~~**Z.3** – v jižní části sídla. Plocha je součástí největší rozvojové plochy smíšené obytné venkovské a je vymezena jako pás ochranné zeleně mezi obytným využitím a silnicí III. třídy. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie.~~

Vodní hospodářství (TW)

Z.6 - ve východní části sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území. Jedná se o plochu navrženou ve veřejném zájmu, určenou pro umístění ČOV, do které budou svedeny odpadní vody nově vybudovanou kanalizací. Plocha je vymezená pro ČOV na základě výhodných spádových podmínek, přínosem bude zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Správním územím prochází silnice III. třídy - **III/14319** (Dvůr Koroseky - Lipí - Kvítkovice - Čakov), **III/14321** (Kvítkovice - Dubné - křiž. I/20).

Silnice III. třídy jsou doplněny sítí místních a účelových komunikací využívaných jak pro provoz osobních vozidel, tak i pro zemědělskou techniku. Trasy a charakter místních a účelových komunikací jsou zřejmé z grafické části. Jejich šířkové parametry jsou většinou nevyhovující, v zastavěném území bez chodníků. Navržené lokality budou dopravně obslужeny ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací s co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných

objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby, a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích.

Zatížení území hlukem

Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic z důvodu možnosti působení negativních vlivů způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. třídy je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice.

Na stávajících a navržených plochách (**Z.1, Z.3, Z.5**), které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Řešené území se jeví jako vhodné pro rozvoj turistického a cykloturistického ruchu.

Stávající cykloturistické trasy:

- **Cyklotrasa č. 1092:** České Budějovice - Šindlovy Dvory - Kaliště u Lipí - Lipí - Habří - Kvítkovice.
- **Cyklotrasa č. 1094:** Dubné - Kvítkovice - Čakovec - Jankov - Holašovice - Zaboří.

Současný systém cykloturistických tras zůstane z důvodu vyhovujícího stavu zachován. Terén a krajina v obci a jejím okolí jsou velmi vhodné k využívání jízdního kola jako možné sportovní aktivity nebo jako dopravního prostředku.

V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití vybraných stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívky a drobné stavby informačního charakteru).

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Obcí Kvítkovice (439 – 470 m n.m.) protéká Dehtářský potok, který je levostranným přítokem Vltavy. U Kvítkovic protéká soustavou rybníků. V zájmovém území se nachází Kvítkovický rybník a další malé rybníčky v CHKO Blanský les.

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Dále jsou umožněna v zastavěném i nezastavěném území vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

[Na území obce Kvítkovice se nachází odvodňovací zařízení a to zakryté hlavní odvodňovací zařízení stavby „Jankov“ pod názvem „Čakovec odpad A-II“.](#)

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Sídlo Kvítkovice je zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Provozovatelem je obec. Zdrojem vodovodu pro veřejnou potřebu jsou dva vrty jihozápadně od sídla, uvedené do provozu v roce 1995. Voda z vrtů je čerpána do zemního vodojemu přívodními řady PE 63 délky 145 m a PE 90 délky 72 m. Vodojem má objem 100 m³.

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou je vyhovující i do budoucna, z tohoto důvodu zůstane zachována.

Je zakázáno napojení výstavby na nová odběrná místa podzemní vody. Přednostně je nutné tato místa napojit na obecní vodovod pitné vody. Nové odběrné místo podzemní vody je možné povolit jen v případě, že napojení na obecní vodovod není technicky možné. Z důvodu rozvoje sídla bude řešena dostavba vodovodního řadu k doposud nenapojeným objektům a výstavba nového vodovodu v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch), která bude ukládána do komunikací či podél nich, nebo v plochách veřejných prostranstvích.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou. Zdrojem požární vody v řešeném území jsou místní vodní plochy a hydranty osazené na vodovodu.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Sídlo Kvítkovice nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním odpadních vod. Odpadní vody jsou individuálně předčišťovány s následným odtokem do recipientu nebo jsou zachycovány do bezodtokových jímek. Podmínkou pro realizaci staveb v zastavitelných plochách je vybudování kanalizační sítě a nové ČOV, která je vymezena ve východní části sídla. Pokud to nebude ekonomicky možné, bude vybudována síť jednotlivých domovních čistíren s centrálním monitoringem, které budou řešit čištění odpadních vod v obci nebo její části. Toto opatření na čištění odpadních vod je součástí schváleného projektu díky dotacím z Národního programu Životní prostředí. Navržená ČOV bude realizována takovou technologií, která svými negativními vlivy posuzovanými z hlediska hygienických předpisů nebude poškozovat stávající nebo navržené plochy, umožňující umístění objektů. V sídle Kvítkovice je možné do doby realizace ČOV umístit pouze max. 5 objektů rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí domovní ČOV nebo tříkomorového septiku s pískovým filtrem.

Z důvodu rozvoje sídel bude řešena dostavba stávající kanalizace k doposud nenapojeným objektům a výstavba nové kanalizace v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch), která bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství, výjimečně s ohledem na spádové poměry po soukromých pozemcích. Pokud to bude ekonomicky nepřijatelné, bude v sídle likvidace odpadních vod nadále řešena individuálně.

Dešťové vody jsou částečně odváděny dešťovou kanalizací do recipientu. Způsob likvidace dešťových vod v obci musí být řešen v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona - dešťové vody musí být převážně zasakovány, příp. akumulovány na vlastních pozemcích investorů - vlastníků. Dešťové vody ze zpevněných ploch musí být před vypouštěním do vodního toku zachyceny v retenční nádrži s řízeným odtokem.

Řešení jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Řešeným územím prochází vzdušná i podzemní vedení VN 22 kV.

V řešeném území jsou trafostanice zásobující zastavěné území el. energií v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům. Technicky dožitá TS jsou průběžně rekonstruovány. Stávající trafostanice mají většinou dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nové výstavby v jejich blízkosti. V případě potřeby bude provedeno jejich posílení.

Stávající kmenové linky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Vedení NN je vedeno převážně po kabelech v zemi a po sloupech NN. V některých částech bude nutná postupná rekonstrukce vedení. Nutné bude také zokruhování kabelové sítě NN po vybudování dalších trafostanic. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření příslušného distributora. Kabelizace bude podléhat zpracování projektu na síť NN dle požadavku.

Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON - viz ochranná pásma.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM

Obec Kvítkovice není v současné době plynofikována. ÚP neuvažuje s plynifikací obce.

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. 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. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

TELEKOMUNIKACE A SPOJE

Hlavní trasy telefonních kabelů jsou většinou vedeny podél komunikací (v chodnících a zelených pásích). Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody budou stanoveny na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je nutné se správou kabelů projednat.

RADIOKOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Řešeným územím prochází radioreléové trasy. Návrh nekoliduje s žádným radiokomunikačním zařízením. Nová zařízení budou stanovena na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešené zákonem č. 185/2001 „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván. Nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách výroba zemědělská a lesnická.

OCHRANA OBYVATEL

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla**

Území řešené územním plánem Kvítkovice není ohrožené průchodem průlomové vlny, vzniklé zvláštní povodní pod vodním dílem.

- **zóny havarijního plánování**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování. Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možné počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektech, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obce.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelných ploch obce**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace**

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umýváren, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdní rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- **zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení**

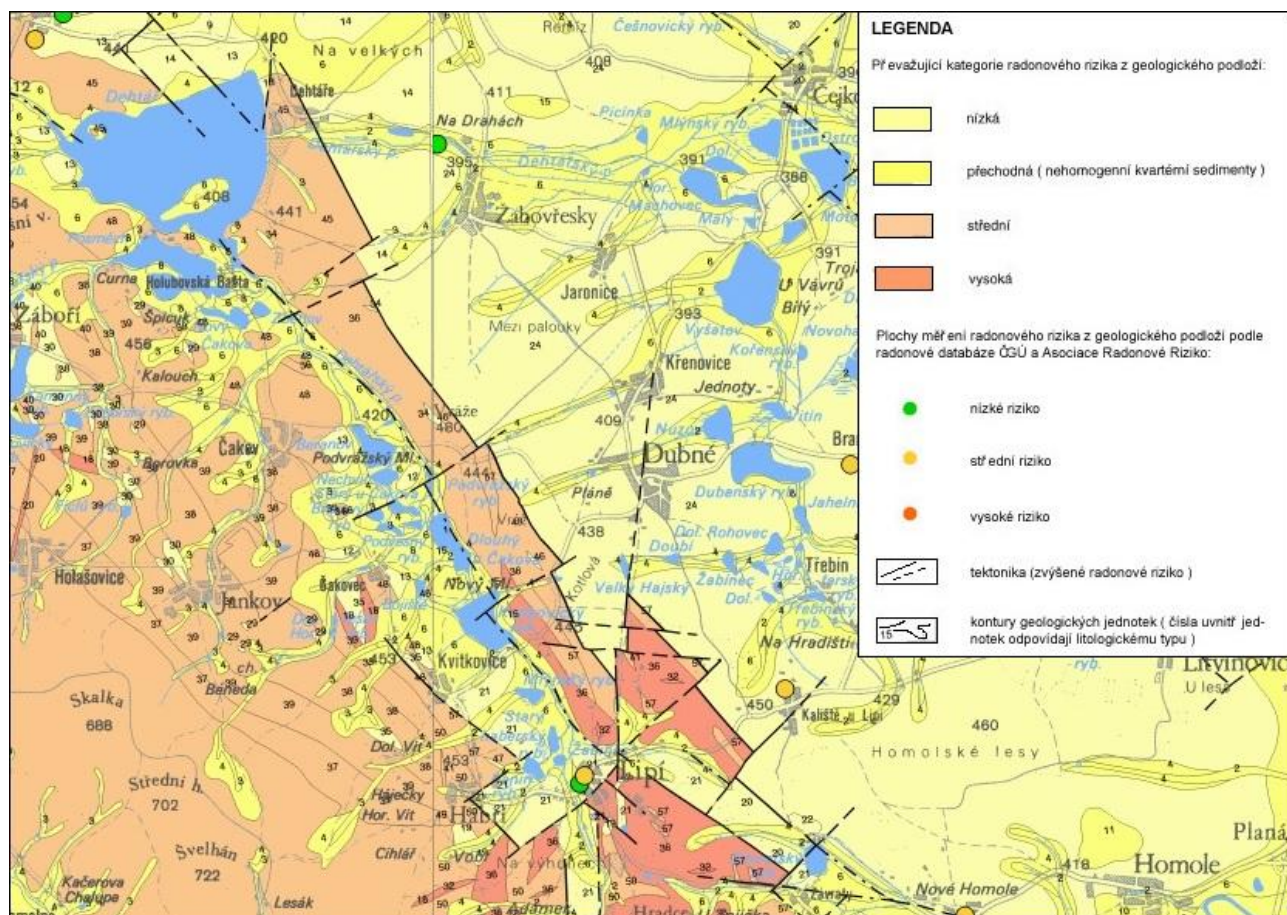
Tato oblast bude v případě ohrožení obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům za využití rozhlasu obecního úřadu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- **zásobování požární vodou**

Zdrojem požární vody v řešeném území jsou místní vodní plochy a hydranty osazené na vodovodu.

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Výřez z Přehledné mapy radonového indexu



Kategorie radonového rizika z geologického podloží vyjadřuje statisticky převažující kategorii v dané geologické jednotce. Výsledky měření radonu na konkrétních lokalitách se proto mohou od této kategorie odlišovat, především díky rozdílům mezi regionální a lokální geologickou situací. Tuto problematiku bude nutné řešit v podrobnějších dokumentacích.

Obecně je nutné respektovat ustanovení zákona o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího zařízení (atomový zákon).

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVB

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Technická infrastruktura - odkanalizování

Kód	Účel a odůvodnění	k.ú.
VT.1	Plocha pro ČOV - z důvodu rozvoje obce a zlepšení kvality života jejích obyvatel.	Kvitkovice u Lipí

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Občanské vybavení - hřbitovy

Kód	Účel a odůvodnění	Parc.-č.-pozemků	k.ú.
PO.1 <u>VO.1</u>	Rozšíření hřbitova - nedostačující kapacita stávajícího hřbitova, z důvodu rozvoje obce. Jedná se o pozemky pro	část 144/10	Kvitkovice u Lipí

veřejné potřeby, které mohou být využívány ve veřejném zájmu. Předkupní právo je zřizováno ve prospěch obce Kvítkovice.		
--	--	--

PO.4VO.1 - Plocha hřbitova včetně jeho rozšíření byla vymezena již ve stávajícím ÚP obce Kvítkovice s účinností od 22. 10. 2001, a to jako plocha občanské vybavenosti v komplexním urbanistickém návrhu a jako plocha hřbitova ve výkresu veřejně prospěšných staveb. Návrh nového ÚP tuto plochu pouze převzal, tudíž nelze toto řešení považovat za omezení vlastnických práv, které by bylo nad rámec již schválené, platné územně plánovací dokumentace. Po společném jednání byla plocha pouze přesunuta východním směrem v rámci stávajícího pozemku. Zároveň je potřeba doplnit, že úkolem územního plánování je mimo jiné stanovovat koncepci rozvoje území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, vliv na veřejnou infrastrukturu aj. V tomto případě se jedná o logické řešení, které ve svém důsledku v co největší míře eliminuje vlivy na okolí, které s sebou přináší jak již samotná existence hřbitova, tak i jeho provoz. Tyto průvodní jevy jsou tak kumulovány v jednom místě, které je takto zatíženo již historicky, a nejsou přenášeny jinam. Pozemek parc. č. 198/2, na kterém je vymezen stávající hřbitov, je ve vlastnictví obce Kvítkovice, která nemá v těsné blízkosti hřbitova jiné pozemky, které by mohla k rozšíření hřbitova využít.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V ÚP jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. Limity využití území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu.

VODNÍ PLOCHY A TOKY

Jedná se o významný krajinný prvek ze zákona.

U vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné, a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku.

PLOCHY LESNÍ

Jedná se o významný krajinný prvek ze zákona.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Řešeným územím prochází silnice III. třídy. Ochranné pásmo silnice III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Kvítkovice zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Samostatné umístění nových staveb, rekonstrukce a údržba stávajících staveb v ochranném pásmu lesa a jejich minimální vzdálenost od okraje lesa, bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu státní správy lesů.

OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

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

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m;
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m;

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

OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ

Řešeným územím prochází elektrické vedení VN 22 kV a elektrické kabelové vedení 22 kV.

- 1) Ochranné pásmo (OP) nadzemního vedení je dáno novelizovaným Energetickým zákonem nabývajícím účinnosti dne 1. 1. 2001. Jedná se o souvislý prostor vymezený svislými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:
 - a) u stávajících elektrických zařízení, vybudovaných před účinností novelizovaného zákona, zůstávají původní OP: 22 kV = 10 m;
 - b) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně:
 - pro vodiče bez izolace 7 m,
 - pro vodiče s izolací základní 2 m,
 - pro závěsná kabelová vedení 1 m.
- 2) Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.
- 3) Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:
 - a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,
 - b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m, (u stanic budovaných do 31. 12. 1994 je OP 10 m),
 - c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m,
 - d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění.

Písemný souhlas s činností v ochranném pásmu, případně výjimky z velikosti ochranného pásma, uděluje příslušný provozovatel distribuční či přenosové soustavy v případech pokud to technické a bezpečnostní podmínky dovolují.

Prostor ochranného pásma je určen k zabezpečení plynulého provozu energetického díla a k zajištění bezpečnosti osob a majetku. Tato zákonem stanovená OP energetických děl nelze uplatňovat z hlediska záboru půdního fondu, ale pouze jako omezující faktor z hlediska výstavby a některých činností podle Energetického zákona a navazujících předpisů.

Ochranná pásma stanovená podle dřívějších předpisů, vč. udělených výjimek z ustanovení o ochranných pásmech, zůstávají zachována i po době účinnosti tohoto zákona (viz § 98 zákona 458/2000 Sb.). Z tohoto vyplývá, že u všech stávajících elektrických zařízení je nutno respektovat dřívější vymezení OP.

OCHRANNÉ PÁSMO ZDROJE I. A II. STUPNĚ

Řešené území zasahuje do ochranných pásem vodního zdroje I. a II. stupně.

Ochranné pásmo II. stupně se stanoví vně ochranného pásma I. stupně; může být tvořeno jedním souvislým nebo více od sebe oddělenými územími v rámci hydrologického povodí nebo hydrologického rajonu. V rozhodnutí o zřízení nebo o změně ochranného pásma vodního zdroje vodoprávní úřad po projednání s dotčenými orgány státní správy stanoví, které činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje nelze v tomto pásmu provést, popřípadě způsob a dobu omezení užívání pozemků a staveb v tomto pásmu ležících.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

V řešeném území je vymezena hranice záplavového území Q_{100} a záplavového území - aktivní zóna na Dehtářském potoce.

V aktivní zóně záplavových území, kterou jsou dotčeny některé plochy, se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v zákoně o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Veškeré nově vystavěné objekty a změny stávajících staveb na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny správcem povodí a správcem vodního toku dle platných právních předpisů.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Celé správní území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany ČR (dále jen „MO“):

- vymezené zájmové území v rozsahu **ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO** (ÚAP - jev 102a) - OP radiolokačního prostředku České Budějovice, které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového prostoru je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově ometena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území MO:

- **LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska MO. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území MO:

- **Mikrovlnného spoje (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) - zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Velký Kameník - Kleť lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska MO (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 82a.

Do správního území obce malou částí zasahuje vymezené území MO:

- **Zájmové území elektronického komunikačního zařízení MO**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 82a).

V zájmovém území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska MO.

Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

OCHRANNÉ PÁSMO TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

- Řešeným územím prochází optický telekomunikační kabel.

K ochraně telekomunikačních zařízení se zřizují ochranná pásma podle zákona č. 151/2000 Sb., § 92. Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení.

V OP podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno:

- provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce,
- zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení,
- vysazovat trvalé porosty.

Ochranná pásma ostatních telekomunikačních zařízení vznikají dnem právní moci územního rozhodnutí o ochranném pásmu.

- Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo nadzemního telekomunikačního vedení (viz zvláštní zájmy MO ČR, jev 082a).

Ochranné pásmo nadzemních telekomunikačních vedení vzniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle zvláštního předpisu a je v něm zakázáno zřizovat stavby, elektrické vedení a železné konstrukce, umísťovat jeřáby, vysazovat porosty, zřizovat vysokofrekvenční zařízení nebo jinak způsobovat elektromagnetické stíny, odrazy nebo rušení.

RADIOKOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Řešeným územím prochází radioreléové trasy.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Umístění prvků ÚSES zobrazuje grafická část. Bližší popis je uveden v tabulkové části. Zpracování místního územního systému ekologické stability (místního ÚSES) je nástrojem s vysokým právním zabezpečením. Je povinným územně plánovacím podkladem. Zpracováním do územního plánu je ÚSES v území trvale fixován.

CHKO BLANSKÝ LES

Více jak polovina řešeného území se nachází ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Blanský les. Posláním oblasti je ochrana a postupná obnova hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků a vytvoření a rozvíjení ekologicky optimálního systému všestranného využívání krajiny a jejích přírodních zdrojů.

NATURA 2000 - EVROPSKY VÝZNAMNÁ LOKALITA

Řešené území zasahuje do Natura 2000 - Evropsky významná lokalita Blanský les.

VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK

Při severním okraji Kvítkovického rybníka se nachází významný krajinný prvek registrovaný - Hrázový porost Kvítkovického rybníka. Jedná se o významné stromořadí na hrázi rybníka.

PAMÁTNÝ STROM VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMU

Na severovýchodní části vzdušné strany hráze Kvítkovického rybníka se nachází památný strom - Dub u Kvítkovického rybníka s vyhlášeným ochranným pásmem.

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Řešené území je z hlediska ochrany archeologického dědictví považováno za území s archeologickými nálezy.

Při jakýchkoliv zásazích do terénu je třeba respektovat §§ 21 - 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Stavebník je povinen záměr stavební a jiné činnosti ohrožující archeologické movité a nemovité archeologické nálezy v jejich původním uložení oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci v předstihu před zahájením prací provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Na území obce Kvítkovice se nachází archeologická naleziště zařazená do kategorie ÚAN I., tj. území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů a ÚAN II. kategorie, tj. území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 - 100 % (sem patří všechny sídelní útvary, území v těsné blízkosti ÚAN I. kat.). Ostatní území řešené ÚP patří na základě stavu poznání dle Státního archeologického seznamu ČR do kategorie III., tj. území, které mohlo být osídleno či jinak

využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50 %.

Seznam archeologických lokalit řešeného území

Poř. č. SAS	Název ÚAN	Kategorie ÚAN
32-21-10/4	Kvítkovice, „Pod křížkem“	I
32-22-06/1	Kvítkovice, intravilán	II
32-22-06/17	Kvítkovice, u Kvítkovického rybníka	I
32-22-06/2	Kvítkovice, trať U Habří	I

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY

V řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:

Číslo ÚSKP	Část obce	Památky	Ulice, nám./umístění
33685/3-216	Kvítkovice	výklenková kaple Nejsvětější Trojice	ve střední části obce při jejím východním okraji vedle usedlosti čp. 22
39438/3-215	Kvítkovice	venkovská usedlost	Kvítkovice č.p. 16

ÚZEMNÍ STUDIE

V ÚP Kvítkovice je vymezena plocha, u které je nutné prověření změn jejího využití územní studií. Jedná se o plochu Z.3. Uvedenou navrhovanou plochu je nutné prověřit územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu a dále prověřit ponechání okrajových ploch při přechodu do krajiny jako nezastavěných zahrad. Maximální lhůta pro pořízení územní studie, jejího schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 31. 12. 2028.

ÚZEMÍ ZATÍŽENÉ MELIORACEMI

V řešeném území jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Navrhovanými rozvojovými plochami jsou převážně dotčeny okrajové partie melioračních soustav, kde se nepředpokládá narušení navazujících soustav.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE 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 ÚAP pro správní obvod obce s rozšířenou působností (*dále jen „ORP“*) České Budějovice vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou na území řešené ÚP Kvítkovice relativně vyvážené.

Dle hodnocení rozboru udržitelného rozvoje území bylo cílem navrženého územního plánu posílit environmentální a hospodářský pilíř a podpořit dobré hodnocení sociálního pilíře. Návrh územního plánu na tyto cíle reaguje a vytváří podmínky pro stabilizaci a příznivý rozvoj těchto pilířů:

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty:

- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot území (absence ekologických zátěží, minimální zátěž z dopravy). ÚP doplňuje územní systém ekologické stability;
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany - Natura 2000 - Evropsky významná lokalita Blanský les, CHKO Blanský les, významný krajinný prvek, památný strom a prvky ÚSES. V nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování,

- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit,
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán podmiňuje další rozvoj rozšířením kanalizační sítě, neznečišťováním vod a systémovým řešením čištění odpadních vod při návrhu zastavitelných ploch,
- v nezastavěném území jsou vymezovány zastavitelné plochy, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je respektován a je uplatněn v celém správním území obce Kvítkovice,
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy,
- v územním plánu byly při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zohledněny třídy ochrany zemědělské půdy,
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. V sídle Kvítkovice se nachází stávající plochy výroby zemědělská a lesnická, které by mohly svým provozem zatěžovat okolí. Z tohoto důvodu pro ně územní plán stanovil takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití, a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem:

- za prací se bude i nadále dojíždět do Českých Budějovic, kde se nabízí větší možnost pracovních příležitostí,
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávajících ploch pro výrobu (areálů) s možným zapojením i jiných podnikatelských subjektů a tímto podporuje rozšíření pracovních příležitostí v obci,
- územní plán zabezpečuje podporu cestovního ruchu a rekreace, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci,
- další možností pro podnikání v řešeném území je podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území s tím, že budou dodrženy podmínky pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití,
- ÚP vymezuje dostatečně atraktivní rozvojové plochy smíšené obytné venkovské. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

V ÚP Kvítkovice se předpokládá i nadále dojíždění za prací. Tento jev je však vyvážen možností bydlení v příznivém a klidném životním prostředí. Dále jsou pro soudržnost společenství obyvatel v území zajištěny podmínky pro:

- zlepšení věkové struktury obyvatel vymezením dostatečného množství nových ploch pro bydlení (přírůstkem nových stavebních parcel dojde k postupné stabilizaci věkového průměru),
- velmi hodnotné trvalé bydlení,
- nové plochy doplňují již vytvořenou urbanistickou kostru a nabízejí rozvoj způsobu využití území, přispívajícího významným podílem k sociální stabilizaci obyvatelstva řešeného území,
- modernizaci stávajícího bytového fondu,
- zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v nedalekém městě České Budějovice,
- jsou respektovány stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, apod.). Formou vhodně upravených podmínek využití území je dále umožněno pro účely rekreace využít stávajících ploch smíšených obytných venkovských.

Celkově lze konstatovat, že územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání, rekreace aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

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

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Na základě stavu území a podle § 58 Stavebního zákona bylo k 1. únoru 2024 vymezeno zastavěné území. Zastavěné území tvoří zejména zástavba sídla Kvítkovice. Samostatné plochy jsou stávající plochy rekreace západně a jihozápadně od sídla a jednotlivé stavby určené zejména k bydlení v lokalitě Nový Mlýn a při jihovýchodním okraji Kvítkovického rybníka.

Ve stabilizovaných plochách zastavěného území se nenachází významnější proluky.

Byla prověřena možnost využití volných ploch v zastavěném území. Jejich kapacita není pro rozvoj obce dostačující, z tohoto důvodu jsou územním plánem navrženy nové zastavitelné plochy v potřebném rozsahu. Reálně však lze vzhledem k majetkoprávnímu uspořádání spíše očekávat nižší přírůstek v počtu nových rodinných domů. ÚP Kvítkovice byla vypuštěna zastavitelná plocha bydlení se zelení krajinnou, vymezená Změnou č. 2 ÚPO Kvítkovice (BZ.2.1), z důvodu nestabilních terénních podmínek. V návrhu ÚP bylo tímto vypuštěno oproti platné ÚPD cca 1,10 ha. Avšak z důvodu naplnění představy o koncepci řešení území a dalšího rozvoje obce zvoleného zastupitelstva byla v návrhu pro veřejné projednání vymezena část pozemku parc. č.182/1, k.ú. Kvítkovice u Lipí, v rozsahu 2 000 m² v návaznosti na zastavěné území sousední obce Habří (nyní nebude zatížena povrchovým odtokem a erozí orné půdy ze sousedních pozemků) jako plocha výroba zemědělská a lesnická.

Téměř všechny změny využití území navazují na zastavěné území a většina rozvojových ploch byla do ÚP Kvítkovice převzata z předchozí ÚPD. Rozvojovými plochami jsou hlavně plochy smíšené venkovské obytné. Dále jsou to plochy zeleně - zahrady a sady a zeleně sídelní ostatní, veřejná prostranství všeobecná, plocha pro ČOV a rozšíření hřbitova a plochy výroby zemědělské a lesnické, které zajišťují všestranný rozvoj obce a jsou vymezeny na základě požadavku obyvatel a obce. Plocha hřbitova včetně jeho rozšíření byla vymezena již ve stávajícím ÚP obce Kvítkovice s účinností od 22. 10. 2001, a to jako plocha občanské vybavenosti v komplexním urbanistickém návrhu a jako plocha hřbitova ve výkresu veřejně prospěšných staveb. Návrh nového ÚP tuto plochu pouze převzal, tudíž nelze toto řešení považovat za omezení vlastnických práv, které by bylo nad rámec již schválené, platné územně plánovací dokumentace. Po společném jednání byla plocha pouze přesunuta východním směrem v rámci stávajícího pozemku. Zároveň je potřeba doplnit, že úkolem územního plánování je mimo jiné stanovovat koncepci rozvoje území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, vliv na veřejnou infrastrukturu aj. V tomto případě se jedná o logické řešení, které ve svém důsledku v co největší míře eliminuje vlivy na okolí, které s sebou přináší jak již samotná existence hřbitova, tak i jeho provoz. Tyto průvodní jevy jsou tak kumulovány v jednom místě, které je takto zatíženo již historicky, a nejsou přenášeny jinde. Pozemek parc. č. 198/2, na kterém je vymezen stávající hřbitov, je ve vlastnictví obce Kvítkovice, která nemá v těsné blízkosti hřbitova jiné pozemky, které by mohla k rozšíření hřbitova využít.

Za dané situace a výsledku vyhodnocení jsou zastavitelné plochy v ÚP Kvítkovice akceptovatelné a vyhovují současným požadavkům na dostatek vhodných zastavitelných ploch bydlení v obci.

Lze konstatovat, že zastavěné území v obci Kvítkovice je účelně využíváno bez významnějších plošných rezerv.

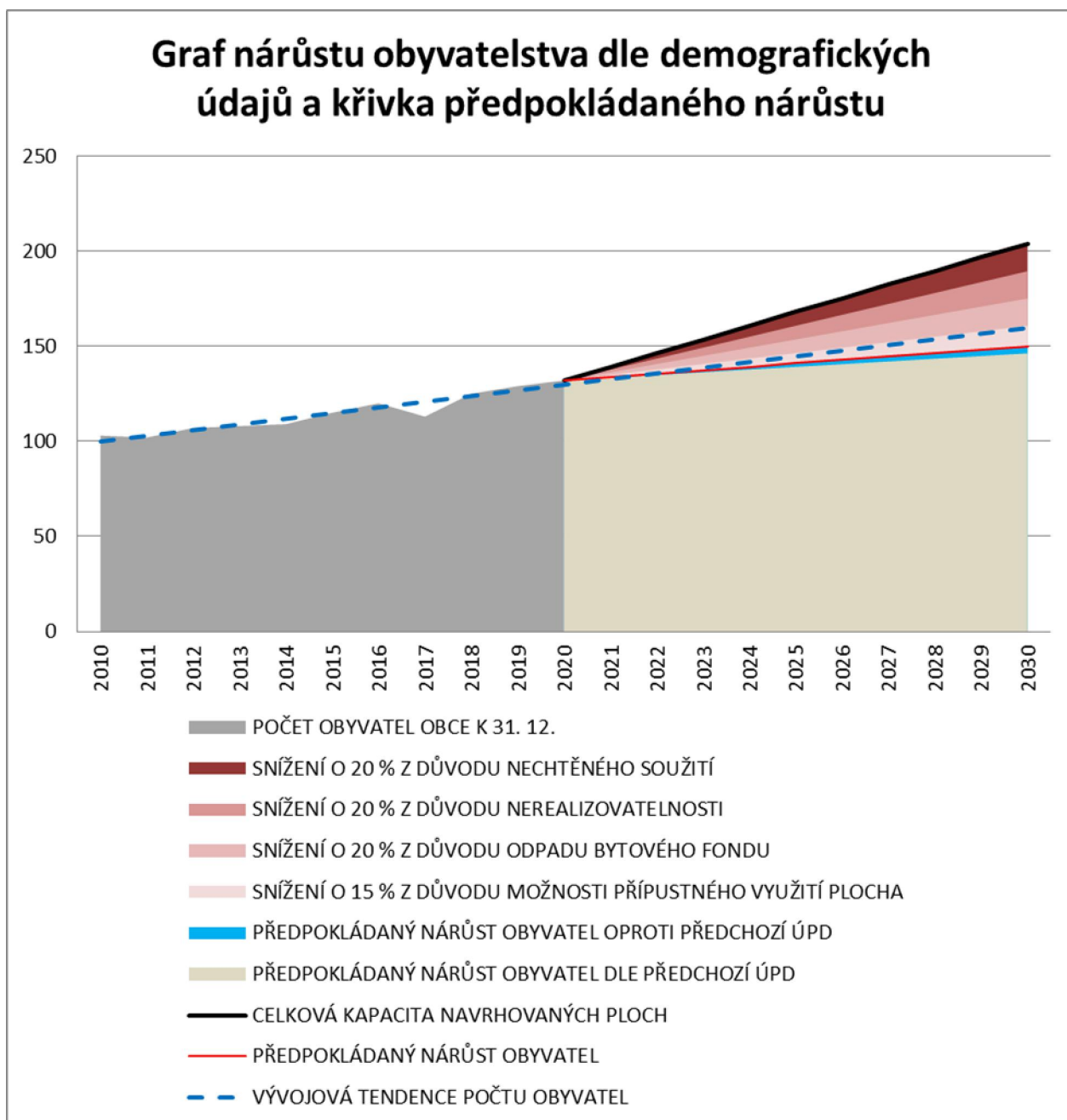
VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch bydlení včetně aktivit rekreace a turistického ruchu.

Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území anebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití proluk a enkláv v zastavěném území,
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.



		ZÁMĚRY Z PŮVODNÍHO ÚP	ZÁMĚRY NOVÉ	CELKEM
Plochy bydlení v SV	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	3,04	0,79	3,83
	- Z TOHO 20 % PRO DI A TI [ha]	0,61	0,16	0,77
	- Z TOHO 20 % PRO ZELEŇ [ha]	0,61	0,16	0,77
	- Z TOHO 60 % PRO BYDLENÍ [ha]	1,82	0,47	2,29
	POČET RD	23	6	29
	POČET OBYVATEL	57	15	72

Pro vyhodnocení je uvažováno:

- 1 ha vymezené plochy = 60 % pro výstavbu RD + 20 % pro dopravní a technickou infrastrukturu + 20 % pro plochy veřejného prostranství;
- velikost stavební parcely pro 1 RD cca 800 m²;
- 1 objekt pro bydlení = 2,5 obyvatele.


Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

V obci Kvítkovice bylo k 31. 12. 2020 hlášeno k trvalému pobytu 132 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 29 objektů pro bydlení pro cca 72 obyvatel.


Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Kvítkovice je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Legenda grafu nárůstu obyvatelstva, předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

 POČET OBYVATEL OBCE (ROKY 2010 - 2020)
- vždy celkový součet k 31. 12. příslušného roku

 SNÍŽENÍ O 20 % Z DŮVODU NECHTĚNÉHO SOUŽITÍ
(tj. cca o 14 obyvatel)

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

 SNÍŽENÍ O 20 % Z DŮVODU NEREALIZOVATELNOSTI
(tj. cca o 14 obyvatel)

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

SNÍŽENÍ O 20 % Z DŮVODU ODPADU BYTOVÉHO FONDU

(tj. cca o 14 obyvatel)

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

SNÍŽENÍ O 15 % Z DŮVODU MOŽNOSTI PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH

(tj. cca o 11 obyvatel)

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

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL OPROTI PŘEDCHOZÍ ÚPD

V ÚP jsou řešeny nové plochy pro bydlení. Plochy jsou navrženy na základě konkrétních požadavků majitelů pozemků.

PŘEDPOKLÁDANÝ NÁRŮST OBYVATEL DLE PŘEDCHOZÍ ÚPD

- Převažující část navržených ploch předpokládaného rozvoje počtu obyvatel tvoří navržené plochy převzaté z předchozí ÚPD.

Po redukcí je možný reálný nárůst o cca 18 trvale bydlících obyvatel.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující.

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

V ÚP Kvítkovice nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizací.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚP k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

V řešeném území obce Kvítkovice jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje:

- klimatický region,
- hlavní půdní jednotku,
- číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy.

Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 7.37.15

- 5 klimatický region
- 50 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 11 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Klimatický region v řešeném území

Kód regionu	Symbol regionu	Charakteristika regionů	Suma teplot nad 10°C	Vláhová jistota	Pravděpodobnost suchých vegetačních období	Průměrná roční teplota [°C]	Průměrný roční úhrn srážek [mm]
5	MT 2	mírně teplý, mírně vlhký	2 200 - 2 500	4 - 10	15 - 30	7 - 8	550 - 700

Půdní jednotky v řešeném území

HPJ	Charakteristika hlavních půdních jednotek
29	Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry
32	Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu
37	Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorniči od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách
47	Pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
50	Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách, které nejsou v HPJ 48, 49, středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
53	Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené
64	Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité
67	Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné

Charakteristika tříd ochrany

- I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (v ÚP Kvítkovice nedochází k záboru této třídy).
- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné (v ÚP Kvítkovice nedochází k záboru této třídy).
- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

k.ú. Kvítkovice u Lipí

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					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.					
SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ - SV												
Z.1	Smíšené obytné venkovské	0,32	0	0	0	0	0,32					
		0,62	0	0	0	0	0,62					
Z.2	Smíšené obytné venkovské	0,22	0	0	0,22	0	0			ANO		
		0,06	0	0	0,06	0	0			ANO		
Z.3	Smíšené obytné venkovské	0,5759	0	0	0,5759	0	0			ANO		
		2,0311	0	0	2,0311	0	0			ANO		
Z.5	Smíšené obytné venkovské	0,33	0	0	0,33	0	0			ANO		
Smíšené obytné venkovské - celkem		4,1525	0	0	3,2131	0	0,94					
SV - nový zábor - celkem		1,4413	0	0	0,7981	0	0,32					
SV - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		3,0412	0	0	2,4250	0	0,62					
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ - PU												
Z.3	Veřejná prostranství všeobecná	0,04	0	0	0,04	0	0					
Veřejná prostranství všeobecná - celkem		0,04	0	0	0,04	0	0					
PU - nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0					

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					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.					
PU - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,04	0	0	0,04	0	0					
ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ – ZS												
Z.3	Zeleň sídelní ostatní	0,02	0	0	0,02	0	0			ANO		
		0,08	0	0	0,08	0	0			ANO		
Zeleň sídelní ostatní – celkem		0,10	0	0	0,10	0	0					
ZS – nový zábor – celkem		0,02	0	0	0,02	0	0					
ZS – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem		0,08	0	0	0,08	0	0					
OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY- OH												
Z.4	Občanské vybavení - hřbitovy	0,06	0	0	0,06	0	0			ANO		
Občanské vybavení - hřbitovy - celkem		0,06	0	0	0,06	0	0					
OH - nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0					
OH - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,06	0	0	0,06	0	0					
VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - VZ												
Z.6	Výroba zemědělská a lesnická	0,63	0	0	0,63	0	0					
Z.7	Výroba zemědělská a lesnická	0,21	0	0	0,21	0	0			ANO		
Z.8	Výroba zemědělská a lesnická	0,26	0	0	0,26	0	0					
Z.9	Výroba zemědělská a lesnická	0,28	0	0	0	0	0,28					
Výroba zemědělská a lesnická - celkem		1,380,63	0	0	1,400,63	0	0,280					

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					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.					
ZS - nový zábor - celkem		1,170,6 3	0	0	0,890, 63	0	0,280					
ZS - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,210	0	0	0,210	0	0					
ZELEŇ - ZAHRADY A SADY - ZZ												
Z.5	Zeleň - zahrady a sady	0,03	0	0	0,03	0	0					
		0,06	0	0	0,06	0	0					
Z.6	Zeleň - zahrady a sady	0,10	0	0	0,10	0	0			ANO		
Zeleň - zahrady a sady - celkem		0,19	0	0	0,19	0	0					
ZZ - nový zábor - celkem		0,13	0	0	0,13	0	0					
ZZ - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,06	0	0	0,06	0	0					
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - TW												
Z.6	Vodní hospodářství	0,22	0	0	0,22	0	0			ANO		
Vodní hospodářství - celkem		0,22	0	0	0,22	0	0					
TW - nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0					
TW - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,22	0	0	0,22	0	0					
ZÁBOR CELKEM												
ZÁBOR CELKEM		6,145,3 9	0	0	4,9245	0	1,220, 94					
Celkem nový zábor		2,431,8 9	0	0	1,831, 57	0	0,600, 32					

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					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.					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		3,7450	0	0	3,092,88	0	0,62					

ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Zpracovatel územního plánu na základě rozboru současného stavu, zjištěných limitů dalšího rozvoje území a při respektování společenského úsilí zajistil zdravé, bezpečné a účelně uspořádané životní prostředí pro obyvatele obce a jednotlivých sídel, navrhl řešení dalšího vývoje, které se neubrání záboru zemědělských půd. Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se sídlo vhodně zahušťovalo a přitom se minimalizoval zábor ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu. Jejich umístění vychází z principu jasně rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezení zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

ÚP Kvítkovice nabízí kvalitní bydlení v příjemném a klidném prostředí v blízkosti města České Budějovice. Pro umístění navrhovaných ploch v řešeném území má též velký význam i snadná dopravní dostupnost.

Celkově lze konstatovat, že správné území obce Kvítkovice díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat mírný přírůstek obyvatel, a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob využití zbylých pozemků, zůstává platný stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

Záměrem územního plánu je navrhnout takové řešení, aby byly v co nejnížší míře odnímány půdy pro nezemědělské využití nejvyšších tříd ochrany.

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

- první skupinu tvoří záborů ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno šedivě.
- druhou skupinu tvoří nové záborů ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách je celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn žlutě. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch.

ÚP Kvítkovice byla z důvodu nestabilních terénních podmínek vypuštěna zastavitelná plocha bydlení se zelení krajinnou, vymezená Změnou č. 2 ÚPO Kvítkovice (BZ.2.1). V návrhu ÚP bylo tímto vypuštěno oproti platné ÚPD cca 1,10 ha. Avšak z důvodu naplnění představy o koncepci řešení území a dalšího rozvoje obce zvoleného zastupitelstva byla v návrhu pro veřejné projednání vymezena část pozemku parc. č.182/1, k.ú. Kvítkovice u Lipí, v rozsahu 2 000 m² v návaznosti na zastavěné území sousední obce Habří (nyní nebude zatížena povrchovým odtokem a erozí orné půdy ze sousedních pozemků) jako plocha výroba zemědělská a lesnická.

Obr. 1: Vypuštěná zastavitelná plocha ze Změny č. 2 ÚPO Kvítkovice.



ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

Z.1 (SV - smíšené obytné venkovské) - v severozápadní části sídla Kvítkovice, jedná se o návrh v zastavěném území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Kvítkovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Z hlediska technické infrastruktury jsou zde dostupné veškeré inženýrské sítě. Plocha byla již řešena v předchozí ÚPD.

Z.2 (SV - smíšené obytné venkovské) - v jihozápadní části sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území. Zástavbou dojde k ucelení zastavěného území obce. Plocha vhodně doplňuje stávající plochy využívané k bydlení. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla částečně řešena v předchozí ÚPD, nachází se na zemědělské půdě s III. třídou ochrany.

Z.3 (SV - smíšené obytné venkovské, PU - veřejná prostranství všeobecná, ZS - zeleň sídelní ostatní) - při jižním okraji sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území. Jedná se o největší rozvojovou plochu vymezenou v ÚP Kvítkovice, plocha je z tohoto důvodu podmíněna zpracováním územní studie. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Kvítkovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Předností je přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha byla z větší části již řešena předchozí ÚPD, nachází se na zemědělské půdě s III. třídou ochrany.

Z.4 (OH - občanské vybavení - hřbitovy) - jihovýchodně od sídla Kvítkovice, jedná se o rozšíření stávající plochy hřbitova. Zastavitelná plocha je vymezena ve veřejném zájmu, podporuje rozvoj obce. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. třídou ochrany.

Plocha hřbitova včetně jeho rozšíření byla vymezena již ve stávajícím ÚP obce Kvítkovice s účinností od 22. 10. 2001, a to jako plocha občanské vybavenosti v komplexním urbanistickém návrhu a jako plocha hřbitova ve výkresu veřejně prospěšných staveb. Návrh nového ÚP tuto plochu pouze převzal, tudíž nelze toto řešení považovat za omezení vlastnických práv, které by bylo nad rámec již schválené, platné územně

plánovací dokumentace. Po společném jednání byla plocha pouze přesunuta východním směrem v rámci stávajícího pozemku. Zároveň je potřeba doplnit, že úkolem územního plánování je mimo jiné stanovovat koncepci rozvoje území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, vliv na veřejnou infrastrukturu aj. V tomto případě se jedná o logické řešení, které ve svém důsledku v co největší míře eliminuje vlivy na okolí, které s sebou přináší jak již samotná existence hřbitova, tak i jeho provoz. Tyto průvodní jevy jsou tak kumulovány v jednom místě, které je takto zatíženo již historicky, a nejsou přenášeny jinam. Pozemek parc. č. 198/2, na kterém je vymezen stávající hřbitov, je ve vlastnictví obce Kvítkovice, která nemá v těsné blízkosti hřbitova jiné pozemky, které by mohla k rozšíření hřbitova využít.

Z.5 (SV - smíšené obytné venkovské, ZZ - zeleň - zahrady a sady) - v jihovýchodní části sídla Kvítkovice, plocha je umístěna do proluky v zastavěném území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Je navržena s cílem stabilizace počtu a struktury obyvatelstva obce Kvítkovice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území obce vymezením dostatečného a odpovídajícího rozsahu nových ploch pro bydlení. Z hlediska technické infrastruktury jsou zde dostupné veškeré inženýrské sítě. K odclonění obytného využití od plochy výroby zemědělská a lesnická je vymezen pruh zeleně. Plocha již byla z převážné části řešena v předchozí ÚPD, nachází se na zemědělské půdě s III. třídou ochrany.

Z.6 (VZ - výroba zemědělská a lesnická, TW - vodní hospodářství, ZZ - zeleň - zahrady a sady) - ve východní části sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území. Část plochy je určena pro výrobu zemědělskou a lesnickou, která rozšiřuje stávající plochu výroby a je vymezená pro umožnění rozvoje dalších podnikatelských aktivit na základě konkrétního záměru majitele pozemku. Důvodem je snaha o posílení ekonomické prosperity, jelikož záměr přispěje k pracovním příležitostem v obci. Část plochy je určena pro umístění ČOV, do které budou svedeny odpadní vody nově vybudovanou kanalizací. Jedná se o plochu navrženou ve veřejném zájmu. Plocha je vymezená pro ČOV na základě výhodných spádových podmínek, přínosem bude zlepšení životního prostředí a kvality života obyvatel obce. Mezi plochou pro ČOV a stávající zástavbou je na základě konkrétního požadavku majitele vymezena zeleň - zahrady a sady. Zeleň bude příznivě ovlivňovat vodní režim a mikroklimatické podmínky v zastavěném území. Plocha pro ČOV již byla řešena předchozí ÚPD. Návrhem dojde k záboru zemědělské půdy s III. třídou ochrany.

~~**Z.7 (VZ - výroba zemědělská a lesnická)** - východně od sídla Kvítkovice, v návaznosti na zastavěné území sousední obce Habří. Z důvodu nestabilních terénních podmínek není vhodné vymezení plochy pro účely bydlení (Změna č. 2 ÚPO Kvítkovice BZ.2.1), avšak z důvodu naplnění představy o koncepci řešení území a dalšího rozvoje obce zvoleného zastupitelstva byla v návrhu pro veřejné projednání vymezena část pozemku parc. č. 182/1, k.ú. Kvítkovice u Lipí, v rozsahu 2 000 m² v návaznosti na zastavěné území jako plocha výroba zemědělská a lesnická. Vymezená plocha nebude mít vliv na navazující obytné plochy, jelikož se nachází na okraji zástavby a bude oddělena vzrostlou zelení. Snahou je posílení ekonomické prosperity obce. Plocha byla již řešena předchozí ÚPD a nachází se na zemědělské půdě s III. třídou ochrany.~~

~~**Z.8 (VZ - výroba zemědělská a lesnická)** - východně od sídla Kvítkovice, v lokalitě Na Kotlovech, při silnici na Dubné. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu stejného využití a vychází z konkrétního požadavku a podnikatelského záměru. Důvodem je zejména snaha o hospodárnost zemědělské činnosti a možnost na této ploše vybudovat příslušenství k přílehlému obhospodařovanému pozemku. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. třídou ochrany.~~

~~**Z.9 (VZ - výroba zemědělská a lesnická)** - Důvodem vymezení plochy je tradiční sepijatost obyvatel se zemědělskou činností a snaha o posílení ekonomické prosperity, jelikož záměr přispěje k pracovním příležitostem v obci. Návrhem nedojde k výraznému ovlivnění krajinného rázu, jelikož se v okolí vyskytuje vzrostlá zeleň. Plocha se nachází na zemědělské půdě s V. třídou ochrany, tedy s nejnižší produkční schopností.~~

P.1 (SV - smíšené obytné venkovské) - ve východní části sídla Kvítkovice, jedná se o plochu přestavby. Návrhem přestavbové plochy dojde k efektivnějšímu využití zastavěného území s v současné době již nevyužívanými objekty pro zemědělskou výrobu.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V ÚP Kvítkovice není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Kvítkovice zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa. Některé navržené plochy změn zasahují do vymezené vzdálenosti 50 m od okraje lesa:

Čís. lokality	Navržený způsob využití	Katastrální území
Z.1	Smíšená obytná venkovská	Kvítkovice u Lipí
Z.2	Smíšená obytná venkovská	Kvítkovice u Lipí
Z.3	Smíšená obytná venkovská, veřejná prostranství všeobecná; zeleň sídelní ostatní	Kvítkovice u Lipí

Samostatné umístění nových staveb, rekonstrukce a údržba stávajících staveb v ochranném pásmu lesa a jejich minimální vzdálenost od okraje lesa, bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu státní správy lesů.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

V rámci veřejného projednání návrhu ÚP Kvítkovice byly uplatněny 2 námitky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Č.	Autor:	Autentický text námitky, návrh rozhodnutí, odůvodnění, poučení:
1.	<p><u>Ing. Jiří Lavička</u> <u>Kvítkovice 22</u> <u>373 84</u></p> <p>Dne: 25. 6. 2024</p>	<p>Věc: <u>Uplatnění připomínek k návrhu územního plánu Kvítkovice v katastrálním území Kvítkovice u Lipí</u></p> <p><u>Vážení,</u></p> <p><u>V souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňuji své připomínky k návrhu územního plánu Kvítkovice v katastrálním území Kvítkovice u Lipí, (dále jen „ÚP Kvítkovice“).</u></p> <p><u>Mé připomínky se týkají pozemku parcelní číslo st. 19/4, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (jiná stavba) a jehož jsme majitelem. Vše je uvedeno na LV č. 531 (viz příloha).</u></p> <p><u>Pozemek parcelní číslo st. 19/4 je dle návrhu ÚP Kvítkovice zařazen do ploch se způsobem využití SV - smíšené obytné venkovské. S tímto zařazením nesouhlasím a dovoluji si požádat o přehodnocení a zařazení pozemku parcelní číslo 19/4 do ploch se způsobem využití OK – občanské vybavení komerční.</u></p> <p><u>Zdůvodnění mé žádosti:</u></p> <p><u>Na pozemku parcelní číslo st. 19/4 jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (jiná stavba), jsem zahájil v souladu s platným stavebním povolením ze dne 23. 3. 2023 (Zn. SU/5431/2020 Za, č.j. SU/5431/202-11), stavbu ubytovacího zařízení. Po kolaudaci bude tato plocha komerčně využívána. Doplnuji, že stavební povolení je vydáno na: „Stavební úpravy za účelem změny užívání části stavby bez č.p. (jiná stavba) na ubytovací zařízení a zastřešené parkovací stání se skladem s venkovní terasou a prostorem na hraní příslušící k ubytovacímu zařízení, přípojka vody, kanalizace, elektřiny, dešťová kanalizace a zpevněné plochy“.</u></p> <p><u>Předem děkuji za kladné posouzení mé žádosti.</u></p>
	<p><u>Rozhodnutí:</u></p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p><u>Poučení:</u></p>	<p><u>Námitce se vyhovuje.</u></p> <p><u>Na veřejném projednání o návrhu ÚP dne 18. 6. 2024 byl již tento požadavek na úpravu návrhu ÚP předeslán a odsouhlasen, a to zejména na základě uvedeného stavebního povolení. Na dohodovacím jednání ze dne 31. 7. 2024 bylo dohodnuto, že do přípustného využití plochy SV, ve výčtu občanské vybavenosti do 500 m², budou doplněny penziony.</u></p> <p><u>Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.“</u></p>
2.	<p><u>Jaroslav Puffer</u> <u>Habří č. 36</u> <u>373 84</u></p> <p>Dne: 20. 6. 2024</p>	<p><u>Dobrý den</u></p> <p><u>Paní Dolná</u></p> <p><u>Po dohodě na veřejném projednání územního plánu Kvítkovice a jako výlučný vlastník dotčených pozemků.</u></p> <p><u>Zasílám tyto námitky.</u></p> <p>1. Na str. 9 návrhu UP je v popisu zastavitelných ploch, obsluha využití území. Pozemek</p>

	<p><u>Z.8 toto.</u> <u>Obsluha území sjezdem na silnici III. třídy. To ale není technicky možné. Žádám o změnu.</u> <u>Pozemek Z.8</u> <u>Obsluha pozemku sjezdem z místní komunikace. Která k pozemku také přiléhá a je napojena na silnici III. třídy.</u></p> <p>2. Na straně 35. návrhu UP. <u>Žádám o přeřazení pozemku na rozšíření hřbitova. Z odstavce písmeno „h“ pod písmeno „g“.</u></p>
<p><u>Rozhodnutí:</u> <u>Odůvodnění:</u></p>	<p><u>Námítce se nevyhovuje v části Ad1, v části Ad2 se námítce vyhovuje.</u> <u>Předmět námítky zahrnuje věcně odlišné požadavky, proto je odůvodnění rozděleno do dvou částí.</u></p> <p><u>Ad1)</u></p> <p><u>Ačkoli bylo na veřejném projednání dohodnuto, že je možné vyhovět požadavku na úpravu obsluhy plochy Z.8, v rámci veřejného vystavení návrhu ÚP uplatnil Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES (dále jen „krajský úřad“) stanovisko zn. KUJCK 75056/2024, ve kterém konstatuje nesouhlas s vymezením návrhových ploch Z.7 (VZ), Z.8 (VZ) a Z.9 (VZ) a požaduje tyto plochy vyřadit z návrhu ÚP.</u></p> <p><u>Krajský úřad ve svém stanovisku mimo jiné uvádí, že: „Návrhové plochy Z.7 (VZ), Z.8 (VZ) a Z.9 (VZ) jsou navrženy v rozporu se zásadou plošné ochrany ZPF, tj. co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu“ dle ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona. Jedná se o nevhodný zásah do bloku obdělávaných pozemků ve volné krajině na pozemcích zemědělsky obhospodařovaných, které jsou součástí půdních bloků: 5602 (760-1160) v případě Z.7 a 5502/16 (760-1160) v případě Z.8 dle databáze LPIS spravované Ministerstvem zemědělství.“ Dále uvádí, že „návrhové plochy Z.7 a Z.8 jsou zcela nevhodně navrženy při komunikaci III. třídy (14321) směr Dubné v úseku zatáčky, jako velmi problematické se jeví dopravní napojení na tyto plochy...“</u></p> <p><u>Zároveň krajský úřad poukazuje na nesoulad s prioritami stanovenými v nadřazené dokumentaci, kterou jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále jen ZÚR“), a to zejména odst. 3 písm. b: <i>minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa; tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření</i>“, v odst. (3) písm. c.: <i>„zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území</i>“, v odst. (5) písm. c.: <i>„při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace“</i> a musí být respektovány podmínky plynoucí z koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje v kap. e) ZÚR, v odst. (47) písm. c.: <i>„při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa,“</i> a v odst. (47) písm. d.: <i>„nové zastavitelné plochy budou pokud možno vymezovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu“.</i></u></p> <p><u>Dne 31. 7. 2024 svolal pořizovatel s krajským úřadem v této věci dohodovací jednání, na kterém krajský úřad uvedl, že trvá na vypuštění těchto ploch z návrhu ÚP a dále uvedl, že plochy VZ jsou primárně určeny pro výrobu jako takovou, jsou zde mimo jiné přípustné činnosti a provozy živočišné a rostlinné výroby (např. chovatelské areály, areály zpracování dřevní hmoty) aj. V kontextu toho vyplývá, že v těchto plochách jsou přípustné také stavby, které mají charakter budov, tj. zděné stavby, které svou konstrukcí nesplňují požadavky na urbanistickou koncepci, a to zejména nezastavovat volnou krajinu a ponechat přírodní charakter, a to i s přihlédnutím k tomu, že poměrná část správního území obce Kvítkovice se nachází v CHKO Blanský les. Z toho důvodu ÚP Kvítkovice také stanovuje v plochách AP podmíněně přípustné přístřešky pro zvěř formou lehkých přístřešků.</u></p> <p><u>Dotčený orgán proto považuje za důležité, aby plochy VZ navazovaly na zastavěné/zastavitelné území obce a nenavrhovaly se do volné krajiny. V ploše AP je přípustné hospodaření, umístění seníků a přístřešků do 25 m² a oplocení za podmínky, že nebude ztížena propustnost územím a bude se jednat o dočasné oplocení formou např. elektrických ohradníků, jednoduchého dřevěného ohrazení. Toto řešení považuje KÚ OZZL jako dostatečné pro drobnou chovatelskou činnost jako jsou např. ovčiny a seníky.</u></p>

<p>Poučení:</p>	<p><u>Na základě výše uvedeného stanoviska krajského úřadu a dohodovacího jednání budou zastavitelné plochy Z.7, Z.8 a Z.9 z návrhu ÚP vyřazeny, resp. tyto části pozemků budou vymezeny v ploše s rozdílným způsobem využití pole a trvalé travní porosty (AP), změna obsluhy území plochy Z.8 je tudíž bezpředmětná.</u></p> <p><u>Ad2)</u></p> <p><u>Veřejně prospěšná stavba PO.1 - rozšíření hřbitova vymezená jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Kvítkovice (kap. h) výroku) bude zařazena do veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (kap. g) výroku), neboť obec Kvítkovice netrvá na tom, aby měla předkupní právo.</u></p> <p><u>Proti rozhodnutí o uplatnění námítky se nelze podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.“</u></p>
------------------------	--

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

V rámci společného jednání o návrhu ÚP Kvítkovice bylo uplatněno 7 připomínek dle § 50 stavebního zákona.

Připomínky byly vyhodnoceny následujícím způsobem:

1. Obec Habří

ze dne: 1. 12. 2021

Text připomínky:

Věc: Písemná připomínka k návrhu ÚP Kvítkovice

V souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona posílám písemnou připomínku k návrhu ÚP Kvítkovice. Obec Habří, jako vlastník pozemku p. č. 983 k.ú. Kvítkovice, žádáme, aby tento pozemek měl ve schváleném ÚP stejný způsob využití jako sousední parcela č. 193. Současné nesouhlasíme, aby byl pozemek dále veden v ÚP jako Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 983 v k.ú. Kvítkovice u Lipí bude přičleněn z hlediska způsobu využití k navazující ploše výroba zemědělská a lesnická (VZ). Tento pozemek svým využitím fakticky plní stejnou funkci, jako pozemek parc. č. 193, je tedy účelné, aby toto bylo potvrzeno i ÚP.

2. Jan Kadlec, Kvítkovice 61, 373 84 Dubné

ze dne: 22. 10. 2021

Text připomínky:

Věc: Připomínka ke změně územního plánu v obci Kvítkovice u Lipí

Vážená paní/pane,

zasílám připomínku ke změně územního plánu z veřejné vyhlášky č.j. OÚP/O-2956/2021/Cr-V, kde je parcela 961/6 vedena jako „doprava silniční“. Tato parcela je nyní v procesu odkoupení od kraje do mého vlastnictví se záměrem posunutí původního plotu a postavení brány, aby mohlo vzniknout parkovací stání ve dvoře zástavby. Proto prosím o změnu využití na této parcele jako „SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ“.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje.

Vzhledem k tomu, že v území proběhla úprava majetkových vztahů, kterými byl pozemek parc. č. 961/6 fakticky funkčně přičleněn k navazující ploše, bude tento pozemek součástí plochy smíšené obytné venkovské (SV).

3. Obec Kvítkovice, Kvítkovice 54, 373 84 Dubné

ze dne: 9. 11. 2021

Text připomínky:

Doplnění územního plánu obce Kvítkovice:

Obec Kvítkovice požaduje doplnit do nově pořizovaného Územního plánu obce Kvítkovice tyto požadavky:

- plánované chodníky v obci viz příloha Situace chodníky.
- čištění odpadní vody sítí domovních čističek odpadních vod viz Příloha Předběžné stanovisko Odboru životního prostředí a Stanovisko JK PRVK. Na vybudování sítě DČOV byla obci již přidělena dotace a v roce 2022 plánuje s realizací.
- parcelu č. 407/1 evidovat jako ostatní plochu ve II. vnitřním pásmu ochrany vodního zdroje a stavbu na této parcele uvádět jako dočasnou stavbu.

+ Přílohy

Vyhodnocení:

Připomínce se částečně vyhovuje.

Chodníky je přípustné budovat v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném i nezastavěném území. Cit. kap. f) část „Podmínky společné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, bod přípustné využití“: ... liniová dopravní infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic či místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické, turistické trasy a pěší komunikace. Návrh ÚP tedy není nutné upravovat.

Z hlediska odkanalizování bylo dohodnuto s referentem oddělení vodního hospodářství na dohodovacím jednání ze dne 25. 1. 2023, že bude akceptováno předemtné řešení čištění odpadních vod formou sítí domovních čističek podle připravovaného záměru obce, pro který již obdržela obec dotaci a plánuje realizaci.

Na základě jednání s dotčeným orgánem tj. Magistrátem města České Budějovice, Odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví, bude způsob likvidace odpadních vod změněn. Odkanalizování území lze řešit prostřednictvím domovních čistíren odpadních vod.

Dle přiložené mapy bylo upřesněno, že se ve skutečnosti jedná o objekt na pozemku parc. č. 401/7. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu nacházející se v ploše II. vnitřního pásma ochrany vodního zdroje, je tato plocha definována jako plocha přírodní (NP). Navíc uvedená stavba není v současné době zapsána v KN, není zde tedy předpoklad, že by se mělo jednat o stavbu takového charakteru, aby byla zahrnuta do zastavěného území obce, případně pro ni měla být dodatečně navrhována samostatná zastavitelná plocha.

4. Zdeněk Kočer, Kvítkovice 15, 373 84 Dubné

ze dne: 29. 11. 2021

Text připomínky:

Námítky k návrhu územního plánu obce Kvítkovice

Vzhledem k tomu, že nám po r. 1989 byly vráceny pozemky v katastrálním území Kvítkovice, na kterých již 30 let spolu s otcem hospodaříme a zajišťujeme zemědělskou výrobu, nesouhlasím s podmínkou stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití. U staveb definovaných jako lehký přístřešek, seník, případně jako dočasný úkryt paseného dobytka je velikost 25 m naprosto nedostatečná. Pokud by stavba byla využívána jako seník, při současné velikosti zemědělské techniky a manipulaci s balíky sena nebo slámy je nutná velikost prostoru min. 100 m. Pokud bych chtěl přístřešek použít jako úkryt pro skot tato velikost je naprosto nedostatečná. Podle platných norem by stačila asi na 5 ks skotu. Dále pak mám námítku ke zřízení biokoridoru přes můj pozemek parc. č. 698/4, 698/5 a parc. č. 698/37, 698/36 vzhledem k tomu, že tyto pozemky jsou už historicky využívány pro intenzivní hospodaření – pěstování obilovin a tudíž jsou hnojeny i ošetřovány proti plevelům. Proto si myslím, že toto není příliš vhodné pro charakter biokoridoru. V případě nějakých omezení bych samozřejmě musel požadovat kompenzaci.

Vyhodnocení:

Připomínce nelze vyhovět.

Maximální velikost a definice lehkých přístřešků – tj. max. 25 m² zůstane i nadále zachována. Toto omezení zabraňuje realizaci rozsáhlých objektů v krajině, které ovlivňují její celkový ráz, jak je uvedeno v odůvodnění ÚP, kap. k), části Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití: „Při umísťování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch

nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Jsou upraveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možné v krajině povolovat. Stanovená koncepce krajiny je ve veřejném zájmu postavena na zachování charakteru stavbami neporušené krajiny a jejích přírodních hodnot. Krajina je do současné doby dochována bez soliterních staveb, které by narušovaly unikátní přírodní prostředí. Omezení umístování staveb podle § 18 v plném rozsahu platnosti by narušilo dochovaný ráz krajiny bez roztroušených nadzemních staveb. Zejména jde o zabránění umístování drobných staveb, které se svým architektonickým vzhledem blíží k rekreačním objektům. Byť stavební zákon podle § 18 neumožňuje výstavbu rekreačních objektů, je nutné vyloučit i výstavbu staveb pro zemědělství, které vizuálně připomínají rekreační objekty a velmi často jsou jako rekreační objekty dříve nebo později využívány. Naproti tomu řešení navržené územním plánem připouští na plochách louky umístění lehkého přístřešku jako jednoprostorové stavby, sloužícího jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Maximální velikost stavby je 25 m². Dále jsou na těchto plochách přípustné seníky jako nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy. Ve volné krajině lze rovněž umísťovat v souladu s § 18 stavby včelínů koncipovaných jako nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby je 25 m².

Objekty v nezastavitelných plochách mají být realizovány pouze ve výjimečných případech a nemají sloužit např. k ustájení zvířat. Zemědělské stavby většího rozsahu, které navíc v mnoha případech druhotně vyvolávají potřebu příjezdových komunikací, zpevněných ploch, přípojek na technickou infrastrukturu, nutnost řešení kalového hospodářství, apod. mají být řešeny v rámci zastavitelných ploch nebo zastavěného území.

V případě území nacházejícího se v CHKO Blanský les s většími objekty navíc nesouhlasí Správa CHKO a jako jednu z podmínek ve svém stanovisku uvádí i nepřipustnost umísťovat na plochách nezastavitelného území objekty větší než 25 m².

Biokoridor vedoucí na pozemcích parc. č. 698/4, 698/5, 698/37 a 698/36 bude i nadále zachován – jedná se o požadavek dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny tj. Magistrátu města České Budějovice, Odboru ochrany životního prostředí, zemědělství a lesnictví, který požaduje vyznačení jednotlivých skladebných částí ÚSES v souladu s plánem ÚSES pro ORP České Budějovice (nadto je uvedený biokoridor vyznačen i v současně platném územním plánu obce z roku 2001).

5. Michal Fidra, advokátní kancelář, Ant. Barcala 1446/26a, 370 05 České Budějovice

ze dne: 2. 12. 2021

Text připomínky:

Dotčená osoba: Jaroslav Puffer, nar. 22. 3. 1971, trvale bytem č. p. 36, 373 84 Habří

zastoupen Mgr. Michalem Fidrou, advokátem se sídlem v Českých Budějovicích, Ant. Barcala 1446/26a.

Námítky vlastníka pozemků proti návrhu územního plánu obce Kvítkovice č. v katastrálním území Kvítkovice u Lipí.

I.

Dotčená osoba je vyjma dalších nemovitostí též výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. 144/10 (orná půda) o výměře 66 428 m² a pozemku 698/23 (orná půda) o výměře 31156 m², to vše v kat. území Kvítkovice u Lipí, zapsaném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví č. 614. Dotčená osoba je dále spoluvlastníkem pozemku parc. č. 269/25 (orná půda) o výměře 2001 m², v kat. území Kvítkovice u Lipí, zapsaném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví č. 616.

V návaznosti na oznámení o zveřejnění návrhu územního plánu obce Kvítkovice si dovoluje dotčená osoba, jakožto subjekt procesně legitimovaný ve smyslu ust. § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen jako „stavební zákon“) podat níže uvedené námítky proti návrhu územního plánu obce Kvítkovice č. v katastrálním území Kvítkovice u Lipí, jež byl zveřejněn Magistrátem města České Budějovice, odborem územního plánování pod sp. zn. OÚP/O-2956/2021/Cr-V.

Dotčená osoba dále sděluje, že námítky níže uvedené pod body XX podává jakožto námítky, kdy vychází z názoru Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 185, v kterém jmenovaný soud sdělil, že „**Vlastník pozemku či stavby dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nebo zastavitelných ploch, je oprávněn podat námítky k návrhu územního plánu dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**

(stavební zákon). Tyto námitky však nejsou omezeny pouze na části týkající se uvedených nemovitostí dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nebo zastavitelných ploch, nýbrž se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání či zpracování.“

Pokud by se přesto nadepsaný správní orgán rozhodl, že nebude postupovat dle výše uvedeného rozsudku Nejvyššího správního soudu, nechť je považuje za připomínky ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona.

1/ Dotčená osoba předně vznáší námitku k návrhu na rozšíření stávající plochy hřbitova (plocha Z4, kód PO1), jihovýchodně od sídla Kvítkovice. Dotčená osoba namítá v tomto případě nepřiměřenost zvoleného řešení ve vztahu k vlastnickému právu dotčené osoby, kdy tento návrh nereflektuje zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu územním plánem, resp. jeho změnou. Zvolené řešení, resp. omezení, jeho vlastnických práv by bylo nepřiměřené sledovanému cíli, v důsledku čehož by došlo k porušení zásady proporcionality. Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou je nutno vždy zkoumat, je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Přiměřeností je podle Nejvyššího správního soudu myšleno, vztah cíle ke zvolenému prostředku. Prostředky zvolené k dosažení cíle musí být nejenom vhodné, ale zároveň nesmí jít nad rámec nezbytně nutného. Předně musí být zkoumána intenzita zájmu na využití konkrétní plochy takovým způsobem, který je územní plán navrhován. Dále je třeba posoudit, zda zvolené využití plochy je schopno naplnit sledovaný zájem (účel) a v neposlední řadě se posuzuje, zda intenzita omezení práva prostřednictvím územního plánu odpovídá intenzitě sledovaného zájmu. V opačném by se jednalo o exces, jehož důsledkem by bylo zrušení územního plánu, resp. jeho části. Nelze totiž zatížit práva dotčené osoby omezením, jehož intenzita by přesahovala intenzitu zájmu.

Dotčný zásah do vlastnického práva musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a může být uskutečněn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem vedoucím k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, přičemž všechny tyto podmínky musí být splněny kumulativně. Pokud by nebyla některá z uvedených podmínek splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu, byť jen z části.

Nejvyšší správní soud opakovaně deklaruje, že pokud má být pozemek dotčen veřejně prospěšnou stavbou, je namístě, aby byla řešena otázka, zda nelze tuto stavbu provést primárně na pozemcích ve vlastnictví obcí, popř. kraje či státu.

Dotčená osoba je přesvědčena, že návrh rozšíření hřbitova nebyl podroben výše uvedeným premisám a nebyly řádně zkoumány různé varianty rozšíření hřbitova, při zohlednění i budoucího vymezení ochranného pásma kolem veřejného pohřebiště cca 100 m a potencionálního rozvoje obce, resp. rozšiřování zastavitelných ploch. Na území ochranného pásma hřbitova se pak vztahuje zvláštní režim, který omezuje například výstavbu, který by se neslučovala s charakterem lokality, ať již z hlediska architektonického nebo z hlediska staveb, jejichž charakter a provoz by ohrožovaly provoz pohřebiště a jeho důstojnost. Navržená varianta nezohledňuje budoucí možné střety (možnosti negativního ovlivňování plochy hřbitova z území určenému k bydlení).

Otázkou také zůstává, zda je rozšíření hřbitova nutné za situace, kdy tento návrh není nikterak odůvodněn, ať již z hlediska kapacitních či z hlediska potřeb obyvatel obce. Dotčené osobě je v této souvislosti známo, že obec Kvítkovice v minulosti umožňovala zřízení hrobových míst i osobám, jež nemají či neměly k území žádného bližšího vztahu.

Dotčená osoba je dále přesvědčena, že nebyla zkoumána možnost umístění hřbitova na pozemcích ve vlastnictví obcí, popř. kraje či státu. Pouze příkladmo lze uvést, že obec Kvítkovice je vlastníkem pozemku parc. č. 269/23 o výměře 3372 m², který se nachází ve vzdálenosti pouhých 100 m od stávajícího hřbitova. Vzhledem k rozloze tohoto pozemku si lze představit, že by zde v budoucnu vznikl nový hřbitov, přičemž rozloha tohoto pozemku by poskytla i dostatek prostoru pro vybudování pietního místa s dostatkem soukromí a neztížila by ani vlastníky okolních pozemků.

Z výše uvedených důvodů je dotčená osoba přesvědčena, že předložený návrh je z hlediska zásad územního rozvoje chybný.

Pokud by však přesto správní orgán při rozhodování o námitkách dospěl k názoru, že je namístě případně rozšíření plochy stávajícího hřbitova, jako dalece vhodnější se jeví varianta rozšíření východním směrem dle schématického zakresu, jež je přílohou tohoto podání. Navrhovaná varianta se jeví vhodnější nejen z hlediska odstupu od obydlené části obce, ale také z důvodu toho, že bezprostředně navazuje na komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 144/11. Navrhované řešení nadto není vhodné, ve své podstatě ani možné z hlediska uspořádání hrobových míst. Pozemek parc. č. 144/10 ve vlastnictví dotčené osoby je užíván k zemědělským účelům, přičemž trvale je k jeho

obhospodařování užíváno sjezdu, který se nachází právě v prostoru navrhovaného rozšíření. Zbývající hranice mezi dotčeným pozemkem a komunikací není ke sjezdu vhodná, a to z důvodu výrazného výškového rozdílu.

2/ Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 269/25, ve shodě s ostatními spoluvlastníky vznáší dotčená osoba námitku stran změny využití části tohoto pozemku na veřejnou zeleň (plocha PZ, kód Z3). Totožně jako u bodu 1 tohoto podání, jedná se o nepřiměřené řešení ve vztahu k vlastnickému právu dotčené osoby. Jak vyplývá z navrhovaného řešení, pás veřejné zeleně by měl být souběžný s komunikací nacházející se na pozemku parc. č. 961/1 ve vlastnictví Jihočeského kraje. Vezmeme-li v potaz navrhované řešení, jedná se o nepřípustný zásah do vlastnických práv. Ve vztahu s touto změnou je nutno se ptát na účel této změny. Jak vyplývá z odborných publikací plochy a prvky zeleně plní v zastavěném území následující funkce:

- a) funkci ekologickou (ekostabilizační – systém ekologické stability, ochrana biodiverzity – rostlinné a živočišné druhy a biotopy),
- b) funkci hygienickou (kvalita prostředí – vlhkost ovzduší, teplota, prašný spad, hluk, vibrace),
- c) funkci rekreační (rekreace v zeleni, vazba obytného prostředí na systém zeleně, vazby na příměstskou krajinu),
- d) funkci prostorotvornou (psychické a estetické působení, prostorové členění, izolace),
- e) funkci ochrany zdrojů (protierozní ochrana půdy, vodní režim krajiny),
- f) funkci ekonomickou (lesní hospodářství, zahradnictví, přírodní prostředí jako podpora turistického ruchu a atraktivity města a venkovské krajiny pro stálé obyvatele).

Vzhledem k výše uvedeným funkcím lze dospět k názoru, že navrhovaná změna jde z hlediska proporcionality nad rámec požadovaného cíle, přičemž tato funkce by byla splněna i bez této změny, neboť ve struktuře vesnických sídel je soustava ploch zeleně mnohem méně diverzifikovaná než ve struktuře města a převládají v ní veřejně nepřípustné plochy zahrad a sadů, které jsou součástí ploch smíšených obytných. Obdobně by tomu tak bylo i v tomto případě, kdy navrhovaná veřejná zeleň bezprostředně navazuje na plochy smíšené obytné a s pravděpodobností hraničící s jistotou by přiléhající pozemky byly užívány jako zahrady. Shora jmenované funkce uvedené pod body a), b), d), e). Funkce zeleně uvedená pod bodem c), tedy funkce rekreační by i při navrhovaném řešení byla nemožná. Obdobně lze uvažovat i o funkci uvedené pod bodem f), která by neměla žádného ekonomického smyslu.

Pokud by přesto správní orgán dospěl k rozhodnutí, že je na místě v lokalitě získat plochu zeleně, nabízí se dvě varianty nezasahující do vlastnických práv fyzických osob. Prvou je možnost zřídit veřejnou zeleň přímo na pozemku parc. č. 961/1 ve vlastnictví Jihočeského kraje, po jeho okraji. Tato varianta by korespondovala i s výše nastíněným názorem Nejvyššího správního soudu prioritizujícím budování na pozemcích ve vlastnictví obcí, popř. kraje či státu. Druhou možností je část tohoto pozemku vymezit jako plochu ZZ, tedy jako zeleň – zahrady a sady. Tato změna by dalece méně zasáhla do vlastnických práv, ale bylo by dosaženo požadovaného cíle.

3/ Dotčená osoba, jako výlučný vlastník výše blíže specifikovaného pozemku parc. č. 698/23 navrhnout, aby byla dle přiloženého orientačního schématu v jižní části tohoto pozemku vymezena část plochy výroba zemědělská a lesnická (VZ). Důvodem je zejména snaha o hospodárnost zemědělské činnosti a možnost na této drobné části pozemku vybudovat příslušenství k přilehlé obhospodařované ploše. Dotčená osoba má ve svém vlastnictví řadu zemědělských strojů, bohužel nevlastní pozemek, který by byl vhodný pro takovéto účely.

4/ V textové části návrhu, v části podmíněného přípustného využití u luk a pastvin je uvedeno, že včelíny, seníky a přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata jsou přípustná za splnění podmínky rozlohy do 25 m². Předkládaný návrh nevystihuje specifika chovu dobytka, kdy předkládaná limitace rozlohy do 25 m² nekoresponduje s obvyklou praxí. Nutno dodat, že přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata bývají standardizována, jsou prodávány jako hotové výrobky a mají větší rozlohu než požadovaných 25 m². Typizovaný nejmenší formát přístřešků bývá 8 x 8 m, což koresponduje i s navrhovanou změnou výměry. V úvahu je při posuzování rozlohy nutné brát v potaz množství dobytka, resp. množství nutných přístřešků. Argumentum ad absurdum by při chválení limitace rozlohy do 25 m² mohlo dojít k situaci, že by charakter luk či pastvin byl přehlušen desítkami drobných přístřešků pro dobytek v řádech několika málo kusů. Toto dle názoru dotčené osoby není záměrem územního plánu, nehledě na aspekty krajinného rázu. V úvahu pak také přichází ekonomická stránka věci, kdy by chovatelé dobytka byli nuceni si přístřešky nechávat vyrábět svépomocí či na zakázku, což by výrazným způsobem prodražilo chov.

Obvyklá limitace bývá stanovena rozlohou 75 m², kdy tuto hodnotu navrhuje i dotčená osoba.

5/ Poslední námitkou, resp. připomínkou jsou návrhy na zahrnutí pozemků parc. č. 269/31, části pozemku parc. č. 269/21 a drobné části pozemku parc. č. 269/1 do plochy smíšené obytné. Již při pouhém pohledu je patrná nesourodost navrhovaného řešení, která vytváří jakousi výseč do plochy přírodní nacházející se v jižní části. Pravděpodobně pouze náhodou se změna v této nesourodé části dotýká i pozemku parc. č. 269/31, který je ve výlučném vlastnictví starosty obce, pana Stanislava Pechy. Dotčená osoba nemínila jakkoli spekulovat, z jakého důvodu je navrhována takto nekonceptční změna, nicméně v této souvislosti navrhuje úpravu navrhovaného řešení. První možností je ponechání výše uvedených pozemků ve stávající úpravě ploch, nicméně vzhledem k rozvoji obce se jako vhodnější jeví možnost koncepčně plochu zarovnat do zhruba obdélníkového tvaru, nikoli do polygonu. Možné řešení si dotčená osoba dovoluje přiložit v příloze tohoto podání.

+ přílohy: Plná moc, výřezy z návrhu ÚP s vyznačenými požadavky na změnu

Vyhodnocení:

Připomínka obsahuje více požadavků, proto byla rozdělena do 5 částí.

V části Ad1 nelze připomínce plně vyhovět, přičemž požadavek na posunutí plochy Z4 bude prověřen a příp. projektantem zapracován. V části Ad3 je připomínce de facto částečně vyhověno – požadavek bude prověřen a příp. zapracován projektantem. V částech Ad2, Ad4 a Ad5 nelze připomínce vyhovět.

1) Plocha hřbitova vč. jeho rozšíření byla vymezena již ve stávajícím ÚP obce Kvítkovice s účinností od 22. 10. 2001, a to jako plocha občanské vybavenosti v komplexním urbanistickém návrhu a jako plocha hřbitova ve výkresu veřejně prospěšných staveb. Návrh nového ÚP tuto plochu pouze převzal, tudíž nelze toto řešení považovat za omezení vlastnických práv, které by bylo nad rámec již schválené, platné územně plánovací dokumentace.

Zároveň je potřeba doplnit, že úkolem územního plánování je mimo jiné stanovovat koncepci rozvoje území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, vliv na veřejnou infrastrukturu aj. V tomto případě se jedná o logické řešení, které ve svém důsledku v co největší míře eliminuje vlivy na okolí, které s sebou přináší jak již samotná existence hřbitova, tak i jeho provoz. Tyto průvodní jevy jsou tak kumulovány v jednom místě, které je takto zatíženo již historicky, a nejsou přenášeny jinam.

Na závěr je vhodné doplnit, že pozemek parc. č. 198/2, na kterém je vymezen stávající hřbitov, je ve vlastnictví obce Kvítkovice, která nemá v těsné blízkosti hřbitova jiné pozemky, které by mohla k rozšíření hřbitova využít. Zmiňovaný pozemek parc. č. 269/23 na plochu hřbitova nenavazuje, je vymezen v ploše určené primárně pro bydlení (jak ÚP obce z roku 2001, tak návrhem nového ÚP), což se neslučuje s charakterem této lokality.

Toto je uvedeno v části odůvodnění ÚP, konkrétně se jedná o kap. k), části Odůvodnění navržené koncepce, bod Vymezení ploch změn s rozdílným způsobem využití – Občanské vybavení – hřbitovy. Dále kap. k) části Odůvodnění veřejně prospěšných staveb, dále kap. l) části Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a kap. l) části Odůvodnění navrhovaného odnětí ze ZPF, bodu Odůvodnění jednotlivých navržených ploch.

Požadavek na přesunutí plochy Z4 na východní stranu pozemku parc. č. 198/2 bude prověřen projektantem.

2) Pás ploch vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně, který je navrhován při východní hranici zastavitelné plochy Z3 tvoří přirozený předěl mezi zastavitelnou plochou a plochou dopravní infrastruktury a svým umístěním chrání navrhovanou zástavbu určenou primárně k bydlení před negativními vlivy z dopravy. Tento ochranný pás zeleně je navržen pouze v rozsahu ochranného pásma silnice III. třídy, které značně omezuje možnosti využití tohoto území. V této ploše současně vede také trasa vedení elektrické sítě NN včetně ochranného pásma. Obdobně je návrhem ÚP řešená i navrhovaná zastavitelná plocha Z5. Ve stabilizovaném území v souladu s § 30 zákona č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, slouží ochranné pásmo k ochraně pozemní komunikace v souvisle zastavěném území.

V připomínce navrhované řešení přesunout tuto plochu zeleně na pozemek parc. č. 961/1 se jeví jako nereálný, neboť zde se jedná o pozemek přilehlý silnici a je tak i v návrhu ÚP vymezený. Navíc toto veřejné prostranství je vymezeno v návaznosti na rozsáhlou zastavitelnou plochu Z3 v souladu s § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Zároveň doplňujeme, že v návrhu ÚP je plocha pro bydlení (zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská – SV) vymezena v obdobném rozsahu jako v současně platném ÚP Kvítkovice.

3) Projektantem bude prověřena návaznost, resp. možnost vymezení plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) v jižní části pozemku parc. č. 698/23.

4) Omezení maximální velikosti staveb 25 m² zabraňuje realizaci rozsáhlých objektů v krajině, které ovlivňují její celkový ráz. Toto omezení zabraňuje realizaci rozsáhlých objektů v krajině, které ovlivňují její celkový ráz, jak je uvedeno v odůvodnění ÚP, kap. k), části Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití: „Při umísťování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Jsou upraveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možné v krajině povolovat. Stanovená koncepce krajiny je ve veřejném zájmu postavena na zachování charakteru stavbami neporušené krajiny a jejich přírodních hodnot. Krajina je do současné doby dochována bez solitérních staveb, které by narušovaly unikátní přírodní prostředí. Omezení umístování staveb podle § 18 v plném rozsahu platnosti by narušilo dochovaný ráz krajiny bez roztroušených nadzemních staveb.

Zejména jde o zabránění umístování drobných staveb, které se svým architektonickým vzhledem blíží k rekreačním objektům. Byť stavební zákon podle § 18 neumožňuje výstavbu rekreačních objektů, je nutné vyloučit i výstavbu staveb pro zemědělství, které vizuálně připomínají rekreační objekty a velmi často jsou jako rekreační objekty dříve nebo později využívány. Naproti tomu řešení navržené územním plánem připouští na plochách louky umístění lehkého přístřešku jako jednoprostorové stavby, sloužícího jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Maximální velikost stavby je 25 m². Dále jsou na těchto plochách přípustné seníky jako nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy. Ve volné krajině lze rovněž umísťovat v souladu s § 18 stavby včelínů koncipovaných jako nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby je 25 m².

Objekty v nezastavitelných plochách mají být realizovány pouze ve výjimečných případech a nemají sloužit např. k ustájení zvířat. Zemědělské stavby většího rozsahu, které navíc v mnoha případech druhotně vyvolávají potřebu příjezdových komunikací, zpevněných ploch, přípojek na technickou infrastrukturu, nutnost řešení kalového hospodářství, apod. mají být řešeny v rámci zastavitelných ploch nebo zastavěného území.

V případě území nacházejícího se v CHKO Blanský les s většími objekty navíc nesouhlasí Správa CHKO a jako jednu z podmínek ve svém stanovisku uvádí i nepřipustnost umísťovat na plochách nezastavitelného území objekty větší než 25 m².

5) Vymezení zastavitelné plochy Z3 nebude měněno. Navrhovaným zvětšením plochy Z3 by došlo k nepřiměřenému záboru zemědělského půdního fondu, přičemž nelze prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch v souladu s § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona. Rozsah záboru byl dohodnut s orgány ochrany zemědělského půdního fondu, kdy se tento zábor považuje za maximální. Navrhovanou úpravou by došlo k navýšení záboru o cca 8000 m². V průběhu zpracování návrhu ÚP pro společné jednání, zpracovatel tento návrh konzultoval s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a řadu ploch z důvodu nepřiměřeného záboru z návrhu vypustil. Rozšířením plochy by vznikly velmi hluboké pozemky, které by byly obtížně obslužitelné z navrhované komunikace, která je již zanesena v katastru nemovitostí. Oproti původnímu územnímu plánu obce je plocha rozšířena v jihozápadní části, zde je toto rozšíření logické, neboť toto území lze dopravně obslužit prostřednictvím obratiště, které zasáhne hlouběji do pozemků jižním směrem, odkud bude možné rozšiřující část plochy dopravně obslužit.

Současně uvádíme k navrženému vymezení zastavitelné plochy Z3, že rozhodnutí o pořízení ÚP a jeho vydání je samostatnou působností obce, tedy záležitostí obce, kterou obec spravuje samostatně a v procesu pořizování má určeného zastupitele, kterým je na základě usnesení č. 26/2019 pan Stanislav Pecha., starosta obce Kvítkovice. Řešení ÚP musí tedy odpovídat představě o koncepci řešení území a dalšího rozvoje obce zvoleného zastupitelstva. Zda lze připomínce vyhovět, záleží na posouzení mnoha faktorů, přičemž jedním ze základních je, zda odpovídá představě o koncepci řešení území a dalšího rozvoje obce. Zároveň je třeba vzít v potaz, že pořizovatel předkládá návrh ÚP zastupitelstvu na vydání a v případě, že zastupitelstvo s předloženým návrhem ÚP nesouhlasí, vrátí jej dle § 54 odst. 3 stavebního zákona pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne.

Na závěr doplňujeme, že v rámci společného jednání o návrhu ÚP podle § 50 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) může každý uplatnit připomínky. Námitky podávají vlastníci staveb a pozemků dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti až v rámci řízení o územním plánu, resp. veřejném projednání dle § 52 odst. (2) stavebního zákona, který bude následovat v další fázi pořizování ÚP.

6. Martin Týmal, DiS a Milena Týmalová, Dr. Tůmy 1602/3, 370 01 České Budějovice

ze dne: 30. 11. 2021

Text připomínky:

Připomínka k návrhu územního plánu v Katastrálním území Kvítkovice u Lipí – datum 9/2021

Poznámka:

Podle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) může každý do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání může každý písemně uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

Jméno a příjmení: Martin Týmal, DiS a Milena Týmalová

Datum narození: 21. 11. 1973, 15. 12. 1974

Adresa trvalého pobytu: Dr. Tůmy 1602/3, České Budějovice 370 01

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou: katastrální území Kvítkovice u Lipí

Text připomínky: Nesouhlasíme s vypuštěním 1,10 ha zastavitelné plochy bydlení se zelení krajinnou, vymezené změnou č. 2 ÚPO Kvítkovice (BZ.2.1).

Odůvodnění: V ÚP není doložena studie, na základě které lze stanovit nestabilitu terénních podmínek v dotčeném území.

Vyhodnocení:

Připomínce se částečně vyhovuje.

Zpracovatel ÚP (tj. autorizovaná osoba na úseku územního plánování) vyhodnotil toto území jako nevhodné pro výstavbu, což uvádí v odůvodnění „z důvodu nestabilních terénních podmínek“ – zpracovatel není povinen toto dokládat studií. Nadto změna č. 2 územního plánu obce Kvítkovice nabyla účinnosti již 1. 5. 2010 a do této doby není pro stanovený účel využívána.

Avšak řešení ÚP musí odpovídat představě o koncepci řešení území a dalšího rozvoje obce zvoleného zastupitelstva, přičemž požadavkem obce bylo, aby byla předmětná plocha BZ.2.1 vymezená na pozemku parc. č. 182/1 zařazena do plochy výroba zemědělská a lesnická (VZ) v rozsahu 2000 m² v návaznosti na zastavěné území sousední obce Habří.

7. Jaroslav Mráz, Kvítkovice 8, 373 84 Dubné

ze dne: 26. 11. 2021

Text připomínky:

Pozemky jsou v mém vlastnictví a hodlám je využít pro stavbu obytného domu s prostory k podnikání. Dále nesouhlasím s umístěním plochy PZ na sousední pozemek parc. č. 983, který je v majetku obce Habří a vzhledem k stavebnímu využití pozemku parc. č. 193 je použití plochy PZ na parc. č. 983 nevhodné. Taktéž nelze souhlasit s podmínkami stanovenými pro plochy s rozdílným způsobem využití. U staveb definovaných jako lehký přístřešek, seník nebo dočasný úkryt dobytka je uvedena maximální plocha 25 m², což je naprosto nedostatečné. Při dnešní technice není možné takto malé stavby použít ani k dočasnému uskladnění např. sena nebo slámy.

Vzhledem k velikosti lisů na pícniny je pro skládání a manipulaci s balíky zapotřebí prostor o velikosti minimálně 100 m² plochy. Také plocha pro dočasný úkryt dobytka o ploše 25 m² vyhovuje maximálně pro 5 ks. skotu. V případě chovného stáda je tedy nedostatečný.

Vyhodnocení:

Připomínce je částečně vyhověno.

V rozsahu pozemku parc. č. 554/3 v k.ú. Kvítkovice u Lipí bude ponechán pás, který je navrhován při západní hranici zastavitelné plochy Z5. Plocha tvoří přirozený předěl mezi zastavitelnou plochou a plochou dopravní infrastruktury, svým umístěním chrání navrhovanou zástavbu před negativními vlivy z dopravy.

Zastavitelná plocha se způsobem využití plochy *vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně* (PZ) v části pozemku parc. č. 144/1, bude změněna na plochu *zeleně – zahrady a sady* (ZZ) z důvodu umožnění rozšíření zahrady pod společným oplocením.

Maximální velikost a definice lehkých přístřešků – tj. max. 25 m² zůstane i nadále zachována. Toto omezení zabraňuje realizaci rozsáhlých objektů v krajině, které ovlivňují její celkový ráz. Toto omezení zabraňuje realizaci rozsáhlých objektů v krajině, které ovlivňují její celkový ráz, jak je uvedeno v odůvodnění ÚP, kap. k), části Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití: „Při umísťování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Jsou upraveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možné v krajině povolovat. Stanovená koncepce krajiny je ve veřejném zájmu postavena na zachování charakteru stavbami neporušené krajiny a jejich přírodních hodnot. Krajina je do současné doby dochována bez soliterních staveb, které by narušovaly unikátní přírodní prostředí. Omezení umísťování staveb podle § 18 v plném rozsahu platnosti by narušilo dochovaný ráz krajiny bez roztroušených nadzemních staveb. Zejména jde o zabránění umísťování drobných staveb, které se svým architektonickým vzhledem blíží k rekreačním objektům. Byť stavební zákon podle § 18 neumožňuje výstavbu rekreačních objektů, je nutné vyloučit i výstavbu staveb pro zemědělství, které vizuálně připomínají rekreační objekty a velmi často jsou jako rekreační objekty dříve nebo později využívány. Naproti tomu řešení navržené územním plánem připouští na plochách louky umístění lehkého přístřešku jako jednoprostorové stavby, sloužícího jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Maximální velikost stavby je 25 m². Dále jsou na těchto plochách přípustné seníky jako nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy. Ve volné krajině lze rovněž umísťovat v souladu s § 18 stavby včelínů koncipovaných jako nepodsklepená jednopodlažní stavba bez obytných místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského náradí. Maximální velikost stavby je 25 m².“

Objekty v nezastavitelných plochách mají být realizovány pouze ve výjimečných případech a nemají sloužit např. k ustájení zvířat. Zemědělské stavby většího rozsahu, které navíc v mnoha případech druhotně vyvolávají potřebu příjezdových komunikací, zpevněných ploch, přípojek na technickou infrastrukturu, nutnost řešení kalového hospodářství apod., mají být řešeny v rámci zastavitelných ploch nebo zastavěného území.

V případě území nacházejícího se v CHKO Blanský les s většími objekty navíc nesouhlasí Správa CHKO a jako jednu z podmínek ve svém stanovisku uvádí i nepřípustnost umísťovat na plochách nezastavitelného území objekty větší než 25 m².

[V rámci veřejného projednání návrhu ÚP Kvítkovice nebyly uplatněny žádné připomínky.](#)

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

Odůvodnění ÚP Kvítkovice obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 5 - 65

GRAFICKOU ČÁST

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

Seznam zkratk použitých v textu

APÚR	aktualizace politiky územního rozvoje
AZÚR	aktualizace zásad územního rozvoje
CHKO	chráněná krajinná oblast
IP	interakční prvek
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	Česká technická norma
k.ú.	katastrální území
MO ČR	Ministerstvo obrany ČR
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
parc. č.	parcelní číslo
PUPFL	pozemek určený k plnění funkcí lesa
RD	rodinný dům
Sb.	sbírky
SZ	stavební zákon
TS	trafostanice
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VN, VVN	vysoké napětí, velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond